



RAPORT KWARTALNY  
ZA I KWARTAŁ 2020



**CPD S.A.**

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2020 R

---

**CPD S.A.**

**RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2020 R.**

**SPIS TREŚCI**

|     |  |    |
|-----|--|----|
| I.  | SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI .....  | 3  |
| 1.  | INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CpD .....  | 3  |
| 2.  | STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ .....  | 4  |
| 3.  | WYBRANE DANE FINANSOWE .....   | 6  |
| 4.  | ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM .....  | 12 |
| 5.  | ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI PO DACIE BILANSOWEJ .....   | 12 |
| 6.  | CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE .....  | 16 |
| 7.  | NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH .....   | 17 |
| 8.  | TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE ....   | 17 |
| 9.  | STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH .....  | 17 |
| 10. | AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU .....   | 18 |
| 11. | AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH .....   | 19 |
| 12. | ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE .....   | 19 |
| 13. | UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE .....   | 20 |
| 14. | SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ .....  | 21 |
| 15. | INNE ISTOTNE INFORMACJE .....  | 21 |
| 16. | CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW .....  | 21 |
| II. | ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2020 R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A. .... | 25 |

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

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

Obecnie, CPD S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę 27 spółek zależnych i trzech współkontrolowanych, prowadzących działalność w segmencie mieszkaniowym i biurowym. Bieżące plany Grupy koncentrują się na kontynuacji działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację sztandarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus oraz monetyzację banku ziemi zlokalizowanego na terenach dzielnicy Ursus.

**2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Na dzień publikacji raportu w skład Grupy Kapitałowej CPD S.A. (dalej Grupa, Grupa CPD, Grupa Kapitałowa) wchodził podmiot dominujący – CPD S.A. (dalej Spółka) oraz 27 podmiotów zależnych i trzy współkontrolowane. Działalność deweloperska Grupy prowadzona jest za pośrednictwem spółek inwestycyjnych, bezpośrednio zależnych od Challenge Eighteen sp. z o.o. i Lakia Enterprises Ltd (Cypr). Podmiot dominujący CPD S.A. koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc jednocześnie ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące strategii rozwoju. CPD S.A. realizuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej, kreuje politykę inwestycyjną i marketingową Grupy oraz pełni rolę koordynatora tej działalności.

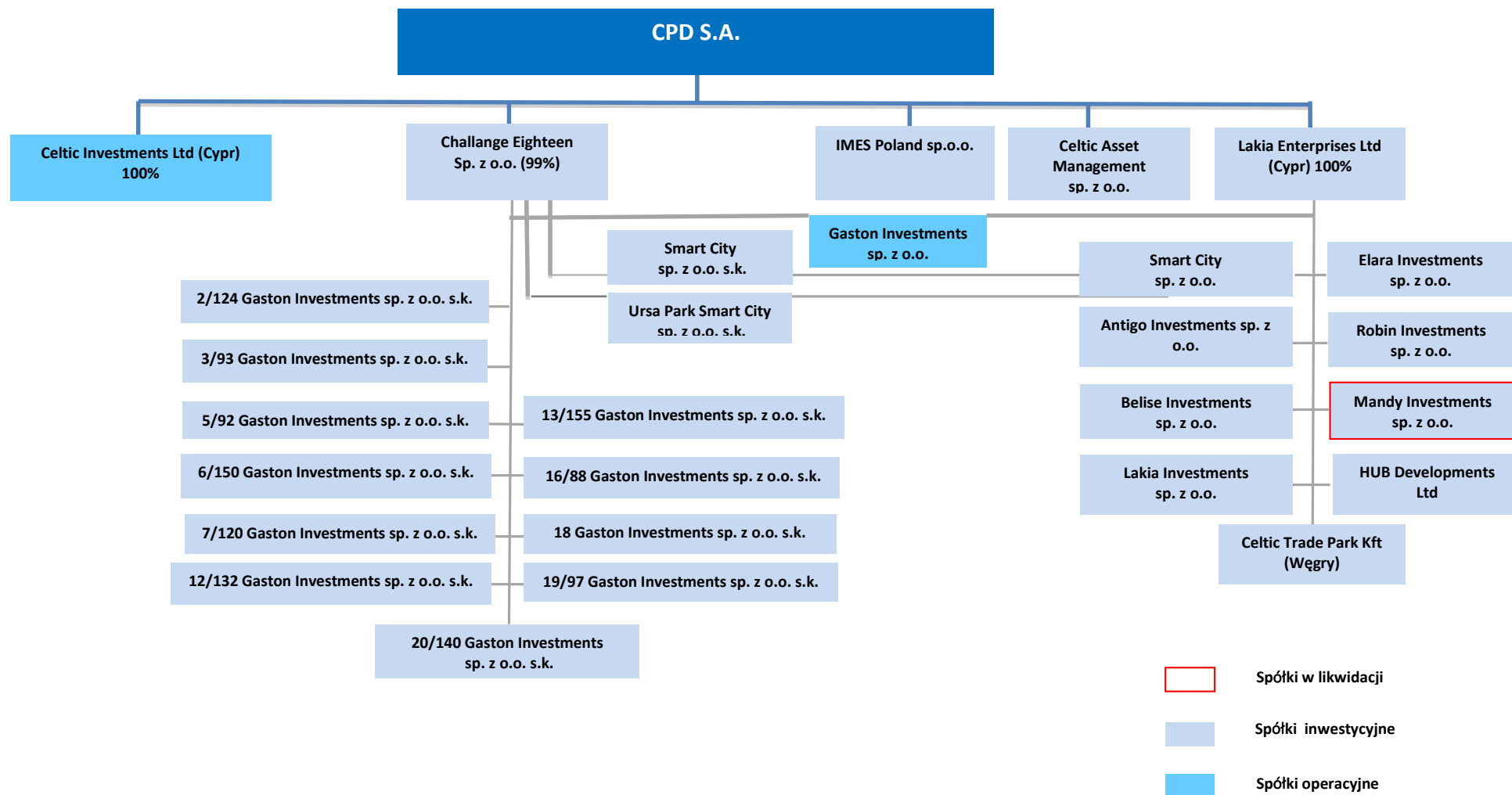
W okresie sprawozdawczym, w strukturze Grupy CPD nie zaszły zmiany. Jednakże po dacie bilansowej zostały zawiązane dwie nowe spółki tj. Ursus Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz Ursa Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k..

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

# CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2020 R.

Struktura Grupy CPD na dzień 31 marca 2020 r.



## 3. WYBRANE DANE FINANSOWE

## Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

|  | Okres 3 miesięcy |               |               |
|--|------------------|---------------|---------------|
|  | Od 01.01.2020    | Od 01.01.2019 | Zmiana        |
|  | do 31.03.2020    | do 31.03.2019 |               |
|  | (w tys. PLN)     | (w tys. PLN)  | (%)           |
| Przychody ze sprzedaży   | 4 903            | 4 875         | 0,6%          |
| Koszt własny sprzedaży   | -1 154           | -398          | 189,9%        |
| <i>W tym: koszt wykonanych usług</i>   | -1 154           | -398          | 189,9%        |
| <b>Zysk na sprzedaży</b>   | <b>3 749</b>     | <b>4 477</b>  | <b>-16,3%</b> |
| Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości  | -3 077           | -2 218        | 38,7%         |
| Koszty administracyjne - pozostałe   | -1 646           | -2 069        | -20,4%        |
| Koszty sprzedaży i marketingowe  | -37              | -62           | -40,3%        |
| Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych   | 74               | 0             |               |
| Pozostałe przychody  | 517              | 1 123         | -54,0%        |
| Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych  | 6 552            | 460           |               |
| Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży   | 1 506            | -744          |               |
| Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu | 46               | 4 716         | -99,0%        |
| Odpisy aktualizujące wartość należności  | 105              | -83           |               |
| <b>Zysk operacyjny</b>   | <b>7 789</b>     | <b>5 600</b>  | <b>39,1%</b>  |
| Przychody finansowe  | 327              | 429           | -23,8%        |
| Koszty finansowe   | -7 326           | -1 141        | 542,1%        |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>   | <b>790</b>       | <b>4 888</b>  | <b>-83,8%</b> |
| Podatek dochodowy  | -1 241           | 4 806         |               |
| <b>Zysk/strata netto</b>   | <b>-451</b>      | <b>9 694</b>  |               |

W pierwszym kwartale 2020 roku zysk przed opodatkowaniem osiągnął poziom 0,79 mln PLN. Po uwzględnieniu kosztu podatku dochodowego pierwszy kwartał zamknął się stratą netto w kwocie 0,45 mln PLN. Natomiast zysk na sprzedaży wyniósł 3,75 mln PLN. Zysk ten zmniejszył się o 16% w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku.

## **CPD S.A.**

### **RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2020 R.**

---

Wśród czynników, które pozytywnie wpłynęły na wyniki Grupy w pierwszym kwartale 2020 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2019 roku, główną rolę odegrały pozytywny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 6,55 mln PLN oraz pozytywny wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży w kwocie 1,51 mln PLN.

Dodatni wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych i aktywów przeznaczonych do sprzedaży był rezultatem osłabienia się polskiej waluty w pierwszym kwartale 2020 roku. Na koniec marca 2020 roku kurs EUR/PLN wynosił 4,5523, podczas gdy na koniec 2019 roku kurs ten wynosił tylko 4,2585.

Natomiast głównymi czynnikami mającymi niekorzystny wpływ na wyniki Grupy w pierwszym kwartale 2020 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2019 roku były wzrost kosztów finansowych w kwocie 6,19 mln PLN, spadek zysku na sprzedaży w kwocie 0,73 mln PLN oraz wzrost całkowitych kosztów operacyjnych (administracyjnych, sprzedaży i marketingowych) w kwocie 0,41 mln PLN.

Wzrost kosztów finansowych wynikał przede wszystkim z niekorzystnych różnic kursowych w kwocie 6,4 mln PLN, które były rezultatem osłabienia się polskiej waluty w pierwszym kwartale 2020 roku. Spadek zysku ze sprzedaży był konsekwencją poniesienia znacznych wydatków na aranżacje dla najemców w budynkach biurowych w pierwszym kwartale 2020 roku. Wzrost całkowitych kosztów operacyjnych wynikał przede wszystkim ze wzrostu kosztów usług doradczych i kosztów wynagrodzeń w porównaniu do pierwszego kwartału 2019 roku.



Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczone na euro. Pozycje dotyczące pierwszego kwartału 2020 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP z 31 marca 2020, to jest 4,5523. Pozycje dotyczące pierwszego kwartału 2019 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP z 29 marca 2019, to jest 4,3013.

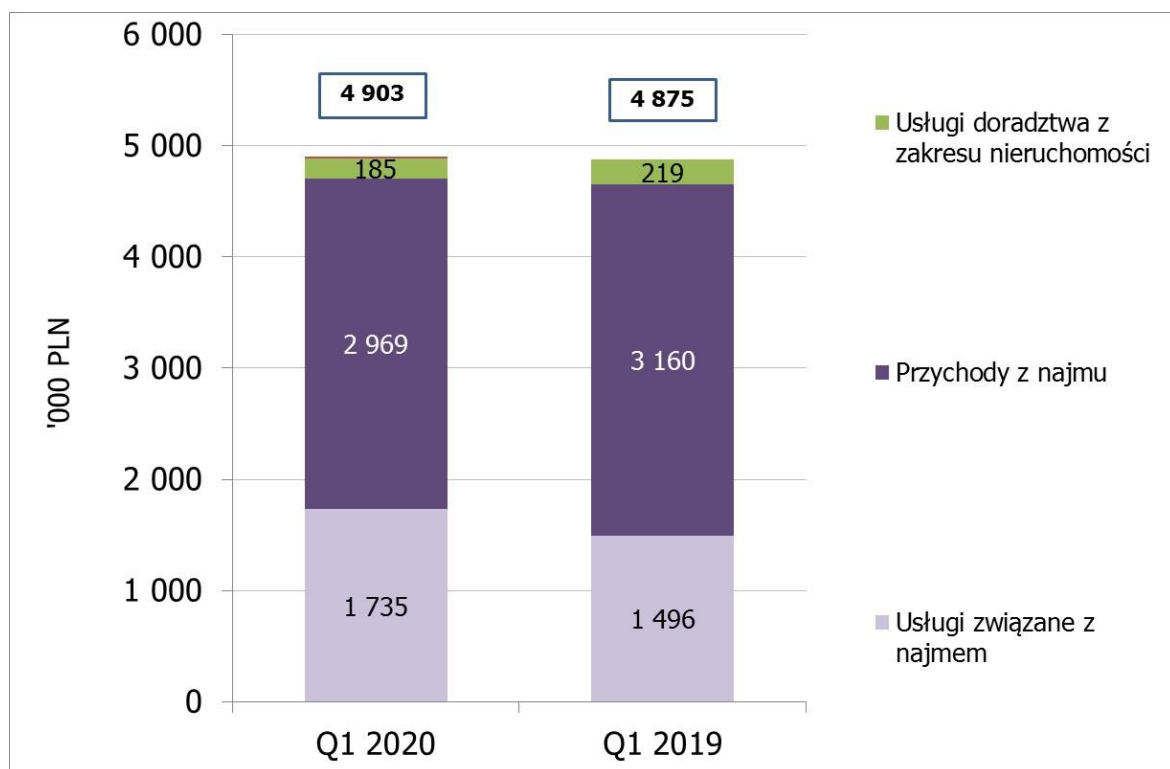
## Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

|  | Okres 3 miesięcy               |                                | Zmiana<br>(%) |
|--|--------------------------------|--------------------------------|---------------|
|  | Od 01.01.2020<br>do 31.03.2020 | Od 01.01.2019<br>do 31.03.2019 |               |
|  | (w tys. EUR)                   | (w tys. EUR)                   |               |
| Przychody ze sprzedaży   | 1 077                          | 1 133                          | -5,0%         |
| Koszt własny sprzedaży   | -253                           | -93                            | 174,0%        |
| <i>W tym: koszt wykonanych usług</i>   | -253                           | -93                            | 174,0%        |
| <b>Zysk na sprzedaży</b>   | <b>824</b>                     | <b>1 041</b>                   | <b>-20,9%</b> |
| Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości  | -676                           | -516                           | 31,1%         |
| Koszty administracyjne - pozostałe   | -362                           | -481                           | -24,8%        |
| Koszty sprzedaży i marketingowe  | -8                             | -14                            | -43,6%        |
| Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych  | 16                             | 0                              |               |
| Pozostałe przychody  | 114                            | 261                            | -56,5%        |
| Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych  | 1 439                          | 107                            |               |
| Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży   | 331                            | -173                           |               |
| Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu | 10                             | 1 096                          | -99,1%        |
| Odpisy aktualizujące wartość należności  | 23                             | -19                            |               |
| <b>Zysk operacyjny</b>   | <b>1 711</b>                   | <b>1 302</b>                   | <b>31,4%</b>  |
| Przychody finansowe  | 72                             | 100                            | -28,0%        |
| Koszty finansowe   | -1 609                         | -265                           | 506,7%        |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>   | <b>174</b>                     | <b>1 136</b>                   | <b>-84,7%</b> |
| Podatek dochodowy  | -273                           | 1 117                          |               |
| <b>Zysk/strata netto</b>   | <b>-99</b>                     | <b>2 254</b>                   |               |

## CPD S.A.

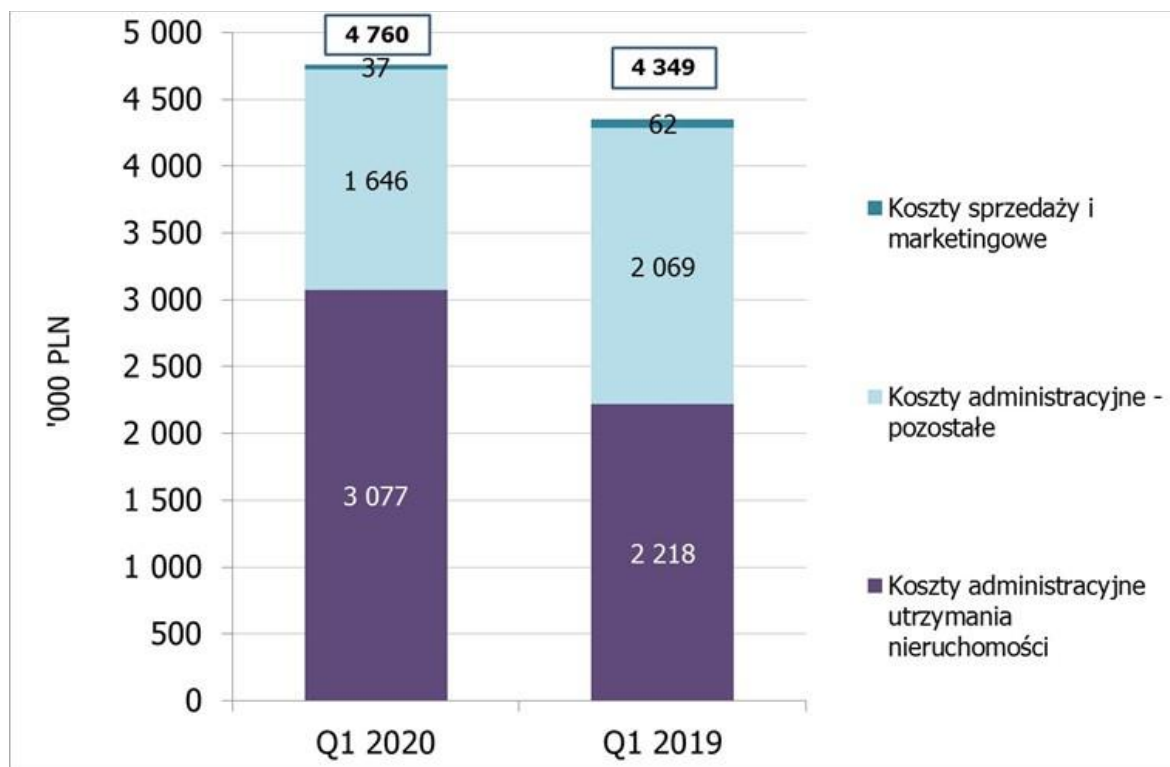
RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2020 R.

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży w pierwszym kwartale 2020 i 2019 roku.



Przychody ze sprzedaży nieznacznie wzrosły w porównaniu do analogicznego okresu 2019 roku.

Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych Grupy w pierwszym kwartale 2020 i 2019 roku.



Wartość kosztów administracyjnych zwiększyła się w porównaniu z analogicznym okresem 2019 roku z powodu wzrostu kosztów pracowniczych i kosztów usług doradczych.

#### Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

|  | Na dzień:                  |                            | Zmiana<br>(%) |
|--|----------------------------|----------------------------|---------------|
|  | 31.03.2020<br>(w tys. PLN) | 31.12.2019<br>(w tys. PLN) |               |
| <b>Aktywa razem</b>  | <b>518 306</b>             | <b>526 585</b>             | <b>-1,6%</b>  |
| Aktywa trwałe, w tym:  | 139 409                    | 132 856                    | 4,9%          |
| <i>Nieruchomości inwestycyjne</i>  | 106 764                    | 100 214                    | 6,5%          |
| <i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i> | 32 060                     | 32 015                     | 0,1%          |
| Aktywa obrotowe, w tym:  | 378 897                    | 393 729                    | -3,8%         |
| <i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>                                      | 189 778                    | 242 705                    | -21,8%        |
| <i>Zapasy</i>  | 3 547                      | 3 594                      | -1,3%         |
| <i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>                         | 8 102                      | 8 395                      | -3,5%         |
| <i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>                                    | 177 470                    | 139 035                    | 27,6%         |
| <b>Pasywa razem</b>  | <b>518 306</b>             | <b>526 585</b>             | <b>-1,6%</b>  |
| Kapitały własne razem, w tym:  | 339 613                    | 343 858                    | -1,2%         |
| <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>                                  | -46 084                    | -43 010                    | 7,1%          |
| <i>Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia</i>                          | -27 909                    | -27 909                    | 0,0%          |
| <i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>                        | -6 251                     | -5 531                     | 13,0%         |
| <i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>                                   | 416 233                    | 416 684                    | -0,1%         |
| Zobowiązania razem, w tym:   | 178 693                    | 182 727                    | -2,2%         |
| <i>Zobowiązania długoterminowe</i>   | 87 532                     | 82 909                     | 5,6%          |
| <i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>  | 91 161                     | 99 818                     | -8,7%         |

Na koniec marca 2020 roku wartość całkowitych aktywów Grupy obniżyła się o 1,6% w stosunku do stanu na koniec roku 2019. Spadek ten był spowodowany między innymi skupem akcji własnych w celu umorzenia w kwocie 3,07 mln PLN oraz sprzedażą jedenastu działek zaklasyfikowanych jako aktywa przeznaczone do sprzedaży.

Wartość aktywów trwałych wzrosła o 4,9% z powodu osłabienia się polskiej waluty wobec euro.

Wartość aktywów obrotowych spadła o 3,8% między innymi z powodu sprzedaży jedenastu działek zaklasyfikowanych jako aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz skupu akcji własnych w celu umorzenia.

Na koniec marca 2020 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 339,6 mln PLN, co stanowiło 65,5% łącznych aktywów Grupy, podczas gdy zobowiązania stanowiły 34,5% całkowitych aktywów. Wskaźniki te zmieniły się nieznacznie w porównaniu do stanu na koniec 2019 roku (odpowiednio 65,3% i 34,7%).

W pierwszym kwartale 2020 roku łączna wartość wszystkich zobowiązań spadła o 2,2% (4,03 mln PLN) w stosunku do 31 grudnia 2019 roku między innymi na skutek spadku salda zobowiązań z tytułu VAT i innych zobowiązań z tytułu podatków w łącznej kwocie 3,55 mln PLN.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone na euro. Pozycje dotyczące 31 marca 2020 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP z 31 marca 2020, to jest 4,5523. Pozycje dotyczące 31 grudnia 2019 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP z 31 grudnia 2019, to jest 4,2585.

|  | Na dzień:                  |                            | Zmiana<br>(%) |
|--|----------------------------|----------------------------|---------------|
|  | 31.03.2020<br>(w tys. EUR) | 31.12.2019<br>(w tys. EUR) |               |
| <b>Aktywa razem</b>  | <b>113 856</b>             | <b>123 655</b>             | <b>-7,9%</b>  |
| Aktywa trwałe, w tym:  | 30 624                     | 31 198                     | -1,8%         |
| <i>Nieruchomości inwestycyjne</i>  | 23 453                     | 23 533                     | -0,3%         |
| <i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i> | 7 043                      | 7 518                      | -6,3%         |
| Aktywa obrotowe, w tym:  | 83 232                     | 92 457                     | -10,0%        |
| <i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>                                      | 41 688                     | 56 993                     | -26,9%        |
| <i>Zapasy</i>  | 779                        | 844                        | -7,7%         |
| <i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>                         | 1 780                      | 1 971                      | -9,7%         |
| <i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>                                    | 38 985                     | 32 649                     | 19,4%         |
| <b>Pasywa razem</b>  | <b>113 856</b>             | <b>123 655</b>             | <b>-7,9%</b>  |
| Kapitały własne razem, w tym:  | 74 603                     | 80 746                     | -7,6%         |
| <i>Kapitał podstawowy</i>  | 579                        | 619                        | -6,5%         |
| <i>Kapitał rezerwowy</i>   | 217                        | 232                        | -6,5%         |
| <i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>                                  | -10 123                    | -10 100                    | 0,2%          |
| <i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>                         | -6 131                     | -6 554                     | -6,5%         |
| <i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>                        | -1 373                     | -1 299                     | 5,7%          |
| <i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>                                   | 91 434                     | 97 848                     | -6,6%         |
| Zobowiązania razem, w tym:   | 39 253                     | 42 909                     | -8,5%         |
| <i>Zobowiązania długoterminowe</i>   | 19 228                     | 19 469                     | -1,2%         |
| <i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>  | 20 025                     | 23 440                     | -14,6%        |

**W poniższej tabeli przedstawiono udział poszczególnych kategorii zobowiązań w sumie bilansowej.**

|  | 31.03.2020   | 31.12.2019   |
|--|--------------|--------------|
| <b>Zobowiązania razem do sumy bilansowej</b>                   | <b>34,5%</b> | <b>34,7%</b> |
| <b>Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:</b>  | <b>16,9%</b> | <b>15,7%</b> |
| Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu       | 12,8%        | 12,0%        |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego          | 3,6%         | 3,3%         |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe                           | 0,5%         | 0,4%         |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:</b> | <b>17,6%</b> | <b>19,0%</b> |
| Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu       | 0,9%         | 0,9%         |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe                           | 7,2%         | 8,3%         |
| Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży   | 9,4%         | 9,8%         |

Struktura zobowiązań poprawiła się w pierwszym kwartale 2020 roku. Udział zadłużenia długoterminowego w sumie bilansowej wzrósł z 15,7% według stanu na koniec grudnia 2019 r. do 16,9% na koniec marca 2020 r. Udział zadłużenia krótkoterminowego spadł z 19% według stanu na 31 grudnia 2019 r. do 17,6% na koniec marca 2020 r.

Na koniec marca 2020 roku zobowiązania długoterminowe stanowiły 49% wszystkich zobowiązań, podczas gdy na koniec 2019 roku udział ten wynosił 45%.

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

##### • ZAWARCIE UMÓW SPRZEDAŻY PRZEZ SPÓŁKI ZALEŻNE EMITENTA

28 stycznia 2020 roku spółki zależne Emitenta zawarły umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości tj.:

1. 6/150 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, działki nr 161/2 oraz 150/3, nr obrębu 2-09-09, położone w Warszawie, dzielnicy Ursus, na rzecz Aurec Capital Development Poland sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 19,3 mln. zł.
2. 7/120 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, działki o nr 120/6, 120/13, 120/7, 120/8 oraz 120/12, nr obrębu 2-09-09, położone w Warszawie, dzielnicy Ursus, na rzecz Aurec Capital Development Poland sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę ok 19 mln. zł netto.
3. 18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, działki o nr 160 oraz 120/9 nr obrębu 2-09-09, położone w Warszawie, dzielnicy Ursus, na rzecz Agra Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę ok 151 tyś zł netto.
4. 19/97 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, działkę o nr 97, nr obrębu 2-09-09, położoną w Warszawie, dzielnicy Ursus, na rzecz Agra Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę ok. 8,3 mln. zł netto.

5. 20/140 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, działkę nr 140, nr obrębu 2-09-09, położone w Warszawie, dzielnicy Ursus, na rzecz Agra Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę ok. 3,8 mln. zł.

Pozostałe zapisy Umów zawartych przez Spółki Sprzedające nie odbiegały od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

- **UDZIELENIE ZABEZPIECZEŃ PRZEZ SPÓŁKI ZALEŻNE**

29 stycznia 2020 roku spółki zależne Emitenta udzieliły zabezpieczeń roszczeń z tytułu zwrotu wpłaconych zaliczek przez UDI Ursus II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, w związku z przedwstępnymi umowami sprzedaży o łącznej wartości 79 698 412 zł, prowadzącymi do zbycia prawa do nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie w dzielnicy Ursus.

Zabezpieczenia te obejmują:

- hipotekę umowną do kwoty 9 197 046,68 zł ustanowioną przez 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na użytkowaniu wieczystym niezabudowanej działki ewidencyjnej 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,
- hipotekę umowną do kwoty 833 397,58 zł ustanowioną przez 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na użytkowaniu wieczystym niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 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,
- hipotekę umowną do kwoty 3 108 072,74 zł ustanowioną przez 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na użytkowaniu wieczystym zabudowanej działki ewidencyjnej 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,
- hipotekę umowną do kwoty 1 466 711,90 zł ustanowioną przez 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na użytkowaniu wieczystym zabudowanej działki ewidencyjnej nr 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,
- hipotekę umowną do kwoty 1 334 453,50 zł ustanowioną przez 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na użytkowaniu wieczystym niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 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,

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

3 marca 2020 Zarząd Spółki zaprosił akcjonariuszy Spółki do składania Ofert Sprzedaży Akcji na warunkach określonych w Zaproszeniu do Składania Ofert Sprzedaży.

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

**• INFORMACJA O PRZYJĘCIU OFERT SPRZEDAŻY AKCJI**

W związku z ogłoszonym w 3 marca 2020 r. Zaproszeniem do składania Ofert Sprzedaży Akcji Spółki, na podstawie którego Spółka zaproponowała nabycie nie więcej niż 5.393.950 akcji zwykłych na okaziciela Spółki oznaczonych kodem ISIN PLCELPD00013 („Akcje”), w okresie przyjmowania Ofert Sprzedaży Akcji w dniach od 13 do 20 marca 2020 r. zostały złożone 3 ważne Oferty Sprzedaży Akcji opiewające łącznie na 614 385 akcji Spółki.

W dniu 24 marca 2020 r. Spółka zdecydowała o przyjęciu wszystkich ważnych ofert sprzedaży Akcji.

**• NABYCIE AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA**

26 marca 2020 r. w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 3 marca 2020 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki, Spółka nabyła 614.385 akcji Spółki (akcje własne) za pośrednictwem domu maklerskiego Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie.

Akcje zostały nabyte zgodnie z Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia, która została zmieniona Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 2 marca 2020 r. w sprawie zmiany uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z 28 lutego 2019 roku w sprawie nabycia akcji spółki w celu umorzenia, zgodnie z art. 362 § 1 pkt 5) k.s.h.

Cena nabycia jednej akcji wyniosła 5,00 zł.

Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w liczbie 614.385 akcji) stanowią 2,33 % kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 614.385 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (2,33 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki), z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

Przed nabyciem wskazanych powyżej 614.385 akcji własnych, Spółka posiadała już inne akcje własne w liczbie 3.305.886 akcji), które stanowią 12,54% kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 3.305.886 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (12,54% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki).

W związku z powyższym, we wskazanym czasie Spółka łącznie posiadała 3.920.271 akcji własnych, stanowiących razem 14,87% kapitału zakładowego Spółki, z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie była uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

**5. ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI PO DACIE BILANSOWEJ****• POWOŁANIE CZŁONKÓW ZARZĄDU NA NOWĄ KADENCJĘ**

24 kwietnia 2020 roku Rada Nadzorcza ustaliła liczbę członków Zarządu Spółki na cztery osoby i powołała w skład Zarządu czwartej wspólnej kadencji:

- Pana Colina Kingsnortha,
- Panią Elżbietę Wiczkowską,
- Panią Iwonę Makarewicz,

## **CPD S.A.**

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2020 R.

---

- Pana Johna Purcella.

Ponadto, Rada Nadzorcza powierzyła Panu Colinowi Kingsnorthowi funkcję Prezesa Zarządu.

Uchwała weszła w życie z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółka za 2019 rok.

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

2 czerwca 2020 roku Zarząd Spółki zaprosił akcjonariuszy Spółki do składania Ofert Sprzedaży Akcji na warunkach określonych w Zaproszeniu do Składania Ofert Sprzedaży.

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

- **INFORMACJA O PRZYJĘCIU OFERT SPRZEDAŻY AKCJI**

W związku z ogłoszonym w 2 czerwca 2020 r. Zaproszeniem do składania Ofert Sprzedaży Akcji Spółki, na podstawie którego Spółka zaproponowała nabycie nie więcej niż 4.779.565 akcji zwykłych na okaziciela Spółki oznaczonych kodem ISIN PLCELPD00013, w okresie przyjmowania Ofert Sprzedaży Akcji w dniach 8 do 22 czerwca 2020 r. zostało złożonych 60 ważnych Oferty Sprzedaży Akcji opiewające łącznie na 19.224.181 akcji Spółki.

24 czerwca 2020 r. Spółka zdecydowała o przyjęciu wszystkich ważnych ofert sprzedaży Akcji.

- **NABYCIE AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA**

25 czerwca 2020 r. w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 2 czerwca 2020 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki, Spółka nabyła 4.779.565 akcji Spółki (akcje własne) za pośrednictwem domu maklerskiego Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie.

Akcje zostały nabyte zgodnie z Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia, która została dwukrotnie zmieniona tj. Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 2 marca 2020 r. w sprawie zmiany uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z 28 lutego 2019 roku w sprawie nabycia akcji spółki w celu umorzenia oraz Uchwałą nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 27 maja 2020 roku w sprawie zmiany Uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z 28 lutego 2019 r. w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia, która została zmieniona Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 2 marca 2020 r. w sprawie zmiany uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z 28 lutego 2019 roku w sprawie nabycia akcji spółki w celu umorzenia., zgodnie z art. 362 § 1 pkt 5) k.s.h.

Cena nabycia jednej akcji wyniosła 14,92 zł.

Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w liczbie 4.779.565 akcji) stanowią 18,12% kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 4.779.565 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (18,12% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki), z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.



Przed nabyciem wskazanych powyżej 4.779.565 akcji własnych, Spółka posiadała już inne akcje własne w liczbie 3.920.271 akcji), które stanowią 14,87% kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 3.920.271 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (14,87% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki).

W związku z powyższym Spółka łącznie posiada w chwili obecnej 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.

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

W ocenie Zarządu w pierwszym kwartale 2020 roku nie wystąpiły zdarzenia o nietypowym charakterze, które miały wpływ na wyniki Grupy za pierwszy kwartał 2020,

W 2019 roku, w Chinach pojawiły się pierwsze przypadki zarażeniem koronawirusem SARS-CoV-2 wywołującego zachorowanie na COVID-19. 11 marca 2020 roku Światowa Organizacja Zdrowia uznała epidemię koronawirusa za pandemię. W chwili obecnej wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jednym z najbardziej zakażonych obszarów jest Europa zachodnia. Na terenie Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego został wprowadzony 14 marca 2020 r.

Ponieważ wprowadzenie stanu zagrożenia epidemiologicznego nastąpiło pod koniec okresu sprawozdawczego dlatego też nie wpłynęło to zdarzenie o nietypowym charakterze na wynik Grupy. Zarząd CPD S.A. uważa jednak sytuację za zdarzenie mogące wpłynąć na wynik Grupy w przyszłych okresach.

Działalność deweloperska charakteryzuje się długim cyklem produkcyjnym, przez co skutki negatywnych zdarzeń odczuwalne są w długim horyzoncie czasowym. Przychody za I kwartał 2020 r. zostały wygenerowane przez transakcje zakupowe sprzed około roku z rozłożonym na raty terminem płatności. Zdarzenia II kwartału 2020 r. widoczne będą w rachunku wyników kolejnych okresów.

Obszary, w których wirus może wpłynąć na działalność spółek deweloperskich to:

- 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

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.

## **CPD S.A.**

### **RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2020 R.**

---

Biorąc pod uwagę zaawansowanie prac budowlanych prowadzonych w tym roku projektów oraz poziom sprzedaży na tych projektach, Zarząd CPD S.A. spodziewa się zakończenie realizacji przedsięwzięć budowlanych zgodnie z harmonogramem w roku 2021 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.

Rządowy program wsparcia finansowego przedsiębiorstw „Tarcza Finansowa PFR dla Małych i Średnich Firm” to program, o którym mowa w art. 21a. ust. 1 ustawy z dnia 4 lipca 2019 r. o systemie instytucji rozwoju (Dz. U. 2019 poz. 1572, z dnia 21 sierpnia 2019 r., z późn. zm.), znowelizowanej ustawą z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o systemie instytucji rozwoju, zgodnie z którym Rada Ministrów, w związku ze skutkami COVID-19, może powierzyć PFR realizację rządowego programu udzielania przedsiębiorcom wsparcia finansowego, w tym w formie bezzwrotnej.

„Tarcza Finansowa PFR dla Małych i Średnich Firm” („Program”), zakłada, że podstawowym instrumentem wsparcia finansowego przedsiębiorstw będą subwencje finansowe.

Beneficjent Programu po spełnieniu Warunków, będzie miał prawo o ubieganie się do przyznania mu wsparcia finansowego z PFR na warunkach w nim określonych, pod warunkiem złożenia stosownego wniosku o udzielenie subwencji finansowej w ramach prowadzonego naboru, za pośrednictwem banków, których lista zostanie opublikowana przez PFR w niedalekiej przyszłości.

Jednak z uwagi na charakter prowadzonej działalności, podmioty z grupy Spółki nie spełniają aktualnie warunków do bycia objętymi wsparciem finansowym w postaci subwencji PFR.

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

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

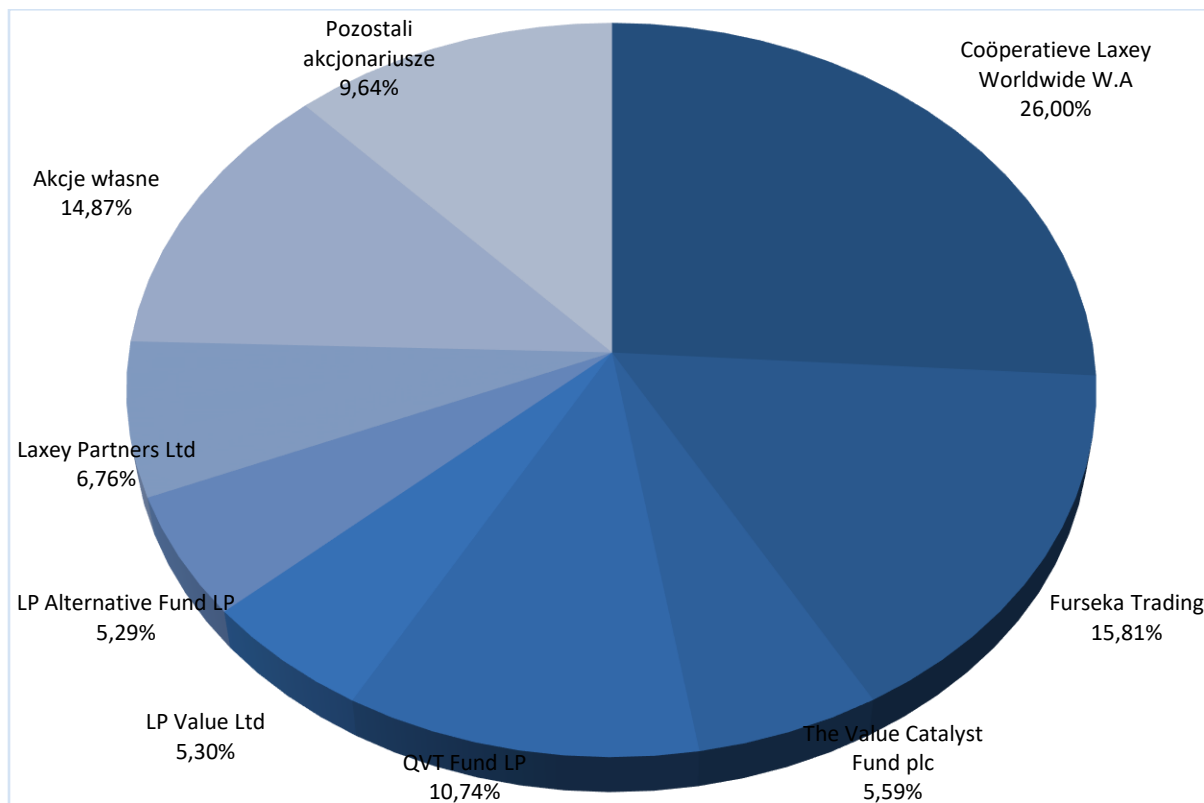
## **8. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE**

W I kwartale 2020 r. Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanyymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

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

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



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

| Akcjonariusz                            | Liczba posiadanych akcji | Rodzaj akcji  | Liczba posiadanych głosów | Akcjonariat według liczby głosów | Akcjonariat według liczby akcji |
|---|--------------------------|---------------|---------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| <b>Coöperatieve Laxey Worldwide W.A</b> | 6 857 277                | Na okaziciela | 6 857 277                 | 30.54 %                          | 26.00 %                         |
| <b>Furseka Trading</b>                  | 4 169 667                | Na okaziciela | 4 169 667                 | 18.57 %                          | 15.81 %                         |
| <b>The Value Catalyst Fund plc</b>      | 1 475 434                | Na okaziciela | 1 475 434                 | 6.457%                           | 5.59 %                          |
| <b>QVT Fund LP</b>                      | 2 831 755                | Na okaziciela | 2 831 755                 | 12.61%                           | 10.74 %                         |
| <b>LP Value Ltd</b>                     | 1 396 538                | Na okaziciela | 1 396 538                 | 6.22 %                           | 5.30 %                          |
| <b>LP Alternative Fund LP</b>           | 1 395 508                | Na okaziciela | 1 395 508                 | 6.22 %                           | 5.29 %                          |
| <b>Laxey Partners Ltd</b>               | 1 782 969                | Na okaziciela | 1 782 969                 | 7,94%                            | 6,76 %                          |
| <b>Pozostali</b>                        | 2 541 712                | Na okaziciela | 2 541 712                 | 11.32 %                          | 9.64 %                          |
| <b>Akcje własne</b>                     | 3 920 271                | Na okaziciela |                           | 0 %                              | 14.87%                          |

## CPD S.A.

### RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2020 R.

- 2 czerwca 2020 r. Spółka ogłosiła skup akcji własnych, w wyniku którego, 25 czerwca 2020 r. Spółka nabyła 4.779.565 akcji po cenie 14,92 zł każda (stanowiących 18,12% kapitału zakładowego Spółki).

Spółka zamierza realizować dalsze skupy akcji po cenie powiązanej z wartością aktywów netto Spółki.

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

W stosunku do stanu przedstawionego w skonsolidowanym raporcie rocznym za 2019, opublikowanym 28 kwietnia 2020, w strukturze własności znacznych pakietów akcji Spółki na dzień bilansowy nie zaszły inne zmiany.

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

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

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

\* Do kalkulacji przyjęto całkowitą liczbę akcji wynoszącą 26 371 131 oraz całkowitą liczbę głosów wynoszącą 23 065 245, tj. liczbę głosów na dzień 31 marca 2020 r. przed uwzględnieniem efektu skupu zakończonego w czerwcu 2020 r

W stosunku do stanu przedstawionego w skonsolidowanym raporcie rocznym za 2019, opublikowanym 28 kwietnia 2020, w zestawieniu stanu posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące w okresie sprawozdawczym nie zaszły zmiany.

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

## 12. ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE

- 9 listopada 2017 należąca do Grupy spółka Challenge Eighteen otrzymała wynik przeprowadzonej kontroli podatkowej. W ocenie władz skarbowych Spółka nie odprowadziła podatku u źródła należnego od odsetek od pożyczki zaciągniętej od EEPF AB (należącej wtedy do Grupy). Wartość

zaległości obejmuje zaległy podatek w kwocie 9.113 tys. zł, powiększony o odsetki. W ocenie zarządu to roszczenie jest nieuzasadnione. Niemniej nie można wykluczyć konieczności zapłaty tej kwoty w przypadku wydania niekorzystnej decyzji przez władze skarbowe. W oparciu o analizę ryzyka Zarząd postanowił nie ujmować zobowiązania z tego tytułu. Termin na postępowanie podatkowe mija 30 czerwca 2020 r.

18 czerwca 2020 r. spółce zależnej CPD S.A. – Challenge Eighteen sp. z o.o. doręczono zarządzenie zabezpieczenia w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Zarządzenie zostało wydane przez Naczelnika Drugiego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie w związku z dokonaniem zajęcia na rachunkach bankowych Challenge Eighteen sp. z o.o. na kwoty: 15 470 158,53 zł oraz 167 894,47 zł. Zarządzenie zabezpieczenia jest związane z postępowaniem podatkowym prowadzonym wobec Challenge Eighteen sp. z o.o. przez Naczelnika Małopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Krakowie i dotyczy poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od odsetek za rok 2012 r.

Dokonane zabezpieczenie nie przesądza o istnieniu zaległości podatkowych Challenge Eighteen sp. z o.o., a stanowi tymczasowe zabezpieczenie środków finansowych na wypadek potencjalnej przyszłej podatkowej decyzji wymiarowej. Według szacunków Spółki aktualnie – tj. nie biorąc pod uwagę przyszłych odsetek – zabezpieczenie w całości pokrywa ewentualną kwotę ww. podatku wraz z odsetkami, w przypadku zakończenia ww. postępowania podatkowego w najbardziej niekorzystnym dla Challenge Eighteen sp. z o.o. wariantcie. Jednocześnie Spółka wskazuje, że zarząd Challenge Eighteen sp. z o.o. m.in. opierając się na opiniach profesjonalnych doradców podatkowych w całości nie zgadza się z dokonaniem zabezpieczeniem i będzie wносиła przysługujące jej środki zaskarżenia przy wsparciu profesjonalnego doradcy.

Zarząd Spółki przekazuje przedmiotową informację do publicznej wiadomości, gdyż ostateczne, ewentualnie niekorzystne rozstrzygnięcie ww. trwającego postępowania podatkowego może mieć wpływ na wyniki finansowe CPD S.A. Jednocześnie Zarząd Spółki podtrzymuje, iż w jego ocenie ww. roszczenie wynikające z kontroli podatkowej jest nieuzasadnione oraz informuje, że zarządzenie zabezpieczenia nie ma istotnego wpływu na bieżącą sytuację finansową i płynnościową Grupy oraz na możliwość realizacji jej strategicznych planów rozwoju.

- 6 lutego 2019 w stosunku do spółki Celtic Investments Limited z siedzibą na Cyprze należącej do Grupy, wszczęto kontrolę celno-skarbową. Zakres kontroli obejmuje rzetelność deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowość obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za 2016 rok przez spółkę Blaise Investments sp. z o.o., która w wyniku połączenia transgranicznego, zakończonego 31 grudnia 2017 roku została przejęta przez spółkę Celtic Investments Limited. Termin zakończenia kontroli celno-skarbowej wyznaczony został na nie później niż do 6 września 2019. Kontrola nie została zakończona a Spółka została poinformowana o nowym terminie jej zakończenia, który miał przypadać na dzień 31 grudnia 2019 roku. Spółka nie otrzymała innych powiadomień po upływie tej daty.

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

Według stanu na 31 marca 2020 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

## **CPD S.A.**

### RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2020 R.

---

zależną Belise Investments Sp. z o.o. na podstawie żądania zapłaty do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR.

W dniu 31 marca 2020 roku saldo poręczonego kredytu wynosiło 14.800.000 EUR.

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

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

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

Na dzień 31 marca 2020 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

Na dzień 31 marca 2020 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

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

Na dzień 31 marca 2020 w skład Komitetu Audytu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

## **15.INNE ISTOTNE INFORMACJE**

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

## **16.CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW**

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

- Sytuacja na rynkach finansowych mogąca wpłynąć na wycenę nieruchomości w portfelu Grupy.
- Prowadzenie prac budowlanych w kolejnym etapie projektu Smart City Ursus;
- Komercjalizacja projektu IRIS;
- Kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym, na którym działa Spółka,
- Stan ogólnoswiatowych rynków finansowych i ich wpływ na polską gospodarkę i krajowy system bankowy,
- Dostępność kredytów mieszkaniowych, a w szczególności ich atrakcyjność dla potencjalnych klientów,
- Terminowa, zgodna z ustalonymi harmonogramami, realizacja kolejnego etapu projektu Smart City Ursus
- Dostępność finansowania zewnętrznego (kredyty, obligacje) dla podmiotów z branży deweloperskiej,
- Zmiany w przepisach prawnych i podatkowych mogących wpływać w niekontrolowany sposób na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę,
- Utrzymanie stabilnej sytuacji politycznej oraz tworzenie pozytywnego klimatu gospodarczego przez rząd i władze lokalne,
- Koniunktura gospodarcza mająca wpływ na systematyczne otrzymywanie przychodów z wynajmu powierzchni biur,
- Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,
- Dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości oraz należności,
- Obserwowany na rynku deweloperskim wzrost cen prac budowlanych,
- Ryzyko związane w wybuchem pandemii COVID -19 na świecie.

**CPD S.A.**

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2020 R.

---

**II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2020 R.  
WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A**



CPD S.A.

# Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku  
wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym  
CPD S.A.

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku

sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

(dane finansowe niebadane)

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

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

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**

|   | Nota | Okres 3 miesięcy zakończony |                           |
|---|------|-----------------------------|---------------------------|
|   |      | 31/03/2020<br>(niebadane)   | 31/03/2019<br>(niebadane) |
| Przychody ze sprzedaży  | 13   | 4 903                       | 4 875                     |
| Koszty sprzedaży  | 14   | (1 154)                     | ( 398)                    |
| <b>ZYSK NA SPRZEDAŻY</b>  |      | <b>3 749</b>                | <b>4 477</b>              |
| Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami  | 15   | (3 077)                     | (2 218)                   |
| Koszty administracyjne - pozostałe  | 16   | (1 646)                     | (2 069)                   |
| Koszty sprzedaży i koszty marketingowe  |      | ( 37)                       | ( 62)                     |
| Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych  |      | 74                          | 0                         |
| Pozostałe przychody   | 17   | 517                         | 1 123                     |
| Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych   | 4    | 6 552                       | 460                       |
| Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą<br>praw własności, po opodatkowaniu | 8    | 46                          | 4 716                     |
| Odpisy aktualizujące wartość należności   |      | 105                         | ( 83)                     |
| Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży  |      | 1 506                       | ( 744)                    |
| <b>ZYSK OPERACYJNY</b>  |      | <b>7 789</b>                | <b>5 600</b>              |
| Przychody finansowe   | 18   | 327                         | 429                       |
| Koszty finansowe  | 18   | (7 326)                     | (1 141)                   |
| <b>ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM</b>  |      | <b>790</b>                  | <b>4 888</b>              |
| Podatek dochodowy   | 19   | (1 241)                     | 4 806                     |
| <b>WYNIK NETTO</b>  |      | <b>( 451)</b>               | <b>9 694</b>              |
| Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych  |      | ( 720)                      | 14                        |
| <b>CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU</b>   |      | <b>(1 171)</b>              | <b>9 708</b>              |
| <b>Zysk / Strata</b>  |      |                             |                           |
| przypadająca na akcjonariuszy jednostki dominującej   |      | ( 451)                      | 9 694                     |
| <b>Całkowite dochody netto za rok obrotowy</b>  |      |                             |                           |
| przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej   |      | (1 171)                     | 9 708                     |
| Całkowite dochody ogółem przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej:                             |      |                             |                           |
| - z działalności kontynuowanej  |      | (1 171)                     | 9 708                     |
| - z działalności zaniechanej  |      | 0                           | 0                         |
| <b>PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN</b>  | 23   | (0,02)                      | 0,37                      |
| <b>ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN</b>   |      | (0,02)                      | 0,37                      |

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

Colin Kingsnorth  
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska  
Członek Zarządu

John Purcell  
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku stanowią jego integralną część.

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

|   | Nota | 31/03/2020<br><i>(niebadane)</i> | 31/12/2019     |
|---|------|----------------------------------|----------------|
| <b>AKTYWA</b>   |      |                                  |                |
| <b>Aktywa trwałe</b>  |      |                                  |                |
| Nieruchomości inwestycyjne  | 4    | 106 764                          | 100 214        |
| Rzeczowe aktywa trwałe  |      | 322                              | 364            |
| Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności                                       | 8    | 32 060                           | 32 015         |
| Należności długoterminowe   |      | 263                              | 263            |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>  |      | <b>139 409</b>                   | <b>132 856</b> |
| <b>Aktywa obrotowe</b>  |      |                                  |                |
| Zapasy  | 6    | 3 547                            | 3 594          |
| Należności handlowe oraz pozostałe należności   | 5    | 8 102                            | 8 395          |
| - <i>należności i pożyczki</i>  |      | <i>2 108</i>                     | <i>4 036</i>   |
| - <i>rozliczenia międzyokresowe</i>   |      | <i>5 994</i>                     | <i>4 359</i>   |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty  | 7    | 177 470                          | 139 035        |
| <b>Aktywa obrotowe z wyłączeniem aktywów wchodzących w skład grupy do zbycia przeznaczonej do sprzedaży</b> |      | <b>189 119</b>                   | <b>151 024</b> |
| Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży                    | 27   | 189 778                          | 242 705        |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>  |      | <b>378 897</b>                   | <b>393 729</b> |
| <b>Aktywa razem</b>   |      | <b>518 306</b>                   | <b>526 585</b> |

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

**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - cd**

|  | Nota | 31/03/2020<br><i>(niebadane)</i> | 31/12/2019     |
|--|------|----------------------------------|----------------|
| <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   |      | (46 084)                         | (43 010)       |
| Kapitał rezerwowy  |      | 987                              | 987            |
| Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia   | 11   | (27 909)                         | (27 909)       |
| Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych   |      | (6 251)                          | (5 531)        |
| Skumulowane zyski (straty)   |      | 416 233                          | 416 684        |
| <b>Kapitał własny razem</b>  |      | <b>339 613</b>                   | <b>343 858</b> |
| <b>ZOBOWIĄZANIA</b>  |      |                                  |                |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>   |      |                                  |                |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania  | 10   | 2 513                            | 2 283          |
| Kredyty i pożyczki, w tym leasing  | 11   | 66 483                           | 63 181         |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego  | 12   | 18 536                           | 17 445         |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>   |      | <b>87 532</b>                    | <b>82 909</b>  |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>  |      |                                  |                |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania  | 10   | 37 455                           | 43 626         |
| Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy  | 11   | 4 802                            | 4 573          |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży</b> |      | <b>42 257</b>                    | <b>48 199</b>  |
| Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży   | 27   | 48 904                           | 51 619         |
| <b>Zobowiązania razem</b>  |      | <b>178 693</b>                   | <b>182 727</b> |
| <b>Pasywa razem</b>  |      | <b>518 306</b>                   | <b>526 585</b> |

Colin Kingsnorth  
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska  
Członek Zarządu

John Purcell  
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku stanowią jego integralną część.

## CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku

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

### Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

|  | Kapitał podstawowy CPD SA | Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia | Akcje własne nabyte w celu umorzenia | Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych | Kapitał rezerwowy | Skumulowane zyski (straty) | Razem          |
|--|---------------------------|--|--------------------------------------|--|-------------------|----------------------------|----------------|
| <b>Stan na 01/01/2019</b>                      | <b>3 935</b>              | <b>(27 909)</b>                              | <b>(160 110)</b>                     | <b>(5 520)</b>                                 | <b>987</b>        | <b>515 496</b>             | <b>326 879</b> |
| <u>Transakcje z udziałowcami</u>               |                           |  |                                      |  |                   |                            |                |
| Obrniżenie kapitału zakładowego                | (1 298)                   | 0  | 160 110                              | 0  | 0                 | (158 812)                  | 0              |
| Nabycie akcji własnych                         | 0                         | 0  | (43 010)                             | 0  | 0                 | 0                          | (43 010)       |
| <u>Całkowite dochody okresu</u>                |                           |  |                                      |  |                   |                            |                |
| Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych | 0                         | 0  | 0                                    | 14   | 0                 | 0                          | 14             |
| Zysk (strata) okresu                           | 0                         | 0  | 0                                    | 0  | 0                 | 9 694                      | 9 694          |
| <b>Stan na 31/03/2019 /niebadane</b>           | <b>2 637</b>              | <b>(27 909)</b>                              | <b>(43 010)</b>                      | <b>(5 506)</b>                                 | <b>987</b>        | <b>366 378</b>             | <b>293 577</b> |
| <b>Stan na 01/01/2019</b>                      | <b>3 935</b>              | <b>(27 909)</b>                              | <b>(160 110)</b>                     | <b>(5 520)</b>                                 | <b>987</b>        | <b>515 496</b>             | <b>326 879</b> |
| <u>Transakcje z udziałowcami</u>               |                           |  |                                      |  |                   |                            |                |
| Obrniżenie kapitału zakładowego                | (1 298)                   | 0  | 160 110                              | 0  | 0                 | (158 812)                  | 0              |
| Nabycie akcji własnych                         | 0                         | 0  | (43 010)                             | 0  | 0                 | 0                          | (43 010)       |
| <u>Całkowite dochody okresu</u>                |                           |  |                                      |  |                   |                            |                |
| Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych | 0                         | 0  | 0                                    | (11)   | 0                 | 0                          | (11)           |
| Zysk (strata) okresu                           | 0                         | 0  | 0                                    | 0  | 0                 | 60 000                     | 60 000         |
| <b>Stan na 31/12/2019</b>                      | <b>2 637</b>              | <b>(27 909)</b>                              | <b>(43 010)</b>                      | <b>(5 531)</b>                                 | <b>987</b>        | <b>416 684</b>             | <b>343 858</b> |
| <b>Stan na 01/01/2020</b>                      | <b>2 637</b>              | <b>(27 909)</b>                              | <b>(43 010)</b>                      | <b>(5 531)</b>                                 | <b>987</b>        | <b>416 684</b>             | <b>343 858</b> |
| <u>Transakcje z udziałowcami</u>               |                           |  |                                      |  |                   |                            |                |
| Nabycie akcji własnych                         | 0                         | 0  | (3 074)                              | 0  | 0                 | 0                          | (3 074)        |
| <u>Całkowite dochody okresu</u>                |                           |  |                                      |  |                   |                            |                |
| Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych | 0                         | 0  | 0                                    | (720)  | 0                 | 0                          | (720)          |
| Zysk (strata) okresu                           | 0                         | 0  | 0                                    | 0  | 0                 | (451)                      | (451)          |
| <b>Stan na 31/03/2020 /niebadane</b>           | <b>2 637</b>              | <b>(27 909)</b>                              | <b>(46 084)</b>                      | <b>(6 251)</b>                                 | <b>987</b>        | <b>416 233</b>             | <b>339 613</b> |

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

Colin Kingsnorth  
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska  
Członek Zarządu

John Purcell  
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku stanowią jego integralną część

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

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

|   | Nota     | Okres 3 miesięcy zakończony |                           |
|---|----------|-----------------------------|---------------------------|
|   |          | 31/03/2020<br>(niebadane)   | 31/03/2019<br>(niebadane) |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>               |          |                             |                           |
| Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne                           | 20       | ( 342)                      | (10 202)                  |
| Odsetki zapłacone   |          | ( 514)                      | ( 554)                    |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>         |          | <b>( 856)</b>               | <b>(10 756)</b>           |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>             |          |                             |                           |
| Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych           |          | 0                           | ( 110)                    |
| Nakłady na aktywa przeznaczone do sprzedaży                         |          | ( 34)                       | (1 610)                   |
| Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej                     |          | 43 622                      | 0                         |
| Wpływy z obniżenia wkładu własnego w wspólnym przedsięwzięciu       |          | 0                           | 15 111                    |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>       |          | <b>43 588</b>               | <b>13 391</b>             |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>                |          |                             |                           |
| Nabycie akcji własnych  |          | (3 074)                     | (43 010)                  |
| Spłata kredytów i pożyczek  |          | (1 223)                     | (1 341)                   |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>          |          | <b>(4 297)</b>              | <b>(44 351)</b>           |
| <b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>    |          | <b>38 435</b>               | <b>(41 716)</b>           |
| <b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku</b> |          | <b>139 035</b>              | <b>102 405</b>            |
| <b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu</b> | <b>7</b> | <b>177 470</b>              | <b>60 689</b>             |

Colin Kingsnorth  
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska  
Członek Zarządu

John Purcell  
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku stanowią jego integralną część.

## Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1 Informacje ogólne

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

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

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

Walutą prezentacyjną skonsolidowanych sprawozdań finansowych jest PLN.

*Informacje o Grupie Kapitałowej*

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

### 2 Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2020 roku.

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 31 marca 2020 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 2020 r. oraz ich wpływ na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe:**

Zmiany do **MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych”** - definicja przedsięwzięcia.

Zmiany do **MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** oraz **MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** - definicja istotności.

Zmiany w zakresie referencji do **Założeń Konceptyjnych** w MSSF.

**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 i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.

Nowy MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe zastąpi obecnie obowiązujący MSSF 4, który zezwala na różnorodną praktykę w zakresie rozliczania umów ubezpieczeniowych. MSSF 17 zasadniczo zmieni rachunkowość wszystkich podmiotów, które zajmują się umowami ubezpieczeniowymi i umowami inwestycyjnymi.



## Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 2.1 Podstawy sporządzenia - cd.

Zmiany do **MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”** oraz **MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (Data obowiązywania zmienionych przepisów nie została ustalona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości).

Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business).

W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykaże pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z wyłączeniem części stanowiącej udziały innych inwestorów.

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

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

## 3 Istotne zmiany wartości szacunkowych

Przy sporządzaniu niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd dokonał oceny ważnych oszacowań i osądów księgowych, które mają wpływ na zastosowane zasady rachunkowości oraz kwoty ujęte w sprawozdaniu finansowym sporządzonym za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 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 2019.

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

### Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych

Wykazywana w bilansie wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest w oparciu o wyceny przygotowywane corocznie przez niezależnych rzeczoznawców Savills Sp. z o.o., zgodnie z Royal Institution of Chartered Surveyors' ("RICS") Valuation – Professional Standards 2017 Incorporating the IVSC International Valuation Standards (the "RICS Red Book") opublikowanymi w czerwcu 2017 r., obowiązującymi od 1 lipca 2017 r. Opłaty za wycenę nie są powiązane z wartością nieruchomości i wynikiem wyceny. Biorąc pod uwagę uwarunkowania rynku na 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) nieruchomość inwestycyjna, w której występują znaczne przychody z czynszów (budynek biurowy zlokalizowany w Warszawie).

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

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

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

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

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

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

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

Przyszłe dochody operacyjne netto zostały oszacowane niezależnie dla każdej z nieruchomości inwestycyjnych na podstawie istniejących na dzień bilansowy umów najmu, zakontraktowanych przychodów oraz oczekiwanych kosztów funkcjonowania nieruchomości. Przyjęte do wyliczeń powierzchni 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 gruntów przewidzianych pod zabudowę na cele publiczne została obniżona do zera.

W pierwszym kwartale 2020 r. Grupa osiągnęła zysk z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 6 552 tys. PLN.

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

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

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

***Ujęcie księgowe wspólnych przedsięwzięć***

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

Na dzień bilansowy projekt Smart City został zrealizowany.

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

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 niepowiązаными 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 31 grudnia 2019 roku podpisano umowy deweloperskie na sprzedaż 169 mieszkań (116 mieszkań w I etapie i 53 mieszkań w II etapie). Spółka celowa planuje przekazać mieszkania nabywcom w 2021 roku. U uruchomienie ostatniego przedsięwzięcia planowane jest na 2020 rok.

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

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

Szczegóły rozliczenia wspólnych przedsięwzięć zostały zaprezentowane w notcie 8.

**Ustalenie wartości godziwej instrumentów pochodnych**

W lutym 2016 r. spółka zależna Belise Investments Sp. z o.o. zawarła transakcję zamiany stóp procentowych (IRS). Kwota transakcji IRS odpowiada 80% salda kredytu zaciągniętego w Santander Bank S.A. Transakcja rozliczana jest w okresach miesięcznych, w oparciu o stawkę EURIBOR 1M.

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

**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.

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

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

W przypadku udziałów w jednostce zależnej Celtic Investments Limited, która według stanu na 31 marca 2020 r. miała wygaszoną działalność operacyjną oraz nie posiadała znaczących aktywów ich wartość godziwa została oszacowana w oparciu o aktywa netto tej spółki.

Nie stwierdzono przesłanek do utraty wartości udziałów w jednostce zależnej Challenge Eighteen Sp. z o.o., W przypadku udziałów w IMES Poland Sp. z o.o., w której udziały objęte są odpisem w części ich wartości oraz w odniesieniu do Celtic Investments Ltd i Lokia Enterprises Ltd, w których cała wartość pozostaje objęta odpisem aktualizującym, nie stwierdzono przesłanek do odwrócenia rozpoznanych wcześniej odpisów.

Jednocześnie na dzień bilansowy Spółka przeprowadziła analizę odzyskiwalności należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym. Spółka dokonała odpisu z tytułu utraty wartości w odniesieniu do pożyczek udzielonych spółkom zależnym, które na 31 marca 2020 r. wykazywały ujemne wartości aktywów netto. W ocenie Spółki z uwagi na ujemną wartość aktywów netto tych spółek zależnych istnieje realne zagrożenie, że spółki te nie będą mogły spłacić w całości zaciągniętych pożyczek.

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

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

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

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

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

### Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### 3.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym - c.d.

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

Pozostałe ryzyka finansowe Grupy CPD zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2019.

##### ***Ryzyko płynności***

Wzrost salda środków pieniężnych w odniesieniu do 31 grudnia 2019 r. wynikał głównie z wpływów ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych prezentowanych w bilansie jako aktywa przeznaczone do zbycia. Szczegóły odnośnie obecnych warunków kredytu zostały przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.

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

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

|  | 01/01/2020 -<br>31/03/2020         | 01/01/2019 -<br>31/12/2019         |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Stan na początku roku</b>   | <b>100 214</b>                     | <b>218 311</b>                     |
| Nakłady inwestycyjne   | 0                                  | 1 972                              |
| Likwidacja sieci ciepłowniczych  | 0                                  | ( 442)                             |
| Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży | 0                                  | (10 735)                           |
| Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego                                   | ( 2)                               | ( 6)                               |
| Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży   | 0                                  | (128 976)                          |
| Zysk/(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych                        | 6 552                              | 21 616                             |
| Pozostałe reklasyfikacje   | 0                                  | (1 526)                            |
| <b>Stan na koniec okresu</b>   | <b>106 764</b>                     | <b>100 214</b>                     |
|  | <b>01/01/2020 -<br/>31/03/2020</b> | <b>01/01/2019 -<br/>31/03/2019</b> |
| Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:   |                                    |                                    |
| - przynoszących dochody z czynszów   | 1 396                              | 1 236                              |
| - pozostałych  | 15                                 | 127                                |
|  | <b>1 411</b>                       | <b>1 363</b>                       |

**5 Należności handlowe oraz pozostałe należności**

|                                     | 31/03/2020   | 31/12/2019   |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Należności handlowe                 | 1 042        | 1 363        |
| Należności publicznoprawne          | 845          | 2 572        |
| Należności od jednostek powiązanych | 150          | 101          |
| Rozliczenia międzyokresowe kosztów  | 5 994        | 4 359        |
| Należności pozostałe                | 71           | 0            |
| <b>Należności krótkoterminowe</b>   | <b>8 102</b> | <b>8 395</b> |
| Należności długoterminowe           | 263          | 263          |
| <b>Razem należności</b>             | <b>8 365</b> | <b>8 658</b> |

**6 Zapasy**

|   | 31/03/2020   | 31/12/2019   |
|---|--------------|--------------|
| <b>Na początku roku</b>                   | <b>3 594</b> | <b>2 915</b> |
| Zmiana odpisu aktualizującego             | 0            | 590          |
| Rozpoznanie prawa wieczystego użytkowania | 0            | 187          |
| Różnice kursowe                           | ( 47)        | ( 98)        |
|   | <b>3 547</b> | <b>3 594</b> |

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

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

|   | <b>31/03/2020</b> | <b>31/12/2019</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Środki pieniężne w kasie i na rachunkach                | 110 581           | 50 515            |
| Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania | 3 599             | 3 370             |
| Krótkoterminowe depozyty bankowe                        | 63 290            | 85 150            |
|   | <b>177 470</b>    | <b>139 035</b>    |

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania to środki przekazane w wyniku realizacji zapisów umów kredytowych z Santander Bank i mBankiem Hipotecznym.

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:

|  | <b>31/03/2020</b> | <b>31/12/2019</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| a) Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.  | 235               | 0                 |
| b) Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.  | 31 825            | 32 015            |
|  | <b>32 060</b>     | <b>32 015</b>     |
| a) <u>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.</u>   |                   |                   |
| <b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>   | <b>0</b>          | <b>1 620</b>      |
| Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym | 235               | 780               |
| Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników   | 0                 | (2 400)           |
| <b>Bilans na koniec okresu</b>   | <b>235</b>        | <b>0</b>          |
| b) <u>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.</u>   |                   |                   |
| <b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>   | <b>32 015</b>     | <b>35 581</b>     |
| Udział Grupy we wkładach do wspólnego przedsięwzięcia  | 0                 | 2 000             |
| Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników   | 0                 | (6 014)           |
| Udział grupy w wypłatach z zysku   | 0                 | (8 601)           |
| Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym | ( 190)            | 9 049             |
| <b>Bilans na koniec okresu</b>   | <b>31 825</b>     | <b>32 015</b>     |

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

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

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

|  | 31/03/2020 | 31/12/2019   |
|--|------------|--------------|
| <i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>  |            |              |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>   | <b>9</b>   | <b>9</b>     |
| <i>Środki trwałe</i>   | 9          | 9            |
| <b>Aktywa obrotowe razem, w tym:</b>   | <b>535</b> | <b>743</b>   |
| <i>Zapasy</i>  | 70         | 223          |
| <i>Należności</i>  | 263        | 270          |
| <i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>  | 202        | 250          |
| <b>Suma aktywów</b>  | <b>544</b> | <b>752</b>   |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:</b>  | <b>74</b>  | <b>780</b>   |
| <i>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania</i>   | 74         | 780          |
| <b>Zobowiązania razem</b>  | <b>74</b>  | <b>780</b>   |
| <b>Aktywa netto</b>  | <b>470</b> | <b>( 28)</b> |
| <b>% udziałów posiadanych przez Grupę</b>  | <b>50%</b> | <b>50%</b>   |
| <b>Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy</b> | <b>235</b> | <b>0</b>     |

*Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów*

|                                  | 31/03/2020 | 31/12/2019 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Przychody ze sprzedaży           | 732        | 2 198      |
| Wynik działalności kontynuowanej | 500        | 763        |

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

|  | 31/03/2020     | 31/12/2019     |
|--|----------------|----------------|
| <i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>  |                |                |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>   | <b>87</b>      | <b>117</b>     |
| <i>Wartości niematerialne i prawne</i>   | 87             | 117            |
| <b>Aktywa obrotowe razem, w tym:</b>   | <b>142 835</b> | <b>101 932</b> |
| <i>Zapasy</i>  | 84 834         | 66 562         |
| <i>Należności</i>  | 27 649         | 28 516         |
| <i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>  | 30 352         | 6 854          |
| <b>Suma aktywów</b>  | <b>142 922</b> | <b>102 049</b> |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:</b>  | <b>79 214</b>  | <b>38 019</b>  |
| <i>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania</i>   | 79 214         | 38 019         |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem, w tym:</b>   | <b>58</b>      | <b>0</b>       |
| <i>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania</i>   | 58             | 0              |
| <b>Zobowiązania razem</b>  | <b>79 272</b>  | <b>38 019</b>  |
| <b>Aktywa netto</b>  | <b>63 650</b>  | <b>64 030</b>  |
| <b>% udziałów posiadanych przez Grupę</b>  | <b>50%</b>     | <b>50%</b>     |
| <b>Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy</b> | <b>31 825</b>  | <b>32 015</b>  |



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

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

| <u>Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów</u> | <b>31/03/2020</b> | <b>31/12/2019</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Przychody ze sprzedaży   | 1 079             | 74 774            |
| Przychody z tytułu odsetek   | 6                 | 1                 |
| Koszt z tytułu odsetek   | 3                 | 1                 |
| Wynik działalności kontynuowanej                                   | ( 380)            | 18 098            |

**9 Kapitał podstawowy**

|                            | Liczba akcji |            | Wartość nominalna akcji |            |
|----------------------------|--------------|------------|-------------------------|------------|
|                            | 31/03/2020   | 31/12/2019 | 31/03/2020              | 31/12/2019 |
| Akcje zwykłe (w tysiącach) | 26 371       | 26 371     | 2 637                   | 2 637      |

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

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

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

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

W dniu 26 marca 2020 r. w wyniku zaproszenia do składania ofert zakupu akcji Spółki ogłoszonego 3 marca 2020 r. Spółka nabyła 614.385 akcji Spółki, co stanowi 2,33% kapitału zakładowego Spółki i reprezentują 614.385 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (2,33% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki). Zgodnie z obowiązującym prawem Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

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

|                 | <b>31/03/2020</b> | <b>31/12/2019</b> |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| Kaucje najemców | 2 513             | 2 283             |

**Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe**

|   | <b>31/03/2020</b> | <b>31/12/2019</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Zobowiązania handlowe                             | 537               | 1 094             |
| VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków | 21 450            | 24 997            |
| Kaucje najemców                                   | 540               | 545               |
| Pozostałe zobowiązania                            | 83                | 181               |
| Otrzymane zadatki                                 | 10 546            | 12 070            |
| Bierne rozliczenia międzyokresowe                 | 4 299             | 4 739             |
|   | <b>37 455</b>     | <b>43 626</b>     |

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania -c.d.**

Otrzymane zadatki wynikają z przedwstępnych umów sprzedaży działek należących do 5/92 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 12/132 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 13/155 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

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

|                                   | 31/03/2020    | 31/12/2019    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Długoterminowe</b>             |               |               |
| Kredyty bankowe                   | 62 807        | 59 494        |
| Pochodny instrument finansowy IRS | 141           | 151           |
| Zobowiązania z tytułu leasingu    | 3 535         | 3 536         |
|                                   | <b>66 483</b> | <b>63 181</b> |
| <b>Krótkoterminowe</b>            |               |               |
| Kredyty bankowe                   | 4 504         | 4 246         |
| Pochodny instrument finansowy IRS | 298           | 327           |
|                                   | <b>4 802</b>  | <b>4 573</b>  |
| <b>Kredyty i pożyczki razem</b>   | <b>71 285</b> | <b>67 754</b> |

Według stanu na 31 marca 2020 r. Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:

- zobowiązania wobec Santander Bank S.A. w kwocie 67 311 tys. PLN (z czego 4 504 tys. PLN prezentowane jako część krótkoterminowa oraz 62 807 tys. PLN jako zobowiązanie długoterminowe).

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

Wartość pochodnych instrumentów zabezpieczających stopy procentowe - IRS na dzień bilansowy została wyceniona na 439 tys. zł.

Na dzień 31 marca 2020 r. kredyty zaciągnięte przez Lakia Investments i Robin Investments są prezentowane jako zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży, w związku z przeniesieniem nieruchomości inwestycyjnych tych spółek do aktywów przeznaczonych do sprzedaży. Zobowiązania wobec banku mBank Hipoteczny S.A. na 31 marca 2020 r. wyniosły 36.890 tys. zł

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

**12 Odroczonego podatek dochodowy**

|   | 31/03/2020    | 31/12/2019    |
|---|---------------|---------------|
| <b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą</b> | <b>5 537</b>  | <b>10 277</b> |
| Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego           | (5 537)       | (10 277)      |
| <b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>                  | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>            | <b>24 073</b> | <b>27 722</b> |
| Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego           | (5 537)       | (10 277)      |
| <b>Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>            | <b>18 536</b> | <b>17 445</b> |

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****13 Przychody według rodzajów**

|  | 01/01/2020 -<br>31/03/2020 | 01/01/2019 -<br>31/03/2019 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Przychody z najmu                        | 2 969                      | 3 160                      |
| Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości | 185                        | 219                        |
| Usługi związane z najmem                 | 1 735                      | 1 496                      |
| Usługi księgowo                          | 14                         | 0                          |
|  | <b>4 903</b>               | <b>4 875</b>               |

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

**14 Koszt sprzedaży**

|                        | 01/01/2020 -<br>31/03/2020 | 01/01/2019 -<br>31/03/2019 |
|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Koszt wykonanych usług | 1 154                      | 398                        |
|                        | <b>1 154</b>               | <b>398</b>                 |

**15 Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami**

|   | 01/01/2020 -<br>31/03/2020 | 01/01/2019 -<br>31/03/2019 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Koszty pracownicze  | 1 128                      | 321                        |
| Utrzymanie nieruchomości  | 1 405                      | 1 252                      |
| Podatki od nieruchomości  | 223                        | 337                        |
| Użytkowanie wieczyste   | 278                        | 259                        |
| Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych | 43                         | 49                         |
|   | <b>3 077</b>               | <b>2 218</b>               |

**16 Koszty administracyjne - pozostałe**

|  | 01/01/2020 -<br>31/03/2020 | 01/01/2019 -<br>31/03/2019 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Usługi doradcze  | 1 315                      | 948                        |
| Usługi prawne  | 63                         | 160                        |
| Wynagrodzenie audytora   | 89                         | 6                          |
| Transport  | 6                          | 8                          |
| Podatki  | 6                          | 30                         |
| Utrzymanie biura   | 108                        | 138                        |
| Pozostałe usługi   | 40                         | 98                         |
| Nieodliczany VAT   | 19                         | 36                         |
| Likwidacje składników nieruchomości inwestycyjnych i aktywów przeznaczonych do sprzedaży | 0                          | 645                        |
|  | <b>1 646</b>               | <b>2 069</b>               |

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****17 Pozostałe przychody**

|                       | 01/01/2020 -<br>31/03/2020 | 01/01/2019 -<br>31/03/2019 |
|-----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Rozwiązanie rezerw    | 513                        | 1 103                      |
| Przychody - Pozostałe | 4                          | 20                         |
|                       | <b>517</b>                 | <b>1 123</b>               |

**18 Przychody i koszty finansowe**

|   | 01/01/2020 -<br>31/03/2020 | 01/01/2019 -<br>31/03/2019 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Koszty z tytułu odsetek:                      |                            |                            |
| - Kredyty bankowe                             | ( 520)                     | ( 552)                     |
| - Odsetki z tytułu leasingu finansowego       | ( 63)                      | ( 264)                     |
| - Koszty pozostałych odsetek                  | ( 315)                     | ( 234)                     |
| - Pozostałe                                   | ( 23)                      | ( 7)                       |
| Wycena pochodnego instrumentu finansowego IRS | 0                          | ( 21)                      |
| Wycena kosztu zamortyzowanego                 | ( 6)                       | ( 29)                      |
| Różnice kursowe netto                         | (6 399)                    | ( 34)                      |
| <b>Koszty finansowe</b>                       | <b>(7 326)</b>             | <b>(1 141)</b>             |
| Przychody z tytułu odsetek:                   |                            |                            |
| - Odsetki bankowe                             | 288                        | 133                        |
| Wycena pochodnego instrumentu finansowego IRS | 39                         | 0                          |
| Pozostałe przychody finansowe                 | 0                          | 296                        |
| <b>Przychody finansowe</b>                    | <b>327</b>                 | <b>429</b>                 |

**19 Podatek dochodowy**

|                   | 01/01/2020 -<br>31/03/2020 | 01/01/2019 -<br>31/03/2019 |
|-------------------|----------------------------|----------------------------|
| Podatek bieżący   | 149                        | 119                        |
| Podatek odroczony | 1 092                      | (4 925)                    |
|                   | <b>1 241</b>               | <b>(4 806)</b>             |

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

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

|  | 01/01/2020 -<br>31/03/2020 | 01/01/2019 -<br>31/03/2019 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Zysk/strata przed opodatkowaniem                                   | 790                        | 4 888                      |
| Korekty z tytułu:  |                            |                            |
| – amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych                          | 43                         | 49                         |
| – zysku/straty z tytułu różnic kursowych                           | 6 718                      | 49                         |
| – przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej | (6 552)                    | ( 460)                     |
| – udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć             | ( 46)                      | (4 716)                    |
| – wyniku wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży                | (1 506)                    | 0                          |
| – różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych              | ( 673)                     | ( 8)                       |
| – kosztów z tytułu odsetek   | 520                        | 552                        |
| – wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych                  | ( 186)                     | 0                          |
| – wyniku z wyceny instrumentów pochodnych (IRS)                    | ( 39)                      | 21                         |
| – inne korekty   | ( 141)                     | 587                        |
| Zmiany w kapitale obrotowym:                                       |                            |                            |
| – zmiana stanu należności  | 293                        | (4 609)                    |
| – zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych                 | 437                        | (6 555)                    |
|  | <b>( 342)</b>              | <b>(10 202)</b>            |

**21 Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

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

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

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

|   | 01/01/2020 -<br>31/03/2020 | 01/01/2019 -<br>31/03/2019 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym</b>                  |                            |                            |
| Koszt wynagrodzeń członków zarządu  | 572                        | 66                         |
| Koszt pracy i usług świadczonych przez członków zarządu                   | 255                        | 255                        |
| Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej                                | 138                        | 138                        |
| <b>b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi</b>                |                            |                            |
| Koszty  |                            |                            |
| <i>Kancelaria Oleś i Rodzyńkiewicz</i>                                    | 0                          | 1                          |
| Przychody   |                            |                            |
| <i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>           | 8                          | 0                          |
| <i>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i> | 189                        | 68                         |
|   | <b>31/03/2020</b>          | <b>31/12/2019</b>          |
| Zobowiązania  |                            |                            |
| <i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz</i>                    | 18                         | 18                         |
| Należności  |                            |                            |
| <i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>           | 2                          | 2                          |
| <i>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i> | 148                        | 99                         |

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****22 Wyplata dywidendy**

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

**23 Zysk na akcję**

|   | 01/01/2020 -<br>31/03/2020 | 01/01/2019 -<br>31/03/2019 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Zysk / Strata przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej | ( 451)                     | 9 694                      |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych ( w tys.)                    | 23 025                     | 26 004                     |
| Zysk na jedną akcję w złotych                                     | (0,02)                     | 0,37                       |
| Rozwodniony zysk przypadający na akcjonariuszy                    | ( 451)                     | 9 694                      |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)                     | 23 025                     | 26 004                     |
| Rozwodniony zysk na jedną akcję                                   | (0,02)                     | 0,37                       |

|  | 31/03/2020               |             | 31/12/2019               |             |
|--|--------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
|  | po obniżeniu<br>kapitału | rzeczywiste | po obniżeniu<br>kapitału | rzeczywiste |
| Aktywa netto według wartości księgowej | 339 613                  | 339 613     | 343 858                  | 343 858     |
| Liczba akcji zwykłych (w tys.)         | 22 451                   | 26 371      | 23 065                   | 26 371      |
| Aktywa netto na jedną akcję            | 15,13                    | 12,88       | 14,91                    | 13,04       |

**24 Zobowiązania warunkowe**

W pierwszym kwartale 2020 roku spółki zależne udzieliły zabezpieczeń roszczeń z tytułu zwrotu wpłaconych zaliczek przez UDI Ursus II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, w związku z przedwstępnymi umowami sprzedaży o łącznej wartości 79 698 412 zł, prowadzącymi do zbycia prawa do nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie w dzielnicy Ursus.

Zabezpieczenia te obejmują:

- 1) hipotekę umowną do kwoty 9 197 046,68 zł ustanowioną przez 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na użytkowaniu wieczystym niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 132/2, położonej w Warszawie, opisanych w księgach wieczystych o nr WA5M/00477860/2,
- 2) hipotekę umowną do kwoty 833 397,58 zł ustanowioną przez 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na użytkowaniu wieczystym niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 158/2, położonej w Warszawie, opisanej w księdze wieczystej o nr WA5M/00477864/0,
- 3) hipotekę umowną do kwoty 3 108 072,74 zł ustanowioną przez 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na użytkowaniu wieczystym zabudowanej działki ewidencyjnej nr 155/2, położonej w Warszawie, opisanej w księdze wieczystej o nr WA5M/00477861/9,
- 4) hipotekę umowną do kwoty 1 466 711,90 zł ustanowioną przez 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na użytkowaniu wieczystym zabudowanej działki ewidencyjnej nr 147, położonej w Warszawie, opisanej w księdze wieczystej o nr WA1M/00338198/6,
- 5) hipotekę umowną do kwoty 1 334 453,50 zł ustanowioną przez 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na użytkowaniu wieczystym niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 134, położonej w Warszawie, opisanej w księdze wieczystej o nr WA1M/00233102/1.

Poza wyżej wymienionymi w pierwszym kwartale 2020 roku nie było innych istotnych zmian w pozycji zobowiązań warunkowych.

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****25 Segmenty operacyjne**

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

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

**26 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe**

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

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

Na dzień 31 marca 2020 nieruchomości następujących spółek i zobowiązania z tytułu kredytów i leasingu zostały zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży:

- Lafia Investments Sp. z o.o.
- Robin Investments Sp. z o.o.
- 5/92 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
- 12/132 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
- 13/155 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

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

|  | <b>31/03/2020</b> | <b>31/12/2019</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Nieruchomości inwestycyjne   | 177 764           | 226 038           |
| Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów | 12 014            | 16 667            |
|  | <b>189 778</b>    | <b>242 705</b>    |

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

|                                   |        |        |
|-----------------------------------|--------|--------|
| Kredyty i pożyczki, w tym leasing | 48 904 | 51 619 |
|-----------------------------------|--------|--------|

**Aktywa netto grupy do zbycia**

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
|  | <b>140 874</b> | <b>191 086</b> |
|--|----------------|----------------|

W okresie sprawozdawczym spółki zależne 6/150 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., 7/120 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., 19/97 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz 20/140 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zawarły przyrzeczone umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego należących do nich działek położonych w Warszawie, w związku z czym saldo aktywów netto przeznaczonych do sprzedaży spadło w stosunku do końca 2019 r.

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****28 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego**

W związku z prowadzonym przez Naczelnika Małopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Krakowie postępowaniem podatkowym wszczętym w 2017 r. przeciwko spółce zależnej Challenge Eighteen Sp. z o.o. dotyczącej zryczałtowanego podatku dochodowego za 2012 r. spółka dokonała 14 maja br. wpłaty spornej zaległości podatkowej wraz z odsetkami, w kwocie łącznej 15 626 tys. PLN celem wykazania przez Spółkę braku jakichkolwiek zaległości podatkowych. Na dzień sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego postępowanie jest w toku.

25 czerwca CPD SA nabyło 4 779 565 akcji własnych po cenie 14,92 PLN. W związku z powyższym Spółka łącznie posiada 8 699 836 akcji własnych, stanowiących razem 32,99% jej kapitału zakładowego.

Ponadto po dniu bilansowym zostało wszczęte postępowanie podatkowe przeciwko spółce zależnej Celtic Investments Ltd, jako następcy prawnemu Blaise Investments Sp. z o.o., w związku z rozliczeniem podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2016. W niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym ujęto rezerwę z tego tytułu w wysokości 8 372 tys. PLN.

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

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd spółki w dniu 29 lipca 2020 r., podpisane w jego imieniu przez:

---

Colin Kingsnorth  
*Prezes Zarządu*

---

Iwona Makarewicz  
*Członek Zarządu*

---

John Purcell  
*Członek Zarządu*

---

Elżbieta Donata Wiczowska  
*Członek Zarządu*



**29 Śródroczne informacje jednostki dominującej**

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

**29.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów**

|  | Nota  | 1/1/2020 -<br>31/3/2020<br><i>(niebadane)</i> | 1/1/2019 -<br>31/3/2019<br><i>(niebadane)</i> |
|--|-------|---|---|
| Przychody ze sprzedaży usług                         |       | 38  | 0   |
| Koszty administracyjne                               | 29.11 | (1 007)                                       | ( 384)  |
| Koszty marketingowe                                  |       | 0   | ( 1)  |
| Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej | 29.12 | 2 339   | 3 446   |
| <b>WYNIK OPERACYJNY</b>                              |       | <b>1 370</b>                                  | <b>3 061</b>                                  |
| Przychody finansowe                                  | 29.12 | 292   | 134   |
| Koszty finansowe                                     | 29.12 | ( 91)   | ( 102)  |
| <b>WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM</b>                    |       | <b>1 571</b>                                  | <b>3 093</b>                                  |
| Podatek dochodowy                                    |       | ( 16)   | 2 224   |
| <b>WYNIK NETTO</b>                                   |       | <b>1 555</b>                                  | <b>5 317</b>                                  |
| <b>POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY</b>                   |       | <b>0</b>                                      | <b>0</b>                                      |
| <b>CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU</b>                      |       | <b>1 555</b>                                  | <b>5 317</b>                                  |
| <b>PODSTAWOWY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN</b>              | 29.10 | 0,07  | 0,20  |
| <b>ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN</b>             | 29.10 | 0,07  | 0,20  |

Colin Kingsnorth  
Prezes Zarządu

John Purcell  
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska  
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

**29.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej**

|   | Nota | 31/3/2020<br><i>(niebadane)</i> | 31/12/2019     |
|---|------|---------------------------------|----------------|
| <b>AKTYWA</b>   |      |                                 |                |
| <b>Aktywa trwałe</b>  |      |                                 |                |
| Należności długoterminowe                                       | 29.6 | 107 349                         | 110 799        |
| Udziały w jednostkach zależnych                                 | 29.5 | 25 484                          | 25 484         |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>                                      |      | <b>132 833</b>                  | <b>136 283</b> |
| <b>Aktywa obrotowe</b>  |      |                                 |                |
| Należności handlowe oraz pozostałe należności                   | 29.7 | 1 076                           | 1 696          |
| - <i>należności i pożyczki</i>                                  |      | 1 000                           | 1 688          |
| - <i>rozliczenia międzyokresowe</i>                             |      | 76                              | 8              |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                              |      | 32 511                          | 30 234         |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>                                    |      | <b>33 587</b>                   | <b>31 930</b>  |
| <b>Aktywa razem</b>   |      | <b>166 420</b>                  | <b>168 213</b> |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY</b>   |      |                                 |                |
| Kapitał podstawowy  | 29.8 | 2 637                           | 2 637          |
| Akcje własne nabyte w celu umorzenia                            | 29.8 | (46 084)                        | (43 010)       |
| 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)                                      |      | (468 106)                       | (469 661)      |
| <b>Kapitał własny razem</b>                                     |      | <b>138 559</b>                  | <b>140 078</b> |
| <b>ZOBOWIĄZANIA</b>   |      |                                 |                |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                              |      |                                 |                |
| Kredyty i pożyczki  | 29.9 | 11 550                          | 11 657         |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego           |      | 10 918                          | 10 902         |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>                        |      | <b>22 468</b>                   | <b>22 559</b>  |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                             |      |                                 |                |
| Kredyty i pożyczki  | 29.9 | 5 292                           | 5 373          |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania               |      | 101                             | 203            |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>                       |      | <b>5 393</b>                    | <b>5 576</b>   |
| <b>Pasywa razem</b>   |      | <b>166 420</b>                  | <b>168 213</b> |

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

\_\_\_\_\_  
Elżbieta Donata Wiczkowska  
Członek Zarządu

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

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

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

|   | Nota | Kapitał podstawowy | Akcje własne nabyte w celu umorzenia | Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji | Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia | Kapitał rezerwowy | Skumulowane zyski (straty) | Razem          |
|---|------|--------------------|--------------------------------------|---|--|-------------------|----------------------------|----------------|
| <b>Stan na 1/1/2019</b>                 |      | <b>3 935</b>       | <b>( 160 110)</b>                    | <b>835 846</b>  | <b>( 27 909)</b>                             | <b>987</b>        | <b>( 495 756)</b>          | <b>156 993</b> |
| Umorzenie akcji własnych                | 29.8 | (1 298)            | 160 110                              | (158 812)   | 0  | 0                 | 0                          | 0              |
| Nabycie akcji własnych w celu umorzenia |      | 0                  | (43 010)                             | 0   | 0  | 0                 | 0                          | (43 010)       |
|   |      | (1 298)            | 117 100                              | (158 812)   | 0  | 0                 | 0                          | (43 010)       |
| <u>Calkowite dochody okresu</u>         |      |                    |                                      |   |  |                   |                            |                |
| Zysk (strata) okresu                    |      | 0                  | 0                                    | 0   | 0  | 0                 | 5 317                      | 5 317          |
|   |      | 0                  | 0                                    | 0   | 0  | 0                 | 5 317                      | 5 317          |
| <b>Stan na 31/03/2019/niebadane</b>     |      | <b>2 637</b>       | <b>( 43 010)</b>                     | <b>677 034</b>  | <b>( 27 909)</b>                             | <b>987</b>        | <b>( 490 439)</b>          | <b>119 300</b> |
| <b>Stan na 1/1/2019</b>                 |      | <b>3 935</b>       | <b>( 160 110)</b>                    | <b>835 846</b>  | <b>( 27 909)</b>                             | <b>987</b>        | <b>( 495 756)</b>          | <b>156 993</b> |
| Umorzenie akcji własnych                | 29.8 | (1 298)            | 160 110                              | (158 812)   |  | 0                 | 0                          | 0              |
| Nabycie akcji własnych w celu umorzenia |      | 0                  | (43 010)                             | 0   |  | 0                 | 0                          | (43 010)       |
|   |      | (1 298)            | 117 100                              | (158 812)   | 0  | 0                 | 0                          | (43 010)       |
| <u>Calkowite dochody okresu</u>         |      |                    |                                      |   |  |                   |                            |                |
| Zysk (strata) okresu                    |      | 0                  | 0                                    | 0   |  | 0                 | 26 095                     | 26 095         |
|   |      | 0                  | 0                                    | 0   | 0  | 0                 | 26 095                     | 26 095         |
| <b>Stan na 31/12/2019</b>               |      | <b>2 637</b>       | <b>( 43 010)</b>                     | <b>677 034</b>  | <b>( 27 909)</b>                             | <b>987</b>        | <b>( 469 661)</b>          | <b>140 078</b> |
| <b>Stan na 1/1/2020</b>                 |      | <b>2 637</b>       | <b>( 43 010)</b>                     | <b>677 034</b>  | <b>( 27 909)</b>                             | <b>987</b>        | <b>( 469 661)</b>          | <b>140 078</b> |
| Nabycie akcji własnych w celu umorzenia | 29.8 | 0                  | (3 074)                              | 0   | 0  | 0                 | 0                          | (3 074)        |
|   |      | 0                  | (3 074)                              | 0   | 0  | 0                 | 0                          | (3 074)        |
| <u>Calkowite dochody okresu</u>         |      |                    |                                      |   |  |                   |                            |                |
| Zysk (strata) okresu                    |      | 0                  | 0                                    | 0   | 0  | 0                 | 1 555                      | 1 555          |
|   |      | 0                  | 0                                    | 0   | 0  | 0                 | 1 555                      | 1 555          |
| <b>Stan na 31/03/2020/niebadane</b>     |      | <b>2 637</b>       | <b>( 46 084)</b>                     | <b>677 034</b>  | <b>( 27 909)</b>                             | <b>987</b>        | <b>( 468 106)</b>          | <b>138 559</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)

## 29.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| Nota  | 1/1/2020 -<br>31/3/2020<br><i>(niebadane)</i> | 1/1/2019 -<br>31/3/2019<br><i>(niebadane)</i> |
|---|---|---|
| <b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>               |   |   |
| Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne                           | 29.13   | ( 872) ( 430)                                 |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>         |   | <b>( 872) ( 430)</b>                          |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>             |   |   |
| Udzielone pożyczki  |   | ( 192) ( 807)                                 |
| Zwrot pożyczek udzielonych  |   | 5 612 9 536                                   |
| Odsetki otrzymane   |   | 1 083 14                                      |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>       |   | <b>6 503 8 743</b>                            |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>                |   |   |
| Nabycie akcji własnych  |   | (3 074) (43 010)                              |
| Otrzymane pożyczki  |   | 71 0  |
| Splata kapitału pożyczek  |   | ( 332) 0                                      |
| Splata odsetek od pożyczek  |   | ( 19) 0                                       |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>          |   | <b>( 3 354) ( 43 010)</b>                     |
| <b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>    |   | <b>2 277 ( 34 697)</b>                        |
| <b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku</b> |   | <b>30 234 35 952</b>                          |
| <b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu</b> |   | <b>32 511 1 255</b>                           |

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

\_\_\_\_\_  
Elżbieta Donata Wiczkowska  
Członek Zarządu

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

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

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

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

| <b>Nazwa</b>                         | <b>Państwo</b> | <b>Udział</b> | <b>31/3/2020</b> | <b>31/12/2019</b> |
|--------------------------------------|----------------|---------------|------------------|-------------------|
| Celtic Investments Ltd               | Cypr           | 100%          | 48 000           | 48 000            |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów |                |               | (48 000)         | (48 000)          |
| Lakia Enterprises Ltd                | Cypr           | 100%          | 105 000          | 105 000           |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów |                |               | (105 000)        | (105 000)         |
| Celtic Asset Management (*)          | Polska         | 100%          | 0                | 0                 |
| Challange Eighteen sp. z o.o.        | Polska         | 100%          | 5 032            | 5 032             |
| Imes Poland sp. z o.o.               | Polska         | 100%          | 23 769           | 23 769            |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów | Polska         | 100%          | (3 317)          | (3 317)           |
|                                      |                |               | <b>25 484</b>    | <b>25 484</b>     |

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

**29.6 Należności długoterminowe**

|  | <b>31/3/2020</b> | <b>31/12/2019</b> |
|--|------------------|-------------------|
| Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:    |                  |                   |
| - pożyczka   | 158 142          | 162 609           |
| - wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej       | (50 793)         | (51 811)          |
|  | <b>107 349</b>   | <b>110 799</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 powiązanim wg stanu na 31.03.2020**

| <b>Jednostka powiązana</b> | <b>Waluta pożyczki</b> | <b>Rok udzielenia</b> | <b>Wartość godziwa pożyczki</b> | <b>Oprocentowanie</b> | <b>Marża</b> | <b>Termin spłaty</b> |
|----------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|--------------|----------------------|
| 5/92 Gaston Investments    | PLN                    | 2 013                 | 6 607                           | 3M WIBOR              | 1,55%        | na żądanie           |
| 12/132 Gaston Investments  | PLN                    | 2 012                 | 121                             | 3M WIBOR              | 1,55%        | na żądanie           |
| 12/132 Gaston Investments  | PLN                    | 2 013                 | 4 144                           | 3M WIBOR              | 1,55%        | na żądanie           |
| 13/155 Gaston Investments  | PLN                    | 2 012                 | 5 214                           | 3M WIBOR              | 1,55%        | na żądanie           |
| 19/97 Gaston Investments   | PLN                    | 2 012                 | 301                             | 3M WIBOR              | 1,55%        | na żądanie           |
| 19/97 Gaston Investments   | PLN                    | 2 013                 | 583                             | 3M WIBOR              | 1,55%        | na żądanie           |
| Belise Investments         | PLN                    | 2 012                 | 12 332                          | 3M WIBOR              | 1,55%        | na żądanie           |
| Belise Investments         | PLN                    | 2 014                 | 3 187                           | 3M WIBOR              | 1,55%        | na żądanie           |
| Celtic Asset Management    | EUR                    | 2 015                 | 713                             | 3M WIBOR              | 1,55%        | na żądanie           |
| Challange Eighteen         | PLN                    | 2 012                 | 25 740                          | 3M WIBOR              | 1,55%        | na żądanie           |
| Challange Eighteen         | PLN                    | 2 013                 | 20 461                          | 3M WIBOR              | 1,55%        | na żądanie           |
| Elara Investments          | PLN                    | 2 012                 | 1 235                           | 3M WIBOR              | 1,55%        | na żądanie           |
| HUB Developments           | PLN                    | 2 012                 | 1 415                           | 3M WIBOR              | 1,55%        | na żądanie           |
| Lakia Enterprises Limited  | PLN                    | 2 012                 | 4 025                           | 3M WIBOR              | 1,55%        | na żądanie           |
| Lakia Enterprises Limited  | PLN                    | 2 014                 | 6 844                           | 3M WIBOR              | 1,55%        | na żądanie           |
| Lakia Enterprises Limited  | PLN                    | 2 015                 | 14 424                          | 3M WIBOR              | 1,55%        | na żądanie           |
|                            |                        |                       | <b>107 349</b>                  |                       |              |                      |

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

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym wg stanu na 31.03.2020

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

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

**29.7 Należności handlowe oraz pozostałe należności**

|  | 31/3/2020    | 31/12/2019   |
|--|--------------|--------------|
| Należności handlowe od jednostek powiązanych               | 0            | 0            |
| Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym: | 0            | 713          |
| - pożyczka   | 23 542       | 24 589       |
| - wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej     | (23 542)     | (23 875)     |
| Nadwyżka VAT naliczonego nad należnym                      | 0            | 0            |
| Należności z tytułu pozostałych podatków                   | 0            | 0            |
| Pozostałe należności od jednostek powiązanych              | 953          | 854          |
| Pozostałe należności od pozostałych jednostek              | 47           | 120          |
| Rozliczenia międzyokresowe kosztów                         | 76           | 8            |
| <b>Należności krótkoterminowe</b>                          | <b>1 076</b> | <b>1 696</b> |

## Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

## 29.8 Kapitał podstawowy

|                            | Liczba akcji (w tysiącach), w tym akcje własne |            | Wartość akcji |            |
|----------------------------|--|------------|---------------|------------|
|                            | 31/3/2020                                      | 31/12/2019 | 31/3/2020     | 31/12/2019 |
| Akcje zwykłe (w tysiącach) | 26 371   | 26 371     | 2 637         | 2 637      |

Na dzień 31 grudnia 2018 roku kapitał podstawowy wynosił 3 935 tys. PLN. W trakcie pierwszego kwartału 2019 roku doszło do umorzenia łącznie 12 982 892 akcji własnych oznaczonych kodem ISIN PLCELPD00013 uprawniających do wykonywania 12.982.892 głosów. Opisane umorzenie było wynikiem realizacji uchwały nr 4 z dnia 14 września 2018 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie umorzenia akcji własnych. Kapitał podstawowy na dzień 31 grudnia 2019 roku, 31 marca 2020 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego wynosi 2 637 tys. PLN.

Zarząd CPD S.A., działając na podstawie Uchwały nr 1/III/2020 Zarządu Spółki z 2 marca 2020 roku w sprawie ustalenia szczegółowych warunków nabycia akcji Spółki, w związku z Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 28 lutego 2019 roku w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia, która została zmieniona Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 2 marca 2020 roku, ogłosił zaproszenie skierowane do akcjonariuszy Spółki do składania ofert sprzedaży.

W dniu 26 marca 2020 roku w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 3 marca 2020 roku zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki, Spółka nabyła 614.385 akcji Spółki (akcje własne) za pośrednictwem domu maklerskiego Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie. Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w liczbie 614.385 akcji) stanowią 2,33% kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 614.385 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (2,33% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki), z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych. Przed nabyciem wskazanych powyżej 614.385 akcji własnych, Spółka posiadała już inne akcje własne (w liczbie 3.305.886 akcji), które stanowią 12,54% kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 3.305.886 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (12,54% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki). W związku z powyższym Spółka łącznie posiada w chwili obecnej 3.920.271 akcji własnych, stanowiących razem 14,87% kapitału zakładowego Spółki, z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

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

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

|                                   | 31/3/2020     | 31/12/2019    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Kredyty bankowe                   | 0             | 0             |
| Pożyczki od jednostek powiązanych | 16 842        | 17 030        |
| - długoterminowe                  | 11 550        | 11 657        |
| - krótkoterminowe                 | 5 292         | 5 373         |
|                                   | <b>16 842</b> | <b>17 030</b> |

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 31 grudnia 2019 roku oraz 31 marca 2020 roku dotyczą pożyczek od spółek zależnych: od spółki zależnej Lakia Enterprises (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 0.50%), pożyczki od spółki zależnej Lakia Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%) oraz pożyczki od spółki zależnej Robin Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%). Na dzień 31 marca 2020 roku saldo pożyczki od spółki Lakia Enterprises wynosi 9 796 tys. PLN (kapitał: 7 260 tys. PLN, odsetki: 2 536 tys. PLN), w trakcie okresu spłacono 213 tys. PLN kapitału oraz udzielono nowej pożyczki na kwotę 71 tys. PLN; saldo pożyczki od spółki Lakia Investments wynosi 5 292 tys. PLN (kapitał: 4 550 tys. PLN, odsetki: 742 tys. PLN), w trakcie okresu spłacono 119 tys. PLN kapitału; saldo pożyczki od spółki Robin Investments wynosi 1 755 tys. PLN (kapitał: 1 600 tys. PLN, odsetki: 155 tys. PLN), w trakcie okresu spłacono 19 tys. PLN odsetek.

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

Zaciągnięte pożyczki nie są zabezpieczone.

**29.10 Zysk na jedną akcję**

|   | 1/1/2020 -<br>31/3/2020 | 1/1/2019 -<br>31/3/2019 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Zysk/strata netto okresu                              | 1 555                   | 5 317                   |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych ( w tys.)        | 23 025                  | 26 004                  |
| Zysk na jedną akcję (w PLN)                           | 0,07                    | 0,20                    |
| Rozwodniony zysk/strata przypadający na akcjonariuszy | 1 555                   | 5 317                   |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)         | 23 025                  | 26 004                  |
| Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN)               | 0,07                    | 0,20                    |

**29.11 Koszty administracyjne**

|                        | 1/1/2020 -<br>31/3/2020 | 1/1/2019 -<br>31/3/2019 |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Usługi doradcze        | 49                      | 42                      |
| Wynagrodzenia          | 941                     | 280                     |
| Wynagrodzenie audytora | 0                       | 6                       |
| Nieodliczany VAT       | 17                      | 18                      |
| Pozostałe usługi       | 0                       | 38                      |
|                        | <b>1 007</b>            | <b>384</b>              |



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

|  | 1/1/2020 -<br>31/3/2020 | 1/1/2019 -<br>31/3/2019 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej | 2 339                   | 3 446                   |

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

|                                    | 1/1/2020 -<br>31/3/2020 | 1/1/2019 -<br>31/3/2019 |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Przychody z tytułu odsetek:        |                         |                         |
| - Odsetki od depozytów             | 58                      | 65                      |
| Pozostałe przychody finansowe      | 0                       | 68                      |
| Różnice kursowe netto              | 234                     | 1                       |
| <b>Przychody finansowe</b>         | <b>292</b>              | <b>134</b>              |
| Koszty z tytułu odsetek:           |                         |                         |
| - Odsetki od jednostek powiązanych | 91                      | 102                     |
| Różnice kursowe netto              | 0                       | 0                       |
| Pozostałe koszty finansowe         | 0                       | 0                       |
| <b>Koszty finansowe</b>            | <b>91</b>               | <b>102</b>              |

**29.13 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne**

|  | 1/1/2020 -<br>31/3/2020 | 1/1/2019 -<br>31/3/2019 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Zysk/strata przed opodatkowaniem                   | 1 571                   | 3 093                   |
| Korekty z tytułu:                                  |                         |                         |
| - różnic kursowych                                 | 0                       | 0                       |
| - amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych          | 0                       | 0                       |
| - kosztów z tytułu odsetek                         | 91                      | 102                     |
| - wynik z wyceny pożyczek                          | (2 339)                 | (3 446)                 |
| Zmiany w kapitale obrotowym:                       |                         |                         |
| - zmiana stanu należności                          | ( 93)                   | ( 126)                  |
| - zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych | ( 102)                  | ( 53)                   |
|  | <b>( 872)</b>           | <b>( 430)</b>           |

## Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

## 29.14 Transakcje z jednostkami powiązаныmi

CPD S.A. nie ma bezpośredniej jednostki dominującej ani jednostki dominującej najwyższego szczebla. Cooperative Laxey Worldwide W.A. jest znaczącym inwestorem najwyższego szczebla, wywierającym znaczący wpływ na Spółkę.

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

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

**a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym**

|  | 1/1/2020 -<br>31/3/2020 | 1/1/2019 -<br>31/3/2019 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej | 138                     | 138                     |
| Koszt wynagrodzeń członków zarządu         | 566                     | 60                      |

**b) Transakcje ze znaczącym inwestorem**

|  | 31/3/2020 | 31/12/2019 |
|--|-----------|------------|
| Laxey - pożyczka udzielona                   | 0         | 329        |
| Przeszacowanie pożyczki do wartości godziwej | 0         | ( 92)      |

Spłata pożyczki nastąpiła w kwietniu 2019 roku.

**c) Transakcje z jednostkami zależnymi**

|   | 1/1/2020 -<br>31/3/2020 | 1/1/2019 -<br>31/3/2019 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Przychody - głównie z tytułu udzielonych pożyczek |                         |                         |
| <i>2/124 Gaston Investments</i>                   | 0                       | 35                      |
| <i>3/93 Gaston Investments</i>                    | 0                       | 32                      |
| <i>Ursa Park Smart City</i>                       | 0                       | 68                      |
| <i>5/92 Gaston Investments</i>                    | 60                      | 59                      |
| <i>6/150 Gaston Investments</i>                   | 8                       | 16                      |
| <i>7/120 Gaston Investments</i>                   | 8                       | 17                      |
| <i>12/132 Gaston Investments</i>                  | 38                      | 34                      |
| <i>13/155 Gaston Investments</i>                  | 44                      | 39                      |
| <i>16/88 Gaston Investments</i>                   | 6                       | 6                       |
| <i>18 Gaston Investments</i>                      | 10                      | 9                       |
| <i>19/97 Gaston Investments</i>                   | 7                       | 7                       |
| <i>20/140 Gaston Investments</i>                  | 6                       | 8                       |
| <i>Antigo Investments</i>                         | 19                      | 19                      |
| <i>Belise Investments</i>                         | 105                     | 105                     |
| <i>Celtic Asset Management</i>                    | 9                       | 9                       |
| <i>Celtic Investments Ltd</i>                     | 2                       | 2                       |
| <i>Challange Eighteen</i>                         | 218                     | 279                     |
| <i>Elara Investments</i>                          | 26                      | 25                      |
| <i>Gaston Investments</i>                         | 81                      | 50                      |
| <i>Hub Developments</i>                           | 20                      | 20                      |
| <i>Lakia Enterprises Ltd</i>                      | 213                     | 211                     |
| <i>Lakia Investments</i>                          | 6                       | 0                       |
| <i>Mandy Investments</i>                          | 137                     | 130                     |

**Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego****29.14 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd.**

| Koszty   | 1/1/2020 -<br>31/3/2020 | 1/1/2019 -<br>31/3/2019 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <i>Lakia Enterprises Ltd</i>                       | 41                      | 42                      |
| <i>Lakia Investments</i>                           | 38                      | 42                      |
| <i>Robin Investments</i>                           | 13                      | 13                      |
| <i>Gaston Investments</i>                          | 1                       | 1                       |
| Zobowiązania                                       | 31/3/2020               | 31/12/2019              |
| <i>Lakia Enterprises Ltd</i>                       | 9 796                   | 9 897                   |
| <i>Lakia Investments</i>                           | 5 292                   | 5 373                   |
| <i>Robin Investments</i>                           | 1 755                   | 1 760                   |
| <i>Gaston Investments</i>                          | 2                       | 2                       |
| Należności - głównie z tytułu udzielonych pożyczek | 31/3/2020               | 31/12/2019              |
| <i>5/92 Gaston Investments</i>                     | 6 607                   | 6 505                   |
| <i>6/150 Gaston Investments</i>                    | 0                       | 2 134                   |
| <i>7/120 Gaston Investments</i>                    | 0                       | 2 192                   |
| <i>12/132 Gaston Investments</i>                   | 4 265                   | 4 080                   |
| <i>13/155 Gaston Investments</i>                   | 5 214                   | 5 134                   |
| <i>19/97 Gaston Investments</i>                    | 884                     | 296                     |
| <i>20/140 Gaston Investments</i>                   | 0                       | 364                     |
| <i>Belise Investments</i>                          | 16 430                  | 12 985                  |
| <i>Celtic Asset Management</i>                     | 713                     | 713                     |
| <i>Challenge Eighteen</i>                          | 46 201                  | 25 287                  |
| <i>Elara Investments</i>                           | 1 235                   | 1 235                   |
| <i>Gaston Investments</i>                          | 40                      | 0                       |
| <i>Hub Developments</i>                            | 1 415                   | 1 415                   |
| <i>Lakia Enterprises Ltd</i>                       | 25 294                  | 14 441                  |
| <i>Lakia Investments</i>                           | 2                       | 2                       |

**d) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi**

| Koszty  | 1/1/2020 -<br>31/3/2020 | 1/1/2019 -<br>31/3/2019 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&amp;Rodzynekiewicz sp. komandytowa</i> | 0                       | 3                       |

**29.15 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego**

Działając na podstawie Uchwały nr 1/VI/2020 Zarządu Spółki z 1 czerwca 2020 roku w sprawie ustalenia szczegółowych warunków nabycia akcji Spółki, w związku z Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia, która została dwukrotnie zmieniona tj. Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 2 marca 2020 roku oraz Uchwałą nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 27 maja 2020 roku, Zarząd zaprosił akcjonariuszy Spółki do składania ofert sprzedaży jej akcji na warunkach określonych w Zaproszeniu do Składania Ofert Sprzedaży. 25 czerwca 2020 roku w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. Spółka nabyła 4.779.565 akcji Spółki (akcje własne) za pośrednictwem domu maklerskiego Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Bank Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie, Biuro Maklerskie Pekao. Cena nabycia jednej akcji wyniosła 14,92 zł. Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

### Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

#### 29.15 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego -cd.

Nabyte akcje CPD S.A. (w liczbie 4.779.565 akcji) stanowią 18,12% kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 4.779.565 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (18,12% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki), z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych. Przed nabyciem wskazanych powyżej 4.779.565 akcji własnych, Spółka posiadała już inne akcje własne w liczbie 3.920.271 akcji), które stanowią 14,87% kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 3.920.271 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (14,87% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki). W związku z powyższym Spółka łącznie posiada w chwili obecnej 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.