



RAPORT KWARTALNY ZA III KWARTAŁ 2020



CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2020 R.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI 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	15
5.	ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI PO DACIE BILANSOWEJ	15
6.	CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	20
7.	NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH	21
8.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	21
9.	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH	21
10.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	22
11.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	23
12.	ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE	23
13.	UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE	24
14.	SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	24
15.	INNE ISTOTNE INFORMACJE	25
16.	CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW	25
III.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 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 28 spółek zależnych i dwóch 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 28 podmiotów zależnych i dwa współkontrolowane. Działalność deweloperska Grupy prowadzona jest za pośrednictwem spółek inwestycyjnych, bezpośrednio zależnych od Challenge Eighteen sp. z o.o. i Lakia Enterprises Ltd (Cypr). Podmiot dominujący CPD S.A. koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc jednocześnie ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące strategii rozwoju. CPD S.A. realizuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej, kreuje politykę inwestycyjną i marketingową Grupy oraz pełni rolę koordynatora tej działalności.

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

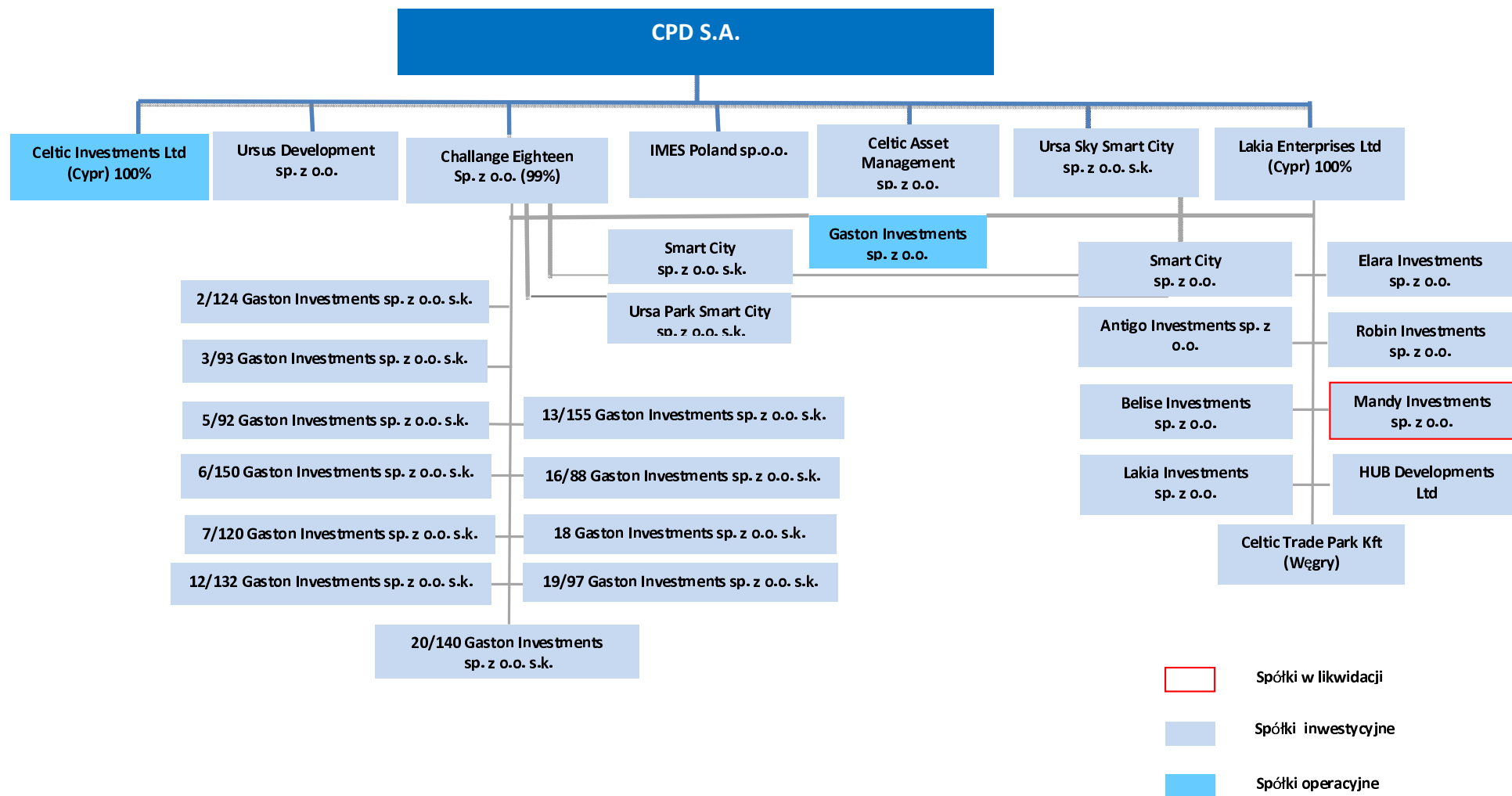
- 25 czerwca 2020 została założona spółka Ursus Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- 15 czerwca 2020 została założona spółka Ursa Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k..

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 TRZECI KWARTAŁ 2020 R.

Struktura Grupy CPD na dzień 30 września 2020 r.



3. WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 3 miesięcy		Zmiana (%)
	Od 01.07.2020 do 30.09.2020	Od 01.07.2019 do 30.09.2019	
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	
Przychody ze sprzedaży	4 548	34 719	-86,9%
Koszt własny sprzedaży	-560	-2 782	-79,9%
W tym: <i>koszt wykonanych usług</i>	-501	-2 777	-82,0%
Zysk na sprzedaży	3 988	31 937	-87,5%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-2 728	-3 214	-15,1%
Koszty administracyjne -- pozostałe	-2 190	-913	139,9%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-26	-41	-36,6%
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	92	0	
Pozostałe przychody	89	12	641,7%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	2 031	2 427	-16,3%
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-86	781	
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	3 643	5 986	-39,1%
Odpisy aktualizujące wartość należności	-24	-34	-29,4%
Zysk operacyjny	4 789	36 941	-87,0%
Przychody finansowe	75	-842	
Koszty finansowe	-2 173	-2 554	-14,9%
Zysk przed opodatkowaniem	2 691	33 545	-92,0%
Podatek dochodowy	-38	-4 970	-99,2%
Zysk netto	2 653	28 575	-90,7%

Opis wyników finansowych za okres 3 miesięcy od 1 lipca 2020 do 30 września 2020

W trzecim kwartale 2020 roku zysk netto Grupy CPD SA osiągnął poziom 2,65 mln PLN. Zysk operacyjny w kwocie 4,79 mln PLN był wyższy niż zysk na sprzedaży, który wyniósł 3,99 mln PLN.

Wśród czynników, które pozytywnie wpłynęły na wyniki Grupy w okresie trzech miesięcy od lipca do września 2020 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2019 roku, główną rolę odegrał spadek kosztów finansowych o 0,4 mln PLN i kosztów utrzymania nieruchomości o 0,5 mln PLN.

Natomiast głównym czynnikiem mającym ujemny wpływ na wyniki netto w trzecim kwartale 2020 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2019 roku był spadek zysku na sprzedaży w kwocie 27,9 mln PLN, który wynikał przede wszystkim z rozpoznania w trzecim kwartale 2019 roku przychodów z tytułu świadczenia usług towarzyszących sprzedaży praw do nieruchomości gruntowych położonych w

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2020 R.

Warszawie w dzielnicy Ursus w kwocie 29 mln PLN przy jednoczesnym braku analogicznych przychodów w trzecim kwartale 2020 roku.

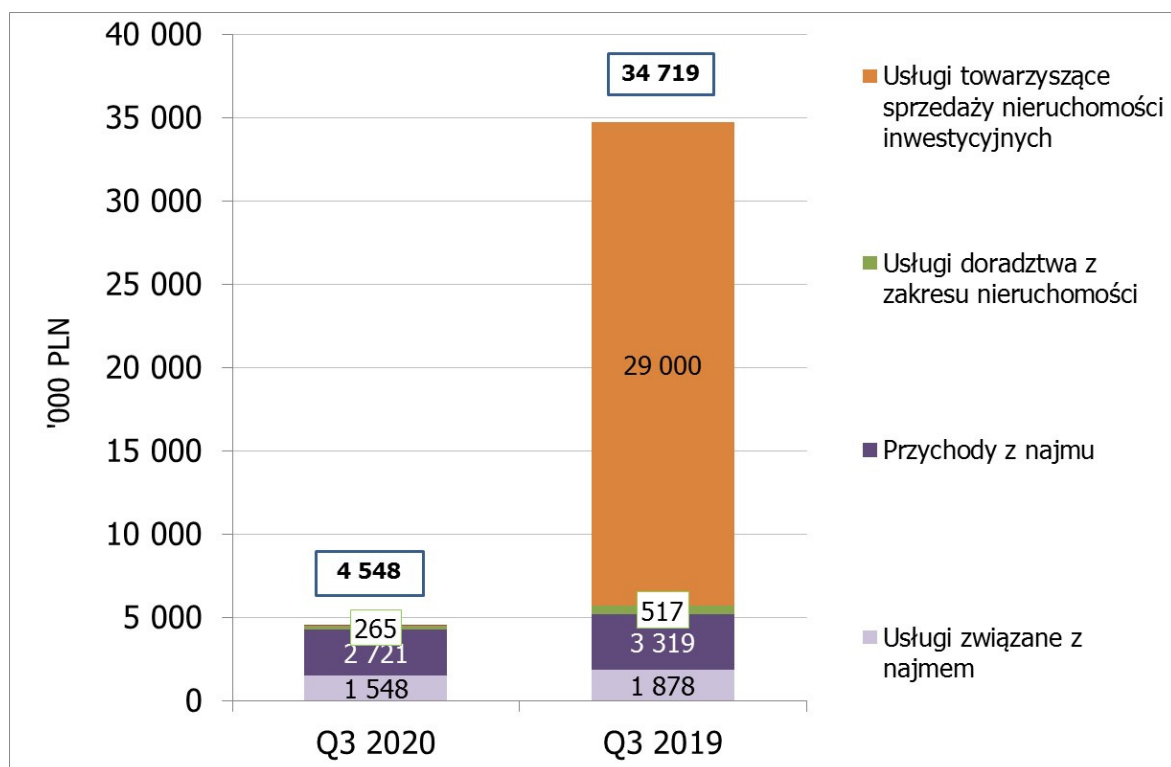
Dodatkowo niekorzystnym zdarzeniem był niższy o 2,3 mln PLN udział w zysku wspólnych przedsięwzięć oraz wzrost pozostałych kosztów administracyjnych w kwocie 1,3 mln PLN.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczone na euro. Pozycje dotyczące 2020 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP (średniej arytmetycznej z trzech dni: 31 lipca 2020, 31 sierpnia 2020 i 30 września 2020, to jest 4,4436). Pozycje dotyczące 2019 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP (średniej arytmetycznej z trzech dni: 31 lipca 2019, 30 sierpnia 2019 i 30 września 2019, to jest 4,3497).

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

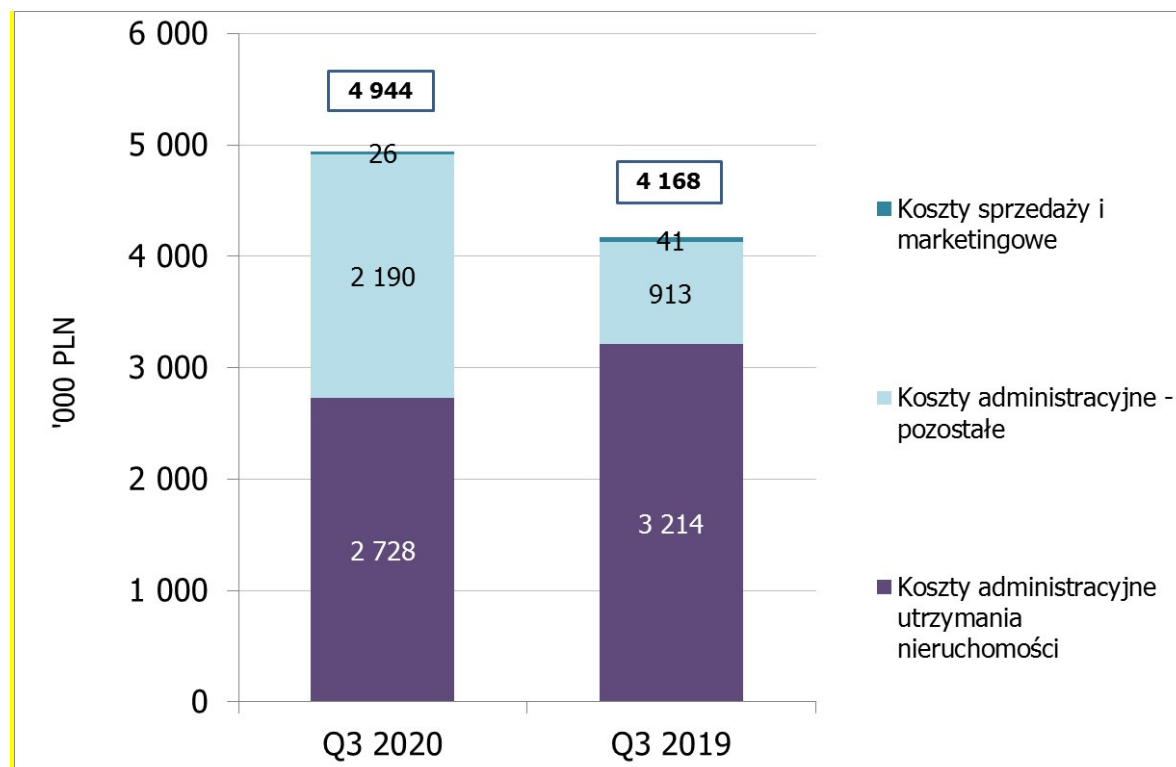
	Okres 3 miesięcy		Zmiana (%)
	Od 01.07.2020 do 30.09.2020	Od 01.07.2019 do 30.09.2019	
	(w tys. EUR)	(w tys. EUR)	
Przychody ze sprzedaży	1 023	7 982	-87,2%
Koszt własny sprzedaży	-126	-640	-80,3%
<i>W tym: koszt wykonanych usług</i>	-113	-638	-82,3%
Zysk na sprzedaży	897	7 342	-87,8%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-614	-739	-16,9%
Koszty administracyjne - pozostałe	-493	-210	134,8%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-6	-9	-37,9%
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	21	0	
Pozostałe przychody	20	3	626,0%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	457	558	-18,1%
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-19	180	
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	820	1 376	-40,4%
Odpisy aktualizujące wartość należności	-5	-8	-30,9%
Zysk operacyjny	1 078	8 493	-87,3%
Przychody finansowe	17	-194	
Koszty finansowe	-489	-587	-16,7%
Zysk przed opodatkowaniem	606	7 712	-92,1%
Podatek dochodowy	-9	-1 143	-99,3%
Zysk netto	597	6 569	-90,9%

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży w III kwartale 2020 i 2019 r.



Przychody ze sprzedaży istotnie spadły, ponieważ w trzecim kwartale 2019 roku Grupa zarejestrowała przychody z tytułu świadczenia usług towarzyszących sprzedaży praw do nieruchomości położonych w Warszawie w dzielnicy Ursus, natomiast w trzecim kwartale 2020 roku nie zarejestrowano analogicznych przychodów.

Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych Grupy w III kwartale 2020 i 2019 r.



CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2020 R.

Wartość kosztów operacyjnych zwiększyła się w porównaniu z trzecim kwartałem 2019 roku przede wszystkim z powodu wzrostu kosztów usług doradczych.

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 9 miesięcy		Zmiana (%)
	Od 01.01.2020 do 30.09.2020	Od 01.01.2019 do 30.09.2019	
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	
Przychody ze sprzedaży	14 152	44 687	-68,3%
Koszt własny sprzedaży	-2 824	-4 148	-31,9%
<i>W tym: koszt wykonanych usług</i>	-2 765	-4 138	-33,2%
Wynik na sprzedaży	11 328	40 539	-72,1%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-8 760	-8 250	6,2%
Koszty administracyjne -- pozostałe	-4 756	-4 408	7,9%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-151	-157	-3,8%
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	166	0	
Pozostałe przychody	1 136	2 350	-51,7%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	8 729	-177	
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-116	26 615	
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	7 952	16 897	-52,9%
Odpisy aktualizujące wartość należności	44	-227	
Wynik operacyjny	15 572	73 182	-78,7%
Przychody finansowe	623	606	2,8%
Koszty finansowe	-15 017	-4 680	220,9%
Wynik przed opodatkowaniem	1 178	69 108	-98,3%
Podatek dochodowy	-10 461	-2 299	355,0%
Wynik netto	-9 283	66 809	

Opis wyników finansowych za okres 9 miesięcy od 1 stycznia 2020 do 30 września 2020

W ujęciu narastającym za okres 9 miesięcy 2020 roku zysk operacyjny osiągnął poziom 15,57 mln PLN. Po uwzględnieniu przychodów i kosztów finansowych oraz kosztu podatku dochodowego opisywany okres 9 miesięcy zamknął się stratą netto w kwocie 9,28 mln PLN. Natomiast zysk na sprzedaży wyniósł 11,33 mln PLN. Zysk ten zmniejszył się o 72% w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku.

Wśród czynników, które pozytywnie wpłynęły na wyniki Grupy w okresie pierwszych 9 miesięcy 2020 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2019 roku, główną rolę odegrał pozytywny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 8,73 mln PLN.

Dodatni wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych był rezultatem osłabienia się polskiej waluty. Na koniec września 2020 roku kurs EUR/PLN wynosił 4,5268, podczas gdy na koniec 2019 roku kurs ten wynosił tylko 4,2585.

Natomiast głównymi czynnikami mającymi niekorzystny wpływ na wyniki Grupy w okresie od stycznia do września 2020 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2019 roku były obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego w kwocie 10,46 mln PLN, wzrost kosztów finansowych w kwocie 10,34 mln PLN, spadek udziału w zysku wspólnych przedsięwzięć w kwocie 8,95 mln PLN oraz spadek zysku na sprzedaży w kwocie 29,21 mln PLN.

Wzrost obowiązkowych obciążeń wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego wynikał z zapłaty podatku dochodowego od osób prawnych za 2012 rok w kwocie 9,1 mln PLN przez spółkę zależną Challenge Eighteen Sp. z o.o w maju 2020 roku. Więcej informacji w powyższej sprawie zostało przedstawionych w sekcji 12 niniejszego dokumentu. Wzrost kosztów finansowych wynikał przede wszystkim z zapłaty odsetek za zwłokę w podatku dochodowym od osób prawnych, opisanym powyżej, w kwocie 6,5 mln PLN oraz niekorzystnych różnic kursowych w kwocie 5,8 mln PLN, które były rezultatem osłabienia się polskiej waluty w analizowanym okresie.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczone na euro. Pozycje zostały przeliczone wg kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na koniec każdego miesiąca okresu obrotowego tj. od 1 stycznia 2020 do 30 września 2020 r. - 4,4420 PLN/EUR (od 1 stycznia 2019 do 30 września 2019 r. - 4,3086 PLN/EUR).

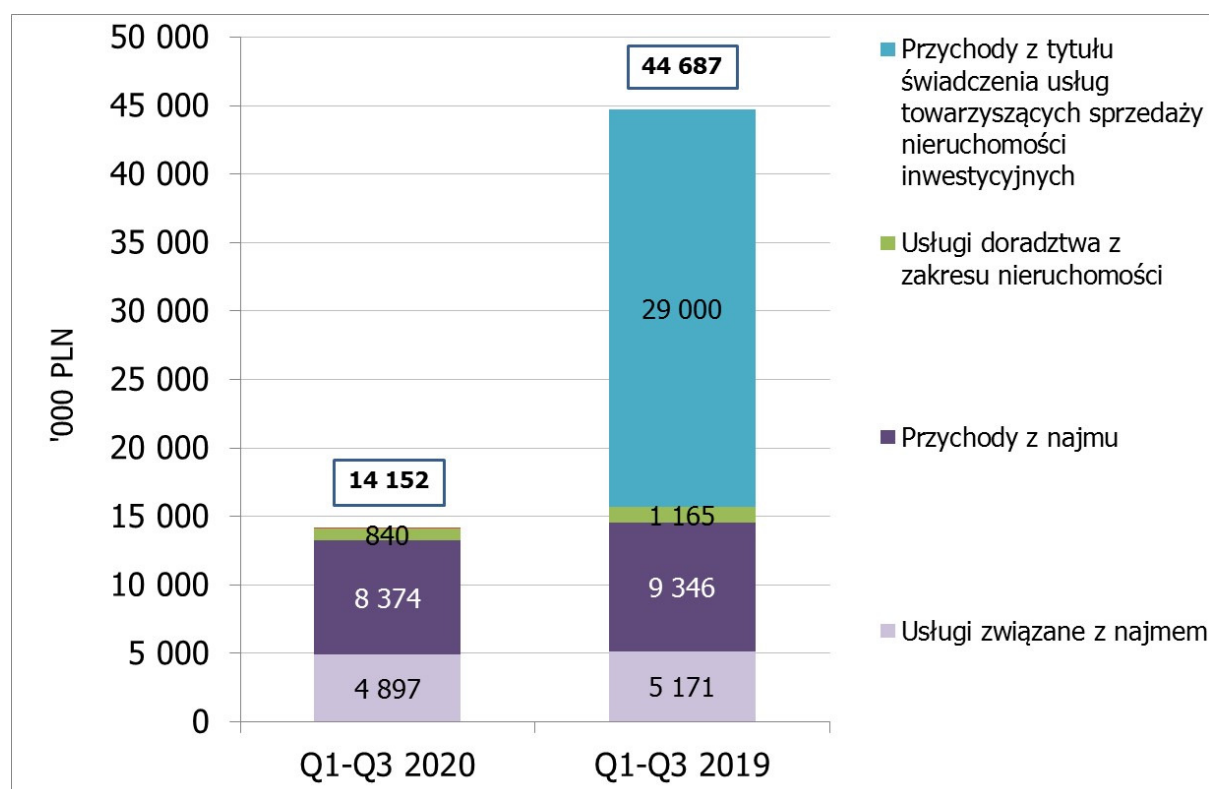
	Okres 9 miesięcy		
	Od 01.01.2020	Od 01.01.2019	Zmiana
	do 30.09.2020	do 30.09.2019	
	(w tys. EUR)	(w tys. EUR)	(%)
Przychody ze sprzedaży	3 186	10 372	-69,3%
Koszt własny sprzedaży	-636	-963	-34,0%
<i>W tym: koszt wykonanych usług</i>	-622	-960	-35,2%
Wynik na sprzedaży	2 550	9 409	-72,9%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-1 972	-1 915	3,0%
Koszty administracyjne - pozostałe	-1 071	-1 023	4,7%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-34	-36	-6,7%
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	37	0	
Pozostałe przychody	256	545	-53,1%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	1 965	-41	
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-26	6 177	
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	1 790	3 922	-54,4%

CPD S.A.

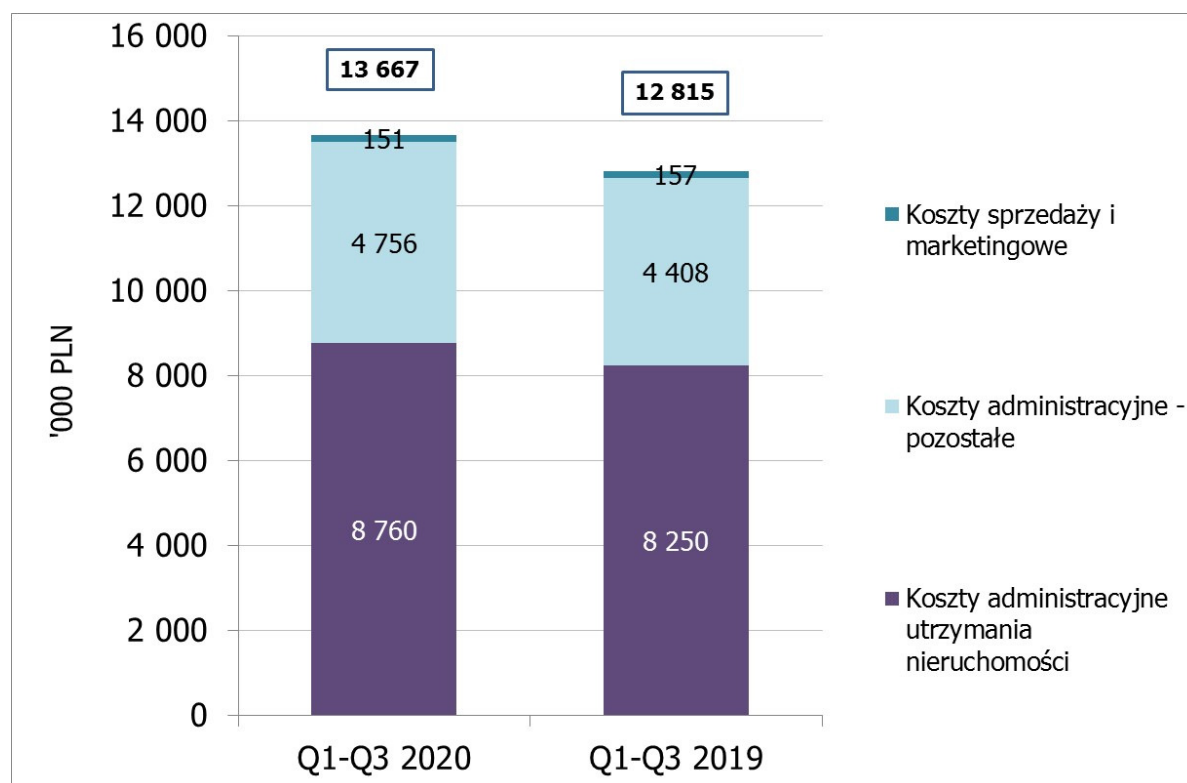
RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2020 R.

Odpisy aktualizujące wartość należności	10	-53	
Wynik operacyjny	3 506	16 985	-79,4%
Przychody finansowe	140	141	-0,3%
Koszty finansowe	-3 381	-1 086	211,2%
Wynik przed opodatkowaniem	265	16 040	-98,3%
Podatek dochodowy	-2 355	-534	341,4%
Wynik netto	-2 090	15 506	

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży w okresie pierwszych 9 miesięcy 2020 i 2019 roku.



Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych Grupy w okresie od stycznia do września 2020 i 2019 roku.



Wartość całkowitych kosztów operacyjnych zwiększyła się o 6,6% w porównaniu z analogicznym okresem 2019 roku przede wszystkim z powodu wzrostu kosztów usług doradczych i pracowniczych.

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		Zmiana (%)
	30.09.2020 (w tys. PLN)	31.12.2019 (w tys. PLN)	
Aktywa razem	430 398	526 585	-18,3%
Aktywa trwałe, w tym:	192 476	132 856	44,9%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	158 340	100 214	58,0%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	33 628	32 015	5,0%
Aktywa obrotowe, w tym:	237 922	393 729	-39,6%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	85 250	242 705	-64,9%
<i>Zapasy</i>	3 486	3 594	-3,0%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	5 944	8 395	-29,2%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	143 242	139 035	3,0%
Pasywa razem	430 398	526 585	-18,3%
Kapitały własne razem, w tym:	259 463	343 858	-24,5%
<i>Kapitał podstawowy</i>	2 637	2 637	0,0%

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2020 R.

<i>Kapitał rezerwowy</i>	987	987	0,0%
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	-117 396	-43 010	173,0%
<i>Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia</i>	-27 909	-27 909	0,0%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-6 257	-5 531	13,1%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	407 401	416 684	-2,2%
Zobowiązania razem, w tym:	170 935	182 727	-6,5%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	26 331	82 909	-68,2%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	144 604	99 818	44,9%

Na koniec września 2020 roku wartość całkowitych aktywów Grupy obniżyła się o 18,3% w stosunku do stanu na koniec roku 2019 z powodu znaczącego zmniejszenia aktywów obrotowych.

Zmniejszenie aktywów obrotowych (o 39,6%) był spowodowany między innymi dwoma skupami akcji własnych w celu umorzenia w łącznej kwocie 74,4 mln PLN, przeniesieniem w trzecim kwartale 2020 roku dwóch nieruchomości biurowych o łącznej wartości księgowej 49,6 mln PLN z aktywów obrotowych do aktywów trwałych oraz zapłatą podatku dochodowego od osób prawnych wraz z odsetkami za zwłokę w łącznej kwocie 15,6 mln PLN (więcej informacji w powyższej sprawie zostało przedstawionych w sekcji 12 niniejszego dokumentu).

Wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 58% z powodu przeniesienia w trzecim kwartale 2020 roku dwóch nieruchomości biurowych wcześniej prezentowanych jako przeznaczone do sprzedaży do nieruchomości inwestycyjnych oraz z powodu korzystnych różnic kursowych powstałych w wyniku znacznego osłabienia się polskiej waluty wobec euro.

Na koniec września 2020 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 259 mln PLN, co stanowiło 60,3% łącznych aktywów Grupy, podczas gdy zobowiązania stanowiły 39,7% całkowitych aktywów. Wskaźniki te uległy zmianie w porównaniu do stanu na koniec 2019 roku (odpowiednio 65,3% i 34,7%).

W okresie pierwszych 9 miesięcy 2020 roku łączna wartość wszystkich zobowiązań spadła o 6,5% (11,8 mln PLN) w stosunku do 31 grudnia 2019 roku między innymi na skutek spadku salda zobowiązań z tytułu otrzymanych zadatków w łącznej kwocie 5,6 mln PLN oraz spadku salda zobowiązań z tytułu leasingu w kwocie 8,7 mln PLN na skutek sprzedaży nieruchomości położonych w Warszawie w dzielnicy Ursus w okresie od stycznia do września 2020 roku.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone na euro. Pozycje dotyczące 30 września 2020 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP z 30 września 2020, to jest 4,5268. Pozycje dotyczące 31 grudnia 2019 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP z 31 grudnia 2019, to jest 4,2585.

	Na dzień:		Zmiana (%)
	30.09.2020 (w tys. EUR)	31.12.2019 (w tys. EUR)	
Aktywa razem	95 078	123 655	-23,1%
Aktywa trwale, w tym:	42 519	31 198	36,3%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	34 978	23 533	48,6%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	7 429	7 518	-1,2%
Aktywa obrotowe, w tym:	52 559	92 457	-43,2%

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2020 R.

<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	18 832	56 993	-67,0%
<i>Zapasy</i>	770	844	-8,8%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	1 313	1 971	-33,4%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	31 643	32 649	-3,1%
Pasywa razem	95 078	123 655	-23,1%
Kapitały własne razem, w tym:	57 317	80 746	-29,0%
<i>Kapitał podstawowy</i>	583	619	-5,9%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	218	232	-5,9%
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	-25 934	-10 100	156,8%
<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	-6 165	-6 554	-5,9%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-1 382	-1 299	6,4%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	89 998	97 848	-8,0%
Zobowiązania razem, w tym:	37 761	42 909	-12,0%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	5 817	19 469	-70,1%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	31 944	23 440	36,3%

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

	30.09.2020	31.12.2019
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	39,7%	34,7%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	6,1%	15,7%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu	1,2%	12,0%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4,3%	3,3%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,6%	0,4%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	33,6%	19,0%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu	23,5%	0,9%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	8,6%	8,3%
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	1,4%	9,8%

Struktura zobowiązań zmieniła się w dużym stopniu w okresie pierwszych 9 miesięcy 2020 roku. Udział zadłużenia długoterminowego w sumie bilansowej spadł z 15,7% według stanu na koniec grudnia 2019 r. do 6,1% na koniec września 2020 r. Udział zadłużenia krótkoterminowego wzrósł z 19% według stanu na 31 grudnia 2019 r. do 33,6% na koniec września 2020 roku.

Na koniec września 2020 roku zobowiązania długoterminowe stanowiły tylko 15% wszystkich zobowiązań, podczas gdy na koniec 2019 roku udział ten wynosił 45%.

Powyższe zmiany w głównej mierze wynikały z faktu, iż w drugim kwartale 2020 roku saldo kredytu bankowego Santander zostało w całości zaklasyfikowane jako zobowiązanie krótkoterminowe.

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 tys 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:

- o 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,
- o 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,

- o 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 WAsM/00477861/9, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych,
- o 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,
- o 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

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2020 R.

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.

• 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 Wiczowską,
- Panią Iwonę Makarewicz,
- 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

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2020 R.

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.

- **ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY PRZEZ SPÓŁKĘ ZALEŻNĄ EMITENTA**

Spółka zależna Emitenta tj. 5/92 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie zawarła przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości obejmującej działki nr 92/2, 92/4 oraz 92/5 z obrębem 2-09-09, położone w Warszawie, dzielnicy Ursus na rzecz UDI Tau spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Umowa została zawarta w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 50,3 mln. zł. netto.

- **ZAWARCIE UMOWY NA WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANYCH**

2 września 2020 spółka zależna Emitenta tj. Ursa Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. jako Zamawiający, zawarła umowę o wykonanie robót budowlanych ze spółką Unibep S.A. w roli Wykonawcy. Umowa zrealizowana jest w systemie generalnego wykonawstwa w ramach projektu pod nazwą Ursa Sky, zlokalizowanego na działce geodezyjnej nr 113/8, pomiędzy ulicami: Silnikową, Herbu Oksza i Quo Vadis w Warszawie.

Inwestycja stanowi wspólne przedsięwzięcie budowlane polegające na realizacji kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami i infrastrukturą towarzyszącą tj. osiedla mieszkaniowego obejmującego budowę 2 budynków mieszkalnych wraz z garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2020 R.

Prace wykonywane są w dwóch etapach. W realizowanych budynkach o wysokości 8 kondygnacji nadziemnych, znajdzie się łącznie 384 lokali mieszkalnych, 12 lokali usługowych oraz 376 miejsca postojowe.

Rozpoczęcie realizacji I etapu nastąpiło w III kwartale 2020 zaś zakończenie planowane jest na IV kwartał 2021. Rozpoczęcie realizacji II etapu zaplanowano na I kwartał 2021 a zakończenie na III kwartał 2022 r.

Wynagrodzenie za wykonanie I etapu wynosi 47,3 mln zł netto. Natomiast wynagrodzenie za realizację II etapu określono na kwotę 46,9 mln zł netto.

W przypadku odstąpienia od Umowy z winy Zamawiającego, Umowa przewiduje możliwość naliczenia przez Wykonawcę kary umownej w wysokości 10% wartości netto wynagrodzenia za wykonanie danego etapu. Zastrzeżenie kar umownych nie pozbawia przy tym Wykonawcy możliwości dochodzenia odszkodowania przewyższającego wartość kary umownej na zasadach ogólnych. W przypadku odstąpienia od Umowy z winy Wykonawcy, Umowa przewiduje możliwość naliczenia przez Zamawiającego kary umownej w wysokości 10% wartości netto wynagrodzenia za wykonanie danego etapu. Zastrzeżenie kar umownych nie pozbawia przy tym Zamawiającego możliwości dochodzenia odszkodowania przewyższającego wartość kary umownej na zasadach ogólnych.

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

- **DECYZJA W POSTĘPOWANIU PODATKOWYM WOBEC SPÓŁKI ZALEŻNEJ**

6 listopada 2020 roku Naczelnik Małopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Krakowie uchylił decyzję organu I instancji w całości i umorzył postępowanie w sprawie określającej wysokość należności z tytułu niepobranego zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych od odsetek wypłaconych na rzecz East Europe Property Financing AB z siedzibą na terytorium Szwecji w maju 2012r. w kwocie 9.112.648 zł oraz orzekającej o odpowiedzialności podatkowej Challenge Eighteen Sp. z o.o. jako płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych za wyżej określoną kwotę niepobranego zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych.

Decyzja uzasadniona jest przedawnieniem zobowiązania podatkowego określonego w decyzji organu I instancji wydanej 18 czerwca 2020 roku, które nastąpiło 4 lipca 2020 roku.

Decyzja jest ostateczna.

W związku z powyższym spółka zależna Challenge Eighteen Sp. z o.o. powinna otrzymać w najbliższej przyszłości zwrot podatku i odsetek w kwocie 15 626 069 zł, na którą składa się kwota główna 9,112,648 zł i odsetki w kwocie 6 513 421 zł.

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

W ocenie Zarządu w 2020 roku wystąpiło zdarzenie o nietypowym charakterze – epidemia COVID-19, jednak nie miało to istotnego wpływu na wyniki Grupy za trzeci kwartał 2020.

Działalność deweloperska charakteryzuje się długim cyklem produkcyjnym, przez co skutki negatywnych zdarzeń odczuwalne są w długim horyzoncie czasowym. Przychody ze sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i miejsc parkingowych za okres pierwszych 9 miesięcy 2020 r. wyniosły 6 milionów złotych i zostały wygenerowane przez transakcje sprzed około roku z rozłożonym na raty terminem płatności. W związku z tym, zdarzenia które miały miejsce w II i III kwartale 2020 r. widoczne będą w rachunku wyników kolejnych okresów.

W wyniku nałożonych przez poszczególne kraje ograniczeń w przemieszczaniu się i prowadzeniu działalności, sprzedaż dwóch budynków biurowych uległa przedłużeniu, w związku z czym zarząd podjął decyzję o przeklasyfikowaniu ww. Budynków i zaprezentowaniu ich w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w sekcji nieruchomości inwestycyjne. W wyniku przeklasyfikowania wartość księgowa nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 49,6 mln zł, podczas gdy wartość księgowa aktywów przeznaczonych do sprzedaży spadła o 49,6 mln zł. Wartość księgowa aktywów ogółem nie uległa zmianie w wyniku przeklasyfikowania.

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

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

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

Biorąc pod uwagę zaawansowanie prac budowlanych prowadzonych w tym roku projektów oraz poziom sprzedaży tych projektów, Zarząd CPD S.A. spodziewa się zakończenia realizacji przedsięwzięć budowlanych zgodnie z harmonogramem i na dzień publikacji raportu nie zaobserwował rezygnacji z podpisanymi już umów deweloperskich.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2020 R.

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 epidemii na działalność grupy CPD.

7. NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

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

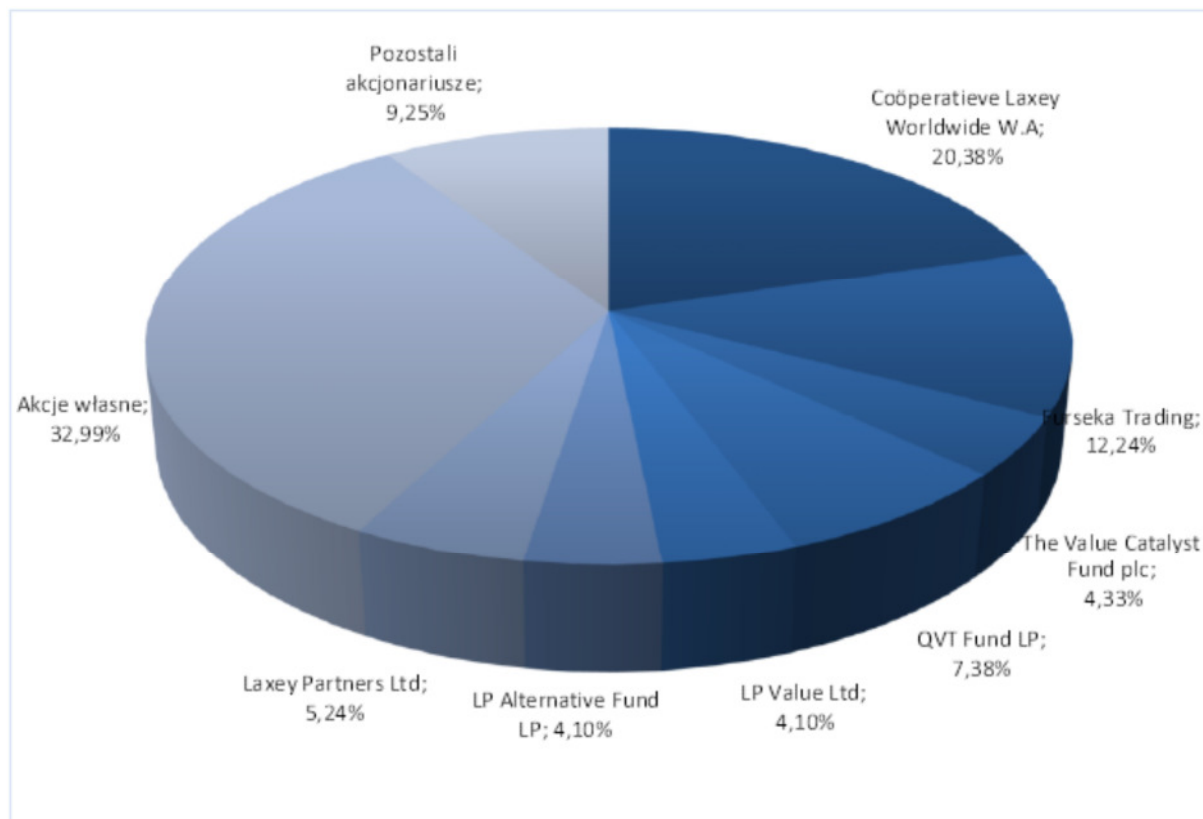
8. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

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

9. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH

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

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



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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Rodzaj akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcjonariat według liczby głosów	Akcjonariat według liczby akcji
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A.	5 373 309	Na okaziciela	5 373 309	30.41 %	20.38 %
Furseka Trading	3 229 069	Na okaziciela	3 229 069	18.27 %	12.24 %
The Value Catalyst Fund plc	1 142 604	Na okaziciela	1 142 604	6.47 %	4.33 %
QVT Fund LP	1 945 031	Na okaziciela	1 945 031	11.01%	7.38 %
LP Value Ltd	1 081 505	Na okaziciela	1 081 505	6.12 %	4.10 %
LP Alternative Fund LP	1 080 708	Na okaziciela	1 080 708	6.12 %	4.10 %
Laxey Partners Ltd	1 380 765	Na okaziciela	1 380 765	7.81 %	5.24 %
Pozostali	2 438 304	Na okaziciela	2 438 304	13.80 %	9.25 %
Akcje własne	8 699 836	Na okaziciela		0 %	32.99 %

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.

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	28 700	2 807	0,11%	0,11%
Iwona Makarewicz	Członek Zarządu	4 734	473	0,01%	0,01%
Colin Kingsnorth	Prezes Zarządu	0	0	0	0
John Purcell	Członek Zarządu	0	0	0	0
RAZEM		33 434	3 280	0,12%	0,12%

* Do kalkulacji przyjęto całkowitą liczbę akcji wynoszącą 26 371 131 oraz całkowitą liczbę głosów wynoszącą 17 671 295 ,

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

12. ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE

- 6 lutego 2019 w stosunku do spółki Celtic Investments Limited z siedzibą na Cyprze należącej do Grupy, wszczęto kontrolę celno-skarbową. Zakres kontroli obejmuje rzetelność deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowość obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za 2016 rok przez spółkę Blaise Investments sp. z o.o., która w wyniku połączenia transgranicznego, zakończonego 31 grudnia 2017 roku została przejęta przez spółkę Celtic Investments Limited. 29 czerwca 2020 roku spółka Celtic Investments Limited otrzymała postanowienie o przekształceniu kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe.
- CPD S.A. informowała inwestorów o postępowaniu podatkowym prowadzonym wobec Challenge Eighteen sp. z o.o. tj. spółki zależnej Emitenta. Spółka nie uważa, że postępowanie jest zasadne i podejmuje wszelkie dostępne działania w celu zakończenia postępowania i podważenia zasadności roszczenia podatkowego (i odsetek za zwłokę w płatności).

W ramach prowadzonego postępowania podatkowego, Naczelnik Drugiego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie dokonał zabezpieczenia na rachunku bankowym Challenge Eighteen sp. z o.o.. Challenge Eighteen sp. z o.o. odwołała się od powyższej decyzji i od zarządzenia zabezpieczającego, wskutek czego zabezpieczenie zostało zniesione.

Wartość hipotetycznego zobowiązania podatkowego, zgodnie z decyzją zabezpieczającą, można oszacować na 9.112.648,00 zł wraz z kwotą należnych odsetek za zwłokę w wysokości 6.525.405,00 zł.

6 listopada 2020 roku Naczelnik Małopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Krakowie uchylił decyzję organu I instancji w całości i umorzył postępowanie w sprawie określającej wysokość należności z tytułu niepobranego zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych od odsetek wypłaconych na rzecz East Europe Property Financing AB z siedzibą na terytorium Szwecji w maju 2012r. w kwocie 9.112.648 zł oraz orzekającej o odpowiedzialności podatkowej Challenge Eighteen Sp. z o.o. jako płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych za wyżej określoną kwotę niepobranego zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych.

W związku z powyższym spółka zależna Challenge Eighteen Sp. z o.o. powinna otrzymać w najbliższej przyszłości zwrot podatku i odsetek zapłaconych w maju 2020 roku w kwocie 15 626 069 zł, na którą składa się kwota główna 9,112,648 zł i odsetki w kwocie 6 513 421 zł.

13. UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE

Według stanu na 30 września 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 zależną Belise Investments Sp. z o.o. na podstawie żądania zapłaty do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR.

W dniu 30 września 2020 roku saldo poręczonego kredytu wynosiło 14.430.000 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 30 września 2020 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

Na dzień 30 września 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 30 września 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,
- Obserwowane na rynku deweloperskim wahania cen prac budowlanych,
- Ryzyko związane w epidemią COVID -19 na świecie,
- Chęć nabywców do zakupu aktywów biurowych i możliwość sprzedaży.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2020 R.

**II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA
2020 R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD
S.A**

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za trzeci kwartał 2020 r.

wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym
CPD S.A.

za trzeci kwartał 2020 r.

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

(dane finansowe niebadane)

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

	Strona
29.13 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	34
29.14 Transakcje z jednostkami powiązаныmi	35
29.15 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	37

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

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
		2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30
		<i>(niebadane)</i>			
Przychody ze sprzedaży	13	4 548	34 719	14 152	44 687
Koszty sprzedaży	14	(560)	(2 782)	(2 824)	(4 148)
WYNIK NA SPRZEDAŻY		3 988	31 937	11 328	40 539
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	15	(2 728)	(3 214)	(8 760)	(8 250)
Koszty administracyjne - pozostałe	16	(2 190)	(913)	(4 756)	(4 408)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(26)	(41)	(151)	(157)
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		92	0	166	0
Pozostałe przychody	17	89	12	1 136	2 350
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4	2 031	2 427	8 729	(177)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności po opodatkowaniu		3 643	5 986	7 952	16 897
Odpisy aktualizujące wartości należności		(24)	(34)	44	(227)
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży		(86)	781	(116)	26 615
WYNIK OPERACYJNY		4 789	36 941	15 572	73 182
Przychody finansowe	18	75	(842)	623	606
Koszty finansowe	18	(2 173)	(2 554)	(15 017)	(4 680)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		2 691	33 545	1 178	69 108
Podatek dochodowy	19	(38)	(4 970)	(10 461)	(2 299)
WYNIK NETTO		2 653	28 575	(9 283)	66 809
Różnice z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych		(726)	(153)	(726)	(193)
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		1 927	28 422	(10 009)	66 616
WYNIK NETTO					
przypadające na akcjonariuszy Spółki		2 653	28 575	(9 283)	66 809
przypadające na akcjonariuszy niekontrolujących		0	0	0	0
Całkowite dochody netto za rok obrotowy					
przypadające na akcjonariuszy Spółki, w tym:		1 927	28 422	(10 009)	66 616
- z działalności kontynuowanej		1 927	28 422	(10 009)	66 616
- z działalności zaniechanej		0	0	0	0
PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	23	0,15	1,23	(0,44)	2,47
ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	23	0,15	1,23	(0,44)	2,47

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Eizbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2020 r. stanowią jego integralną część.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2020 r.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	2020-09-30 <i>(niebadane)</i>	2019-12-31
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	4	158 340	100 214
Rzeczowe aktywa trwałe		245	364
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	8	33 628	32 015
Należności długoterminowe	5	263	263
Aktywa trwałe		192 476	132 856
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6	3 486	3 594
Należności handlowe oraz pozostałe należności, w tym:	5	5 944	8 395
- <i>należności i pożyczki</i>		4 232	4 036
- <i>rozliczenia międzyokresowe</i>		1 712	4 359
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	143 242	139 035
Aktywa obrotowe z wyłączeniem aktywów wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		152 672	151 024
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	27	85 250	242 705
Aktywa obrotowe		237 922	393 729
Aktywa razem		430 398	526 585

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - c.d.

	Nota	2020-09-30	2019-12-31
		<i>(niebadane)</i>	
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki			
Kapitał podstawowy	9	2 637	2 637
Akcje własne nabyte w celu umorzenia	9	(117 396)	(43 010)
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(6 257)	(5 531)
Skumulowane zyski (straty)		407 401	416 684
Kapitał własny razem		259 463	343 858
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	2 513	2 283
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	5 367	63 181
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	18 451	17 445
Zobowiązania długoterminowe		26 331	82 909
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	37 226	43 626
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	101 293	4 573
Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		138 519	48 199
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	27	6 085	51 619
Zobowiązania krótkoterminowe		144 604	99 818
Zobowiązania razem		170 935	182 727
Pasywa razem		430 398	526 585

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 trzeci kwartał 2020 r. stanowią jego integralną część.

CPD S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2020 r.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Element w budowie w dniu początkowym	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Skumulowane zyski (straty) Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski (straty)	Razem
Stan na 01.01.2019	3 935	(27 909)	(160 110)	(5 520)	987	515 496	326 879
<u>Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli</u>							
Nabywanie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	(43 010)				(43 010)
Obniżenie kapitału zakładowego	(1 298)	0	160 110	0	0	(158 812)	0
	(1 298)	0	117 100	0	0	(158 812)	(43 010)
<u>Całkowite dochody okresu</u>							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(193)	0	0	(193)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	66 809	66 809
<u>Całkowite dochody</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(193)</u>	<u>0</u>	<u>66 809</u>	<u>66 616</u>
Stan na 30.09.2019 /niebadane	2 637	(27 909)	(43 010)	(5 713)	987	423 493	350 485
Stan na 01.01.2020	2 637	(27 909)	(43 010)	(5 531)	987	416 684	343 858
<u>Transakcje z właścicielami</u>							
Nabywanie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	(74 386)				(74 386)
Obniżenie kapitału zakładowego	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	(74 386)	0	0	0	(74 386)
<u>Całkowite dochody okresu</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(74 386)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(74 386)</u>
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(726)	0	0	(726)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	(9 283)	(9 283)
<u>Całkowite dochody</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(726)</u>	<u>0</u>	<u>(9 283)</u>	<u>(10 009)</u>
Stan na 30.09.2020 /niebadane	2 637	(27 909)	(117 396)	(6 257)	987	407 401	259 463

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

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Eizbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2020 r. stanowią jego integralną część.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony	
		2020-09-30 (niebadane)	2019-09-30 (niebadane)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	20	(7 277)	(4 550)
Odsetki zapłacone		(1 549)	(1 648)
Zapłacony podatek dochodowy		(9 455)	(2 731)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(18 281)	(8 929)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(20)	(1 972)
Nakłady na aktywa przeznaczone do sprzedaży		(101)	(3 727)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		0	(91)
Wkłady do wspólnego przedsięwzięcia		(36 912)	0
Odsetki otrzymane		438	362
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej		93 895	0
Wpływy z obniżenia wkładu we wspólnych przedsięwzięciach		43 251	19 529
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		100 551	14 101
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Nabycie akcji własnych		(74 386)	(43 010)
Splata kredytów i pożyczek		(3 677)	(3 941)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(78 063)	(46 951)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		4 207	(41 779)
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		139 035	102 405
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		143 242	60 626

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Eizbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2020 r. stanowią jego integralną część.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

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

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

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

Walutą prezentacyjną skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest PLN.

Informacje o Grupie Kapitałowej

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzi CPD S.A. jako podmiot dominujący oraz 27 spółek zależnych ("Grupa CPD"). Ponadto Grupa posiada udziały w 3 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 30 września 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 w 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 do **MSSF 9, MSR 39, MSSF 7 „Reforma referencyjnych stóp procentowych”**.

Zmiany do **MSSF 16 „Ulgi w opłatach związane z COVID - 19”**.

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.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawy sporządzenia - cd.

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

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

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

Zmiany do **MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF „Reforma referencyjnych stóp procentowych”** - opublikowany w dniu 27 sierpnia 2020 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.

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

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

2.2 Zmiany w strukturze Grupy

W czerwcu 2020 Grupa zawiązała spółki zależne w 100%, tj. Ursus Development Sp. z o.o. oraz Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Natomiast od 22 września 2020 r. Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. jest klasyfikowana jako jednostka współzależna.

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 9 miesięcy zakończony 30 września 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. Oplaty 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.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3 Istotne zmiany wartości szacunkowych - cd.

W przypadku braku wyceny rzeczoznawcy na koniec poprzedniego roku, do czasu uzyskania wyceny na potrzeby sprawozdań śródrocznych zarząd może określić wartość godziwą takiej nieruchomości inwestycyjnej na podstawie innych metod, np. ceny nabycia, możliwej do uzyskania ceny sprzedaży lub modeli wewnętrznych.

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

- (i) nieruchomości gruntowa niezabudowana,
- (ii) nieruchomości inwestycyjne, w których występują znaczne przychody z czynszów (budynki biurowe zlokalizowane w Warszawie).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

Na dzień bilansowy projekt Smart City został zrealizowany.

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

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

Pierwsze przedsięwzięcie, to jest Ursa Park zostało ukończone w 2019 roku i obejmowało 385 mieszkań. Obecnie realizowane jest drugie przedsięwzięcie, to jest Ursa Home obejmujące w sumie 341 mieszkań (153 mieszkań w I etapie i 188 mieszkań w II etapie). Wg stanu na dzień 30 września 2020 roku podpisano umowy deweloperskie na sprzedaż 322 mieszkań (147 mieszkań w I etapie i 175 mieszkań w II etapie). Spółka celowa planuje przekazać mieszkania nabywcom w 2021 roku.

Na mocy aneksu do umowy inwestycyjnej z 22 września 2020 Unidevelopment przystąpił jako współnik do Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., która nabyła od Ursa Park smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. grunt oraz dotychczasowe nakłady związane z realizacją projektu Ursa Sky i od tej pory inwestycja ta jest klasyfikowana jako wspólne przedsięwzięcie.

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

Szczegóły rozliczenia wspólnych przedsięwzięć zostały zaprezentowane w nocie 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.

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

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

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

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

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

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

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

Na dzień bilansowy aktywa obrotowe, w tym środki pieniężne pozostają na poziomie porównywalnym do końca 2019, natomiast wzrosły krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów bankowych. Szczegóły odnośnie obecnych warunków kredytów zostały przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.

Pandemia COVID - 19

W okresie objętym niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, w związku z wybuchem pandemii COVID-19 zarząd odnotował wzrost ogólnej niepewności rynkowej. Niemniej pogorszenie ogólnej sytuacji gospodarczej nie przełożyło się w okresie sprawozdawczym na wyniki działalności Grupy. W szczególności nie wpłynęło na możliwość kontynuacji działalności gospodarczej przez jednostki należące do Grupy jak też na szacunki i osądy księgowe zarządu.

Niemniej zarząd bierze pod uwagę wzrost poziomu ogólnego ryzyka rynkowego i uwzględnia jego wpływ na przyszłą działalność operacyjną jak i dane księgowe.

(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- 2020-09-30	01-01-2019- 2019-12-31
Stan na początku roku	100 214	218 311
Nakłady inwestycyjne	20	1 972
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(128 976)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(10 735)
Przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży	49 637	0
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem z aktywów przeznaczonych do sprzedaży	1 832	0
Likwidacja	0	(442)
Zysk /(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	6 638	21 616
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	(1)	(6)
Pozostałe reklasyfikacje	0	(1 526)
	158 340	100 214

Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych w porównaniu do stanu na koniec poprzedniego roku wynika głównie z przeniesienia nieruchomości Solar oraz Aquarius z aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

Zysk z przeszacowania wynika z przeliczenia wartości nieruchomości inwestycyjnych po bieżącym kursie bilansowym przy niezmiennych wartościach wycen w walucie obcej.

Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:

	01-07-2020- 2020-09-30	01-07-2019- 2019-09-30	01-01-2020- 2020-09-30	01-01-2019- 2019-09-30
- przynoszących dochody z czynszów	1 321	1 574	3 931	3 854
- pozostałych	62	1 599	175	2 028
	1 383	3 173	4 106	5 882

5 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30.09.2020	31.12.2019
Należności handlowe	850	1 304
Należności publicznoprawne	3 238	2 572
Należności od jednostek powiązanych	93	160
Rozliczenia międzyokresowe	1 712	4 359
Należności pozostałe	51	0
Należności krótkoterminowe	5 944	8 395
Należności długoterminowe	263	263
Razem należności	6 207	8 658

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

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

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

	30.09.2020	31.12.2019
Na początku roku	3 594	2 915
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	0	590
Rozpoznanie prawa wieczystego użytkowania	0	187
Różnice kursowe	(108)	(98)
	3 486	3 594

7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30.09.2020	31.12.2019
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	137 509	50 515
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3 694	3 370
Krótkoterminowe depozyty bankowe	2 039	85 150
	143 242	139 035

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania to środki przekazane w wyniku realizacji zapisów umowy kredytowej z mBank Hipoteczny, środków zgromadzonych na rachunkach VAT w ramach mechanizmu split payment, jak również środki zablokowane na rachunkach należących do spółek przejętych w drodze transgranicznego połączenia.

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

8 Wspólne przedsięwzięcia

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

	30.09.2020	31.12.2019
a) Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	151	0
b) Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	0	32 015
c) Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	33 477	0
	33 628	32 015

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

	30.09.2020	31.12.2019
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	0	1 620
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	151	780
Udział grupy w wypłatach z zysku	0	(2 400)
Bilans zamknięcia	151	0

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

	30.09.2020	31.12.2019
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	32 015	35 581
Udział Grupy we wkładach do wspólnego przedsięwzięcia	0	2 000
Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników	(29 468)	(6 014)
Udział Grupy w zmianie zadeklarowanych wkładach wspólników	(16 438)	0
Udział grupy w wypłatach z zysku	(546)	(8 601)
Zmiana udziału Grupy w prawach własności do aktywów netto wspólnego przedsięwzięcia	6 967	0
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	6 153	9 049
Pozostałe korekty	1 317	0
Bilans zamknięcia	0	32 015

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

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

	30.09.2020	31.12.2019
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	0	0
Udział Grupy we wkładach do wspólnego przedsięwzięcia	24 034	0
Udział Grupy w zadeklarowanych wkładach wspólników	9 441	0
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	2	0
Bilans zamknięcia	33 477	0

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 30 września 2020 roku oraz za okres od 1 stycznia do 30 września 2020 roku zostały zaprezentowane poniżej:

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

	30.09.2020	31.12.2019
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
Aktywa trwałe razem	8	9
Środki trwałe	8	9
Aktywa obrotowe razem, w tym:	371	743
Zapasy	69	223
Należności	127	270
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	175	250
Suma aktywów	379	752
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	78	780
Zobowiązania razem	78	780
Aktywa netto	301	(28)
% udziałów posiadanych przez Grupę	50%	50%
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	151	0

Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	01-01-2020- 30.09.2020	01-01-2019- 30.09.2019
Przychody ze sprzedaży	732	2 198
Wynik działalności kontynuowanej	1 408	763

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

	30.09.2020	31.12.2019
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
Aktywa trwałe razem	29	117
Środki trwałe	29	117
Aktywa obrotowe razem, w tym:	138 108	101 932
Zapasy	100 915	66 562
Należności	5 135	28 516
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	32 058	6 854
Suma aktywów	138 137	102 049
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	140 300	38 019
Zobowiązania razem	140 300	38 019
Aktywa netto	(2 163)	64 030

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

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

% udziałów posiadanych przez Grupę	61%	50%
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	0	32 015

Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	01-01-2020- 30.09.2020	01-01-2019- 30.09.2019
Przychody ze sprzedaży	35 641	74 774
Przychody z tytułu odsetek	7	1
Koszt z tytułu odsetek	(2)	(1)
Wynik działalności kontynuowanej	10 107	18 098

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

	30.09.2020	31.12.2019
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
Aktywa trwale razem	141	0
Środki trwałe	141	0
Aktywa obrotowe razem, w tym:	56 226	0
Zapasy	33 727	0
Należności	22 394	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	105	0
Suma aktywów	56 367	0
Zobowiązania długoterminowe	53	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	4 899	0
Zobowiązania razem	4 952	0
Aktywa netto	51 415	0
% udziałów posiadanych przez Grupę	65%	0%
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	33 477	0

Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	01-01-2020- 30.09.2020	01-01-2019- 30.09.2019
Przychody ze sprzedaży	4	0
Przychody z tytułu odsetek	0	0
Koszt z tytułu odsetek	0	0
Wynik działalności kontynuowanej	4	0

9 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji (w tysiącach)		Wartość akcji	
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Akcje zwykłe serii AA	26 371	26 371	2 637	2 637
Razem	26 371	26 371	2 637	2 637

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**9 Kapitał podstawowy - cd.**

Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał podstawowy wynosił 2.637 tys. zł. Wyemitowane akcje nie posiadają uprzywilejowania. Każda z wyemitowanych akcji posiada wartość nominalną 10 gr. Kapitał podstawowy został w pełni opłacony.

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

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

W związku z powyższym na dzień bilansowy Spółka łącznie posiada 8.699.836 akcji własnych, stanowiących razem 32,99% kapitału zakładowego Spółki, z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

W dniu 20 sierpnia 2020 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o umorzeniu skupionych akcji własnych, a w konsekwencji obniżeniu kapitału podstawowego do kwoty 1.767 tys. zł. Do chwili sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego obniżenie kapitału nie zostało zarejestrowane przez KRS.

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

	30.09.2020	31.12.2019
Kaucje najemców	2 513	2 283

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	30.09.2020	31.12.2019
Zobowiązania handlowe	1 910	1 094
VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków	23 007	24 997
Kaucje od najemców	578	545
Otrzymane zadatki	6 480	12 070
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	4 945	4 739
Pozostałe zobowiązania	276	181
	37 226	43 626

Pozycja biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów zawiera głównie rezerwy na potencjalne ryzyka podatkowe.

Otrzymane zadatki wynikają z przedwstępnych umów sprzedaży działek należących do 12/132 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 13/155 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. oraz Ursus Development Sp. z o.o.

11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing

	30.09.2020	31.12.2019
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	0	59 494
Pochodny instrument finansowy IRS	0	151
Zobowiązania z tytułu leasingu	5 367	3 536
	5 367	63 181
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	101 000	4 246
Pochodny instrument finansowy IRS	293	327
	101 293	4 573
Kredyty i pożyczki razem	106 660	67 754

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

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

Według stanu na 30 września 2020 r. Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wobec Santander Bank Polska S.A. w kwocie 65 309 tys. PLN oraz mBanku Hipotecznego SA w kwocie 35 691 tys. PLN.

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

Wartość pochodnych instrumentów zabezpieczających stopy procentowe - IRS na dzień bilansowy została wyceniona na 293 tys. zł.

W związku z klasyfikacją nieruchomości Solar oraz Aquarius jako aktywa przeznaczone do sprzedaży związane z nimi kredyty zaciągnięte przez Robin Investments Sp. z o.o oraz Lacia Investments Sp. z o.o. do drugiego kwartału 2020 r. prezentowane były jako zobowiązania grupy do zbycia. W wyniku ponownej prezentacji w ramach inwestycji w nieruchomości wspomniane zobowiązania wykazywane są jako zobowiązania z tytułu kredytów.

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

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

12 Odroczonego podatek dochodowy

	30.09.2020	31.12.2019
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą	1 642	10 277
Kompensata z rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 642)	(10 277)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą	20 093	27 722
Kompensata z rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 642)	(10 277)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 451	17 445

13 Przychody według rodzajów

	Okres 3 miesięcy		Okres 9 miesięcy	
	zakończony	zakończony	zakończony	zakończony
	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	30.09.2019
Przychody z najmu	2 721	3 319	8 374	9 346
Sprzedaż zapasów	0	0	0	0
Przychody z tytułu świadczenia usług towarzyszących sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	29 000	0	29 000
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	265	517	840	1 165
Usługi związane z najmem	1 548	1 878	4 897	5 171
Usługi księgowe	14	5	41	5
	4 548	34 719	14 152	44 687

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**14 Koszt sprzedaży**

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30
Koszt sprzedanych zapasów	59	5	59	10
Koszt wykonanych usług	501	2 777	2 765	4 138
	560	2 782	2 824	4 148

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

15 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30
Koszty pracownicze	1 083	1 203	3 372	1 921
Utrzymanie nieruchomości	1 202	1 110	3 862	3 420
Podatki od nieruchomości	214	336	660	1 008
Użytkowanie wieczyste	191	510	746	1 710
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	38	55	120	191
	2 728	3 214	8 760	8 250

16 Koszty administracyjne - pozostałe

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30
Usługi doradcze	1 627	189	3 257	1 876
Usługi prawne	223	146	496	492
Wynagrodzenie audytora	42	64	143	112
Podatki	(77)	26	41	73
Utrzymanie biura	269	241	532	609
Pozostałe usługi	59	211	167	457
Nieodliczany VAT	47	36	120	144
Likwidacje składników nieruchomości inwestycyjnych i aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	0	0	645
	2 190	913	4 756	4 408

17 Pozostałe przychody

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30
Rozwiązanie rezerw	0	0	364	2 230
Pozostałe	89	12	772	120
	89	12	1 136	2 350

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**18 Przychody i koszty finansowe**

	Okres 3 miesięcy		Okres 9 miesięcy	
	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30
Koszty z tytułu odsetek:				
- Kredyty bankowe	(504)	(544)	(1 537)	(1 690)
- Odsetki od zobowiązań podatkowych	0	0	(6 634)	0
- Odsetki z tytułu leasingu	(97)	(58)	(223)	(586)
- Koszty pozostałych odsetek	(282)	(213)	(719)	(665)
- Pozostałe	0	(16)	0	(16)
Różnice kursowe netto	(1 266)	(1 625)	(5 836)	(1 625)
Wycena pochodnego instrumentu finansowego IRS	0	(98)	0	(98)
Wycena kosztu zamortyzowanego	(24)	0	(68)	0
Koszty finansowe	(2 173)	(2 554)	(15 017)	(4 680)
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki bankowe	20	114	438	362
Wycena kosztu zamortyzowanego	0	30	0	176
Wycena pochodnego instrumentu finansowego IRS	55	0	185	0
Różnice kursowe netto	0	(986)	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	0	0	68
Przychody finansowe	75	(842)	623	606

19 Podatek dochodowy

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30
Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego	39	3 552	337	3 818
Podatek dochodowy dotyczący lat ubiegłych	0	0	9 118	0
Podatek odroczone	(1)	1 418	1 006	(1 519)
	38	4 970	10 461	2 299

20 Operacyjne przepływy pieniężne

	Okres 9 miesięcy zakończony	
	30.09.2020	30.09.2019
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 178	69 108
Korekty z tytułu:		
- amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	119	192
- różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	(618)	(137)
- przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	(6 638)	177
- wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	(166)	0
- wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(1 982)	(27 079)
- udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć	(7 952)	(16 897)
- kosztów z tytułu odsetek	1 542	1 640
- przychodów z tytułu odsetek	(438)	(365)
- różnic kursowych	5 640	1 747
- wyniku wyceny bilansowej pochodnego instrumentu finansowego IRS	185	97
- inne korekty	(18)	464
Zmiany w kapitale obrotowym:		
- zmiana stanu należności	2 451	1 890
- zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(580)	(35 387)
	(7 277)	(4 550)

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

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

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

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

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

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym				
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	828	66	1 736	198
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	138	138	414	414
Koszt usług świadczonych przez członków zarządu	1 124	388	2 280	2 509
			2020-09-30	30.09.2019
Łączne należności			19	19
Łączne zobowiązania			1 099	901

b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30
Przychody				
<i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	8	58	25	87
<i>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	190	179	568	493
Koszty				
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzynkiewicz</i>	69	0	101	1
<i>Laxey Partners (UK) Ltd</i>	0	0	0	45
			30.09.2020	31.12.2019
Zobowiązania				
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzynkiewicz</i>			0	18
Należności				
<i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>			5	2
<i>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>			88	99

22 Wypłata dywidendy

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**23 Zysk na akcję**

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30
Zysk / (Strata) przypadająca na akcjonariuszy Spółki	2 653	28 575	(9 283)	66 809
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	17 671	23 318	20 932	27 001
Zysk / (Strata) na jedną akcję w złotych	0,15	1,23	(0,44)	2,47
Rozwodniony zysk / (strata) przypadający na akcjonariuszy	2 653	28 575	(9 283)	66 809
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	17 671	23 318	20 932	27 001
Rozwodniony zysk / (strata) na jedną akcję	0,15	1,23	(0,44)	2,47
	2020-09-30		2019-12-31	
	po obniżeniu kapitału	rzeczywiste	po obniżeniu kapitału	rzeczywiste
Aktywa netto według wartości księgowej	259 463	259 463	343 858	343 858
Liczba akcji zwykłych (w tys.)	17 671	26 371	23 065	26 371
Aktywa netto na jedną akcję	14,68	9,84	14,91	13,04

24 Zobowiązania warunkowe

Na dzień bilansowy nie było żadnych istotnych zmian zobowiązań warunkowych w stosunku do 31 grudnia 2019.

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 okresie objętym niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, w związku z wybuchem pandemii COVID-19 zarząd odnotował wzrost ogólnej niepewności rynkowej. Niemniej pogorszenie ogólnej sytuacji gospodarczej nie przełożyło się w okresie sprawozdawczym na wyniki działalności Grupy. W szczególności nie wpłynęło na możliwość kontynuacji działalności gospodarczej przez jednostki należące do Grupy jak też na szacunki i osady księgowe zarządu.

Niemniej zarząd bierze pod uwagę wzrost poziomu ogólnego ryzyka rynkowego i uwzględnia jego wpływ na przyszłą działalność operacyjną jak i dane księgowe.

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

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

Grupa wydzieliła następujące aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczonej do sprzedaży:

	30.09.2020	31.12.2019
Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży		
Nieruchomości inwestycyjne	79 165	226 038
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	6 085	16 667
	85 250	242 705
Zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży		
Kredyty i pożyczki, w tym leasing	6 085	51 619
	79 165	191 086

28 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

6 listopada 2020 roku Naczelnik Małopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Krakowie uchylił decyzję organu I instancji w całości i umorzył postępowanie w sprawie określającej wysokość należności z tytułu niepobranego zryczałowanego podatku dochodowego od osób prawnych od odsetek wypłaconych na rzecz East Europe Property Financing AB z siedzibą na terytorium Szwecji w maju 2012 r. w kwocie 9 112 tys. zł oraz orzekającej o odpowiedzialności podatkowej Challenge Eighteen Sp. z o.o. jako płatnika zryczałowanego podatku dochodowego od osób prawnych za wyżej określoną kwotę niepobranego zryczałowanego podatku dochodowego od osób prawnych.

W związku z powyższym spółka zależna Challenge Eighteen Sp. z o.o. powinna otrzymać w najbliższej przyszłości zwrot podatku i odsetek zapłaconych w maju 2020 roku w kwocie 15 626 tys. zł, na którą składa się kwota główna 9 112 tys. zł i odsetki w kwocie 6 513 tys. zł. Powyższa kwota nie została jeszcze zwrócona spółce.

Oprócz powyższego, po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia wymagające ujawnienia.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

29 Śródroczne informacje jednostki dominującej

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku, za wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2020 roku. Zarząd Spółki przeanalizował nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje i nie stwierdził ich istotnego wpływu na sprawozdawczość finansową CPD S.A. Dalsze informacje wymagane przez MSR 34 zostały opisane w notcie 2.1 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

29.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	1/1/2020 -	1/1/2019 -	1/7/2020-	1/7/2019-
		30/9/2020	30/9/2019	30/9/2020	30/9/2019
		(niebadane)	(niebadane)	(niebadane, niepoddane przeoglądowi)	(niebadane, niepoddane przeoglądowi)
Przychody ze sprzedaży usług		114	0	38	0
Koszty administracyjne	29.11	(3 559)	(2 416)	(1 112)	(1 414)
Koszty marketingowe		(12)	(10)	(12)	(7)
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	29.12	16 460	6 432	9 432	1 952
Pozostałe przychody operacyjne		54	0	54	0
Pozostałe koszty operacyjne		(79)	(60)	0	0
WYNIK OPERACYJNY		12 978	3 946	8 400	531
Przychody finansowe	29.12	61 017	23 051	60 339	22 531
Koszty finansowe	29.12	(341)	(299)	(134)	(96)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		73 654	26 698	68 605	22 968
Podatek dochodowy		154	39	191	2
WYNIK NETTO		73 808	26 737	68 796	22 968
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY		0	0	0	0
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		73 808	26 737	68 796	22 968
PODSTAWOWY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	29.10	3,53	1,11	3,89	1,00
ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	29.10	3,53	1,11	3,89	1,00

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczkowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

29.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30/9/2020 <i>(niebadane)</i>	31/12/2019
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Należności długoterminowe	29.6	92 709	110 799
Udziały w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	29.5	41 951	25 484
Aktywa trwałe razem		134 660	136 283
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	29.7	35 534	1 696
- <i>należności i pożyczki</i>		<i>35 519</i>	<i>1 688</i>
- <i>rozliczenia międzyokresowe</i>		<i>15</i>	<i>8</i>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		17 235	30 234
Aktywa obrotowe razem		52 769	31 930
Aktywa razem		187 429	168 213
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	29.8	2 637	2 637
Akcje własne nabyte w celu umorzenia	29.8	(117 395)	(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)		(395 853)	(469 661)
Kapitał własny razem		139 501	140 078
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	29.9	11 455	11 657
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		10 748	10 902
Zobowiązania długoterminowe razem		22 203	22 559
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty i pożyczki	29.9	25 492	5 373
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		233	203
Zobowiązania krótkoterminowe razem		25 725	5 576
Pasywa razem		187 429	168 213

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elzbieta Donata Wiczkowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

29.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Nota	Kapitał podstawowy	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Element wbudowany w dnlę początkowego ujęcia	Kapitał rezerwowý	Skumulowane zyski (straty)	Razem
Stan na 1/1/2019		3 935	(160 110)	835 346	(27 909)	987	(495 756)	156 993
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>		0	0	0	0	0	26 737	26 737
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	26 737	26 737
Stan na 30/09/2019/niebadane		2 637	(43 010)	677 034	(27 909)	987	(469 019)	140 720
Stan na 1/1/2019		3 935	(160 110)	835 346	(27 909)	987	(495 756)	156 993
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>		0	0	0		0	26 095	26 095
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	26 095	26 095
Stan na 31/12/2019		2 637	(43 010)	677 034	(27 909)	987	(469 661)	140 078
Stan na 1/1/2020		2 637	(43 010)	677 034	(27 909)	987	(469 661)	140 078
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	29.8	0	(74 385)	0	0	0	0	(74 385)
		0	(74 385)	0	0	0	0	(74 385)
<u>Calkowite dochody okresu</u>		0	0	0	0	0	73 808	73 808
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	73 808	73 808
Stan na 30/09/2020/niebadane		2 637	(117 395)	677 034	(27 909)	987	(395 853)	139 501

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elzbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

29.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Nota	1/1/2020 -	1/7/2019 -	1/7/2020-	1/7/2019-
	30/9/2020	30/9/2019	30/9/2020	30/9/2019
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane, niepoddane przebiegowi)	(niebadane, niepoddane przebiegowi)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej				
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	29.13	57 617	21 414	59 686
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		57 617	21 414	59 686
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej				
Wpłata kapitału jednostce zależnej oraz współkontrolowanej	29.5	(36 916)	0	(36 916)
Udzielone pożyczki		(15 203)	(2 410)	(15 003)
Zwrot pożyczek udzielonych		33 616	11 687	8 078
Odsetki otrzymane		2 696	27	1 346
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(15 807)	9 304	(42 495)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej				
Nabycie akcji własnych	29.8	(74 385)	(43 010)	0
Otrzymane pożyczki	29.9	20 441	0	0
Splata kapitału pożyczek	29.9	(797)	(1 333)	(129)
Splata odsetek od pożyczek	29.9	(68)	0	(8)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(54 809)	(44 343)	(137)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(12 999)	(13 625)	17 054
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek okresu		30 234	35 952	181
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		17 235	22 327	17 235

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

29.5 Udziały w jednostkach zależnych i współkontrolowanych

Nazwa	Państwo	Udział	30/9/2020	31/12/2019
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
Challenge Eighteen	Polska	100%	5 032	5 032
Imes Poland (**)	Polska	100%	3	23 769
Odpis aktualizujący wartość udziałów			0	(3 317)
Ursa Sky Smart City	Polska	49%	36 911	0
Ursus Development	Polska	100%	5	0
			41 951	25 484

(*) Wartość udziałów w Celtic Asset Management wynosi 1 PLN

(**) Wartość udziałów w Imes Poland wynosi 2,5 tys. PLN

W dniu 25 czerwca 2020 roku CPD S.A. (jako sprzedający) oraz jej jednostka zależna Imes Poland sp. z o.o. (jako kupujący) zawarły umowę sprzedaży udziałów Imes Poland w celu ich umorzenia. Umowa została zawarta jako realizacja uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Imes Poland sp. z o.o. z dnia 15 maja 2020 roku, na mocy której podjęto decyzję o umorzeniu 39 687 z 39 692 udziałów Imes Poland sp. z o.o. przy jednoczesnym obniżeniu kwoty kapitału zakładowego Imes Poland z kwoty 39 692 tys. PLN do kwoty 5 tys. PLN. Cena sprzedaży ustalona przez strony wyniosła 20 370 146,49 PLN. Po dokonaniu transakcji CPD S.A. posiada 0,01% udziałów w Imes Poland zaś pozostałe udziały posiadane są przez Imes Poland jako udziały własne, z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Imes Poland nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z udziałów własnych, a zatem CPD S.A. posiada 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Wspólników Imes Poland.

W dniu 16 czerwca 2020 roku dokonano rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym spółki Ursa Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, w której CPD S.A. jest komandytariuszem. Zwiększenie wartości udziałów wynika z wniesionego przez CPD S.A. wkładu do spółki komandytowej.

W dniu 7 sierpnia 2020 roku dokonano rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym spółki Ursus Development sp. z o.o., w której CPD S.A. jest jedynym udziałowcem. Zwiększenie wartości udziałów wynika z wniesionego przez CPD S.A. wkładu na pokrycie kapitału podstawowego.

29.6 Należności długoterminowe

	30/9/2020	31/12/2019
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:		
- pożyczka	129 597	162 609
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(36 888)	(51 811)
	92 709	110 798
Pożyczki długoterminowe dla jednostek niepowiązanych, w tym:		
- pożyczka	6	6
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(6)	(6)
	0	0

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

29.6 Należności długoterminowe - cd.

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 30.09.2020

Jednostka powiązana	Waluta pożyczki	Rok udzielenia	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
12/132 Gaston Investments	PLN	2013	4 543	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
13/155 Gaston Investments	PLN	2012	5 138	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
18 Gaston Investments	PLN	2012	261	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Belise Investments	PLN	2012	13 639	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Belise Investments	PLN	2014	3 534	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Celtic Asset Management	PLN	2015	425	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Challenge Eighteen	PLN	2012	28 579	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Challenge Eighteen	PLN	2013	6 046	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Elara Investments	PLN	2012	1 271	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Gaston Investments	PLN	2013	227	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
HUB Developments	PLN	2012	1 423	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	PLN	2012	4 690	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	PLN	2014	7 394	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	PLN	2015	15 537	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
			92 709			

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

29.7 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30/9/2020	31/12/2019
Należności handlowe od jednostek powiązanych	0	0
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:	14 154	713
- pożyczka	38 654	24 589
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(24 500)	(23 875)
Nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	0
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	21 323	854
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	42	120
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	15	8
Należności krótkoterminowe	35 534	1 696

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 30.09.2020

Jednostka powiązana	Waluta pożyczki	Rok udzielenia	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Ursus Development	PLN	2020	14 154	3M WIBOR	2,00%	2021-09-29

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

29.8 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji (w tysiącach), w tym akcje własne		Wartość akcji	
	30/9/2020	31/12/2019	30/9/2020	31/12/2019
Akcje zwykłe	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, 30 września 2020 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego wynosi 2 637 tys. PLN.

Działając na podstawie Uchwały nr 1/III/2020 z dnia 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, Zarząd Spółki 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. 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).

Działając na podstawie Uchwały nr 1/VI/2020 z dnia 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.

W dniu 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 Banku 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. 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.

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

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

29.9 Pożyczki

	30/9/2020	31/12/2019
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki od jednostek powiązanych	36 947	17 030
- długoterminowe	11 455	11 657
- krótkoterminowe	25 492	5 373
	36 947	17 030

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 31 grudnia 2019 roku oraz 30 września 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 30 września 2020 roku saldo pożyczki od spółki Lakia Enterprises wynosi 9 664 tys. PLN (kapitał: 7 094 tys. PLN, odsetki: 2 570 tys. PLN), w trakcie okresu spłacono 379 tys. PLN kapitału oraz 9 tys. PLN odsetek oraz udzielono nowej pożyczki na kwotę 71 tys. PLN; saldo pożyczki od spółki Lakia Investments wynosi 4 984 tys. PLN (kapitał: 4 251 tys. PLN, odsetki: 733 tys. PLN), w trakcie okresu spłacono 418 tys. PLN kapitału oraz 58 tys. PLN odsetek; saldo pożyczki od spółki Robin Investments wynosi 1 791 tys. PLN (kapitał: 1 600 tys. PLN, odsetki: 191 tys. PLN).

Dodatkowo w trakcie drugiego kwartału Spółka otrzymała pożyczkę od IMES Poland Sp. z o.o. na kwotę 20 370 tys. PLN (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%). Saldo pożyczki na 30 września 2020 roku obejmuje naliczone odsetki na kwotę 138 tys. PLN.

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 - 30/9/2020	1/7/2019 - 30/9/2019	1/7/2020 - 30/9/2020	1/7/2019 - 30/9/2019
Zysk/strata netto okresu	73 808	26 737	68 796	22 968
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	20 932	24 034	17 671	23 065
Zysk na jedną akcję (w PLN)	3,53	1,11	3,89	1,00
Rozwodniony zysk/strata przypadający na akcjonariuszy	73 808	26 737	68 796	22 968
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	20 932	24 034	17 671	23 065
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN)	3,53	1,11	3,89	1,00

29.11 Koszty administracyjne

	1/1/2020 - 30/9/2020	1/7/2019 - 30/9/2019	1/7/2020 - 30/9/2020	1/7/2019 - 30/9/2019
Usługi doradcze	281	215	96	66
Wynagrodzenia	2 827	1 555	931	1 041
Wynagrodzenie audytora	125	104	43	64
Nieodliczany VAT	96	121	39	34
Pozostałe usługi	230	421	3	209
	3 559	2 416	1 112	1 414

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

	1/1/2020 - 30/9/2020	1/7/2019 - 30/9/2019	1/7/2020 - 30/9/2020	1/7/2019 - 30/9/2019
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	16 460	6 432	9 432	1 952

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 - 30/9/2020	1/7/2019 - 30/9/2019	1/7/2020 - 30/9/2020	1/7/2019 - 30/9/2019
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki od depozytów	68	85	2	19
Otrzymane dywidendy	60 287	22 427	60 287	22 427
Pozostałe przychody finansowe	446	493	0	0
Różnice kursowe netto	216	46	50	85
Przychody finansowe	61 017	23 051	60 339	22 531

Dnia 1 sierpnia 2019 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Challenge Eighteen Sp. z o.o., jednostki zależnej od CPD S.A., zdecydowało o wypłacie dywidendy w kwocie 22 427 328,69 PLN, zaś dnia 17 września 2020 roku o wypłacie dywidendy w kwocie 60 286 549,22 PLN.

	1/1/2020 - 30/9/2020	1/7/2019 - 30/9/2019	1/7/2020 - 30/9/2020	1/7/2019 - 30/9/2019
Koszty z tytułu odsetek:				
- Odsetki od jednostek powiązanych	341	299	134	96
Różnice kursowe netto	0	0	0	0
Pozostałe koszty finansowe	0	0	0	0
Koszty finansowe	341	299	134	96

29.13 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	1/1/2020 - 30/9/2020	1/7/2019 - 30/9/2019	1/7/2020 - 30/9/2020	1/7/2019 - 30/9/2019
Zysk/strata przed opodatkowaniem	73 654	26 698	68 605	22 966
Korekty z tytułu:				
- kosztów z tytułu odsetek	341	299	134	96
- wynik z wyceny pożyczek	(16 460)	(6 432)	(9 432)	(1 952)
- strata na sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych	79	0	0	0
Zmiany w kapitale obrotowym:				
- zmiana stanu należności	(27)	(15)	452	(10)
- zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	30	864	(73)	768
	57 617	21 414	59 686	21 868

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

29.14 Transakcje z jednostkami powiązаныmi

CPD S.A. nie ma bezpośredniej jednostki dominującej ani jednostki dominującej najwyższego szczebla. Cooperatieve 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 - 30/9/2020	1/1/2019 - 30/9/2019	1/7/2020 - 30/9/2020	1/7/2019 - 30/9/2019
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	414	414	138	138
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	1 718	1 071	574	951

b) Transakcje z jednostkami zależnymi

	1/1/2020 - 30/9/2020	1/1/2019 - 30/9/2019
Przychody		
<i>2/124 Gaston Investments</i>	0	107
<i>3/93 Gaston Investments</i>	0	98
<i>Ursa Park Smart City</i>	0	68
<i>5/92 Gaston Investments</i>	121	180
<i>6/150 Gaston Investments</i>	8	49
<i>7/120 Gaston Investments</i>	8	53
<i>12/132 Gaston Investments</i>	91	106
<i>13/155 Gaston Investments</i>	104	122
<i>16/88 Gaston Investments</i>	15	19
<i>18 Gaston Investments</i>	22	29
<i>19/97 Gaston Investments</i>	7	21
<i>20/140 Gaston Investments</i>	6	26
<i>Antigo Investments</i>	44	56
<i>Belise Investments</i>	252	742
<i>Celtic Asset Management</i>	21	26
<i>Celtic Investments Ltd</i>	6	6
<i>Challenge Eighteen</i>	385	736
<i>Elara Investments</i>	62	76
<i>Gaston Investments</i>	213	150
<i>Hub Developments</i>	48	61
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	511	641
<i>Lakia Investments</i>	18	0
<i>Mandy Investments</i>	328	401
<i>Ursus Development</i>	2	0

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

29.14 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd.

	1/1/2020 - 30/9/2020	1/1/2019 - 30/9/2019
Koszty		
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	84	127
<i>Lakia Investments</i>	87	125
<i>Robin Investments</i>	31	39
<i>Imes Poland</i>	138	8
<i>Imes Poland - strata na sprzedaży udziałów</i>	79	0
<i>Gaston Investments</i>	2	0
Zobowiązania	30/9/2020	31/12/2019
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	9 664	9 897
<i>Lakia Investments</i>	4 984	5 373
<i>Robin Investments</i>	1 791	1 760
<i>Imes Poland</i>	20 508	0
<i>Gaston Investments</i>	4	2
Należności	30/9/2020	31/12/2019
<i>5/92 Gaston Investments</i>	0	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>	4 543	4 199
<i>13/155 Gaston Investments</i>	5 138	5 134
<i>18 Gaston Investments</i>	261	0
<i>19/97 Gaston Investments</i>	0	871
<i>20/140 Gaston Investments</i>	0	1 064
<i>Belise Investments</i>	18 078	16 122
<i>Celtic Asset Management</i>	425	713
<i>Challenge Eighteen</i>	34 625	45 430
<i>Elara Investments</i>	1 271	1 235
<i>Gaston Investments</i>	270	0
<i>Hub Developments</i>	1 423	1 415
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	27 620	25 350
<i>Lakia Investments</i>	5	2
<i>Imes Poland</i>	20 370	0

c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi

	1/1/2020 - 30/9/2020	1/1/2019 - 30/9/2019
Koszty		
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i>	101	3

CPD S.A.

Sródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

29.15 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia wymagające ujawnienia.