# SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY 2021

CPD S.A.

# CPD S.A.

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

# ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2021 R.

## SPIS TREŚCI

I. RADA NADZORCZA i KOMITET AUDYTU CPD S.A. ... 7
II. ZARZĄD CPD S.A. ... 10
III. INFORMACJA O UDZIALE KOBIET I MĘŻCZYZN W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ ... 11
IV. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ... 12
1. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CPD ... 12
2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ ... 13
3. AKCJONARIAT ... 15
4. ŁAD KORPORACYJNY ... 16
5. ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA ... 26
6. STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ ... 26
7. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM ... 27
8. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH ... 31
9. CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK GRUPY ... 36
10. CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU GRUPY ... 37
11. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH ... 39
12. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA ... 46
13. POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE ... 53
14. POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE EMITENTA ... 53
15. UMOWY ZNACZĄCE ... 54
16. ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI ... 55
17. UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE ... 55
18. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH ... 57
19. OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH ... 59
20. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI ... 59
21. ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA ... 60
22. WYNAGRODZENIA ZARZĄDU, RADY NADZORCZEJ I KOMITETU AUDYTU ... 60
23. UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY ... 61
24. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH ... 62
25. UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ ... 62
26. SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH ... 62
27. UMOWA Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ... 62
28. STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI ... 64
29. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE ... 66
30. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH ... 66

V. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ ..... 69

VI. SPRAWOZDANIE Z BADANIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA ..... 74

VII. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2021 R. ..... 75

# LIST CZŁONKÓW ZARZĄDU

Szanowni Państwo, Drodzy Akcjonariusze,

Z przyjemnością przekazujemy Państwu Raport Roczny CPD S.A. za rok 2021, kolejny rok realizacji strategicznych celów grupy w zakresie monetyzacji aktywów i dystrybucji wpływów do akcjonariuszy. Było to możliwe dzięki kontynuowaniu projektu mieszkaniowego Ursa Smart City, którego realizację rozpoczęto w roku 2014 po uchwaleniu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w Ursusie. W roku 2020 rozpoczęto budowę ostatniego etapu projektu w Ursusie, pod nazwą Ursa Sky. Jest to dodatkowe 20 tyś m. kw. powierzchni mieszkalno- usługowej, których oddanie do użytku planowane było na przełomie 2021 i 2022.

Sukces poprzednich etapów projektu mieszkaniowego Ursa przyczynił się w znacznej mierze do wzrostu wartości sąsiadujących terenów inwestycyjnych posiadanych przez Grupę CPD SA. Dzięki temu Grupa dokonała częściowej monetyzacji banku ziemi, co pozwoliło osiągnąć w roku 2021 zysk netto 31,2 mln złotych.

Jednocześnie, podobnie jak w latach ubiegłych, w roku 2021 podejmowaliśmy aktywne działania mające na celu maksymalizację przychodów z najmu. Utrzymaliśmy wysoki poziom komercjalizacji budynków biurowych Iris i Aquarius zlokalizowanych w Warszawie.

W latach 2016-2021 Spółka dokonała skupu 30 387 838 akcji własnych w celu ich umorzenia. Na tej podstawie nasi Akcjonariusze otrzymali łącznie kwotę 449,1 mln zł, przy czym 171,6 mln zł tylko w 2021. Na koniec okresu bilansowego wartość skonsolidowanych aktywów netto, w przeliczeniu na 1 akcję wynosiła 16,13 PLN.

Zamiarem Grupy na kolejne lata jest sfinalizowane projektu mieszkaniowego, przekształcenie jednego z trzech budynków biurowych w projekt mieszkaniowy oraz dystrybucja gotówki dla akcjonariuszy w drodze dalszych skupów akcji, zachowując jednocześnie stabilną sytuację finansową. Było to szczególnie widoczne podczas nieprzewidywalnej sytuacji na rynku mieszkaniowym i finansowym w związku z epidemią wirusa Sars Cov 2 oraz agresja Rosji na Ukrainę. Dalsze działania mające na celu utrzymanie stabilnej sytuacji finansowej Grupy w kolejnych miesiącach trwania epidemii, będą oparte na dogłębnej analizie dynamicznie zmieniającej się sytuacji.

Podsumowując ubiegły intensywny, ale i niezmiernie korzystny rok dla Grupy, pragniemy podziękować wszystkim Pracownikom i Współpracownikom za wysiłek włożony w realizacje strategii Grupy. Naszym Klientom dziękujemy za okazane nam zaufanie, członkom Rady Nadzorczej CPD S.A. za zaangażowanie i wysiłek włożony w budowanie pozycji Spółki oraz Akcjonariuszom indywidualnym jak i instytucjonalnym za okazane nam zaufanie i zaangażowania kapitałowe w CPD S.A.

Z Wyrazami szacunku,

Zarząd CPD S.A.

# RADA NADZORCZA I KOMITET AUDYTU

# I. RADA NADZORCZA I KOMITET AUDYTU CPD S.A.

## RADA NADZORCZA

Na dzień bilansowy w skład Rady Nadzorczej CPD S.A. wchodziły następujące osoby:

- **PAN ANDREW PEGGE – PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ NIESPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ)**

Pan Andrew Pegge został powołany w skład Rady Nadzorczej IV kadencji 14 września 2018 roku. Kadencja Pana Andrew Pegge'a upływa 14 września 2021. Pan Andrew Pegge jest absolwentem Sussex University (Wielka Brytania); ukończył studia podyplomowe na kierunku Marketing w The Chartered Institute of Marketing (Wielka Brytania) oraz studia MBA na kierunku Finanse w City University Business School (Wielka Brytania). Pan Andrew Pegge posiada także tytuł CFA - Licencjonowany Analityk Finansowy (Chartered Financial Analyst) uzyskany w Instytucie CFA.

- **PAN WIESŁAW OLEŚ – SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ NIESPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ)**

Pan Wiesław Oleś został powołany w skład Rady Nadzorczej IV kadencji 14 września 2018 roku. Kadencja Pana Wiesława Olesia upływa 14 września 2021. Pan Wiesław Oleś posiada wykształcenie wyższe prawnicze, ukończył studia na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie (kierunek: Prawo). Pan Wiesław Oleś posiada także uprawnienia radcy prawnego.

- **PAN MIROSŁAW GRONICKI – (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ)**

Pan Mirosław Gronicki został powołany w skład Rady Nadzorczej IV kadencji w dniu 14 września 2018 roku. Kadencja Pana Mirosława Gronickiego upływa 14 września 2021. Pan Mirosław Gronicki posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne, ukończył studia na Wydziale Ekonomiki Transportu Morskiego Uniwersytetu Gdańskiego w Gdańsku (kierunek: Ekonomika Transportu Morskiego). Pan Mirosław Gronicki uzyskał także tytuł doktora ekonomii na Wydziale Ekonomiki Produkcji Uniwersytetu Gdańskiego.

- **PANI HANNA KARWAT-RATAJCZAK - (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ)**

Pani Hanna Karwat-Ratajczak została powołana w skład Rady Nadzorczej IV kadencji 18 października 2021 roku. Pani Hanna Karwat-Ratajczak ukończyła studia na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego (kierunek: prawo). Po ukończeniu aplikacji radcowskiej, w 1996 uzyskała uprawnienia radcy prawnego. Pani Karwat-Ratajczak posiada 30 letnie doświadczenie w zakresie doradztwa i obsługi prawnej w Polsce.

- **PAN KRZYSZTOF LASKOWSKI - (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ)**

Pan Krzysztof Laskowski został powołany w skład Rady Nadzorczej IV kadencji w 18 października 2021 roku. Pan Krzysztof Laskowski posiada wykształcenie wyższe prawnicze, ukończył studia na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego (kierunek: prawo). Po ukończeniu aplikacji

radcowskiej, w 2011 roku, uzyskał uprawnienia radcy prawnego. Pan Krzysztof Laskowski posiada niespełna 20 letnie doświadczenie w zakresie doradztwa i obsługi prawnej.

W porównaniu do stanu na koniec roku 2020 w składzie Rady Nadzorczej CPD S.A zaszły następujące zmiany:

- 22 września 2021 roku do Spółki wpłynęła rezygnacja członka Rady Nadzorczej z pełnionej funkcji. Pani Gabriela Gryger złożyła rezygnację z funkcji bez podania przyczyny.
- 18 października 2021 roku pani Hanna Karwat-Ratajczak została powołana do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.
- 18 października 2021 roku pan Krzysztof Laskowski został powołany do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.
- 31 października 2021 roku do Spółki wpłynęła rezygnacja członka Rady Nadzorczej z pełnionej funkcji. Pan Alfonso Kalinauskas złożył rezygnację z funkcji bez podania przyczyny.
- 1 listopada 2021 roku do Spółki wpłynęła rezygnacja wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej z pełnionej funkcji. Pan Michael Haxby złożył rezygnację z funkcji bez podania przyczyny.

## KOMITET AUDYTU

Na dzień bilansowy w skład Komitetu Audytu CPD S.A. wchodziły następujące osoby:

- **MIROSŁAW GRONICKI – PRZEWODNICZĄCY KOMITETU AUDYTU SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO,**
- **KRZYSZTOF LASKOWSKI – CZŁONEK KOMITETU AUDYTU SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO**
- **ANDREW PEGGE – CZŁONEK KOMITETU AUDYTU.**

W porównaniu do stanu na koniec roku 2020 w składzie Komitetu Audytu CPD S.A zaszły następujące zmiany:

- 31 października 2021 roku do Spółki wpłynęła rezygnacja członka Komitetu Audytu z pełnionej funkcji. Pan Alfonso Kalinauskas złożył rezygnację z funkcji bez podania przyczyny.
- 24 listopada 2021 roku pan Krzysztof Laskowski został powołany do pełnienia funkcji członka Komitetu Audytu.
- 24 listopada 2021 roku pan Mirosław Gronicki został wybrany przewodniczącym Komitetu Audytu.

ZARZĄD

## II. ZARZĄD CPD S.A.

Na dzień bilansowy w skład Zarządu CPD S.A. wchodziły następujące osoby:

- **PAN COLIN KINGSNORTH – PREZES ZARZĄDU**

Pan Colin Kingsnorth rozpoczął pełnienie mandatu Członka Zarządu Spółki z dniem 17 czerwca 2015 roku. W dniu 23 września 2019 r. Rada Nadzorcza Spółki powierzyła Panu Colinowi Kingsnorth funkcję Prezesa Zarządu Spółki. Kadencja Pana Colina Kingsnorth upływa 27 maja 2025 roku. Pan Colin Kingsnorth posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne (BSc), ukończył studia na University of East London UEL (Wielka Brytania). Pan Colin Kingsnorth posiada także tytuł CFA - Licencjonowany Analityk Finansowy (Chartered Financial Analyst) uzyskany w Instytucie CFA.

- **PANI ELŻBIETA WICZKOWSKA – CZŁONEK ZARZĄDU**

Pani Elżbieta Wiczkowska została powołana do Zarządu czwartej kadencji z dniem 27 maja 2020 roku. Kadencja Pani Elżbiety Wiczkowskiej upływa w dniu 27 maja 2025 roku. Pani Elżbieta Wiczkowska posiada wykształcenie wyższe medyczne, ukończyła studia na Wydziale Lekarskim Akademii Medycznej w Szczecinie. Pani Elżbieta Wiczkowska ukończyła również studia MBA na University of Illinois w Urbana-Champaign (USA) a także studium menedżerskie Advanced Management Program prowadzone przez IESE Barcelona – Universidad de Navarra w Hiszpanii. Pani Elżbieta Wiczkowska posiada także kwalifikacje uzyskane w ramach ACCA (The Association of Chartered Certified Accountants).

- **PANI IWONA MAKAREWICZ – CZŁONEK ZARZĄDU**

Pani Iwona Makarewicz została powołana do Zarządu czwartej kadencji z dniem 27 maja 2020. roku. Kadencja Pani Iwony Makarewicz kończy się w dniu 27 maja 2025 roku. Pani Iwona Makarewicz posiada wykształcenie wyższe, jest absolwentem Szkoły Głównej Handlowej (Warszawa, Polska); ukończyła studia podyplomowe na kierunku Property Appraisal and Management w Sheffield Hallam University (Wielka Brytania) oraz studia podyplomowe z wyceny nieruchomości na Politechnice Warszawskiej (Polska); jest członkiem Brytyjskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych (The Royal Insitute of Chartered Surveyours) oraz posiada tytuł licencjonowanego pośrednika nieruchomości.

- **PAN JOHN PURCELL – CZŁONEK ZARZĄDU**

Pan John Purcell został powołany do Zarządu czwartej kadencji 27 maja 2020 roku. Kadencja Pana Johna Purcella kończy się 27 maja 2025 roku. John Purcell doświadczenie zdobywał w firmie Savills, jak również w firmie Cushman & Wakefield. Następnie dołączył do zespołu CLS Holdings plc, gdzie piastował stanowisko szefa zespołu ds. nieruchomości i był odpowiedzialny za zakup, sprzedaż i zarządzanie aktywami portfela o wartości 1 mld Eur. Następnie pracował w Lend Lease REI UBS po czym dołączył do zespołu Global Asset Management, aby wesprzeć działania mające na celu tworzenie europejskiej platformy nieruchomości. W tym samym czasie prowadził stworzony przez siebie Europejski Fundusz UBS Flagship Open Ended (2003 – 2007). John Purcell odegrał znaczącą rolę w kształtowaniu charakteru nieruchomości UBS Global Asset Management w Europie. Był również członkiem Komitetu Inwestycyjnego UBS Global Asset Management Real Estate.

W porównaniu do stanu na koniec roku 2020 w składzie Zarządu CPD S.A. nie zaszły zmiany.

# III. INFORMACJA O UDZIALE KOBIET I MĘŻCZYZN W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ

CPD S.A. zgodnie z Dobrymi Praktykami Spółek Notowanych na GPW przedstawia informację o udziale kobiet i mężczyzn odpowiednio w Radzie Nadzorczej i w Zarządzie Spółki w okresie ostatnich dwóch lat.

**Rada Nadzorcza CPD S.A.**

| Stan na dzień | Liczba kobiet | Liczba mężczyzn |
|---|---|---|
| 31 grudnia 2020 | 1 | 5 |
| 31 grudnia 2021 | 1 | 4 |

**Zarząd CPD S.A.**

| Stan na dzień | Liczba kobiet | Liczba mężczyzn |
|---|---|---|
| 31 grudnia 2020 | 2 | 2 |
| 31 grudnia 2021 | 2 | 2 |

# IV. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

## 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 18 spółek zależnych i dwóch współkontrolowanych, prowadzących działalność głównie w Polsce, w segmencie mieszkaniowym i biurowym. Działania Grupy w roku 2021 koncentrowały się na kontynuacji działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację sztandarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus oraz monetyzację banku ziemi zlokalizowanego na terenach dzielnicy Ursus.

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

## 2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień publikacji raportu w skład Grupy Kapitałowej CPD S.A. (dalej Grupa, Grupa CPD, Grupa Kapitałowa) wchodził podmiot dominujący – CPD S.A. (dalej Spółka) oraz 18 podmiotów zależnych i dwa współkontrolowane. Działalność deweloperska Grupy prowadzona jest za pośrednictwem spółek inwestycyjnych, bezpośrednio zależnych od Antigo Investments sp. o. o. i Lakia Enterprises Ltd (Cypr). Podmiot dominujący CPD S.A. koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc jednocześnie ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące strategii rozwoju. CPD S.A. realizuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej, kreuje politykę inwestycyjną i marketingową Grupy oraz pełni rolę koordynatora tej działalności.

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

- 31 marca 2021 Challange Eighteen sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komandytariusza w Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 1 kwietnia 2021 zostało wszczęte postepowanie likwidacyjne wobec IMES Poland sp. z o.o.
- 28 kwietnia 2021 CPD S.A. nabyła od spółki zależnej 100% udziałów w Antigo Investments sp. z o.o.

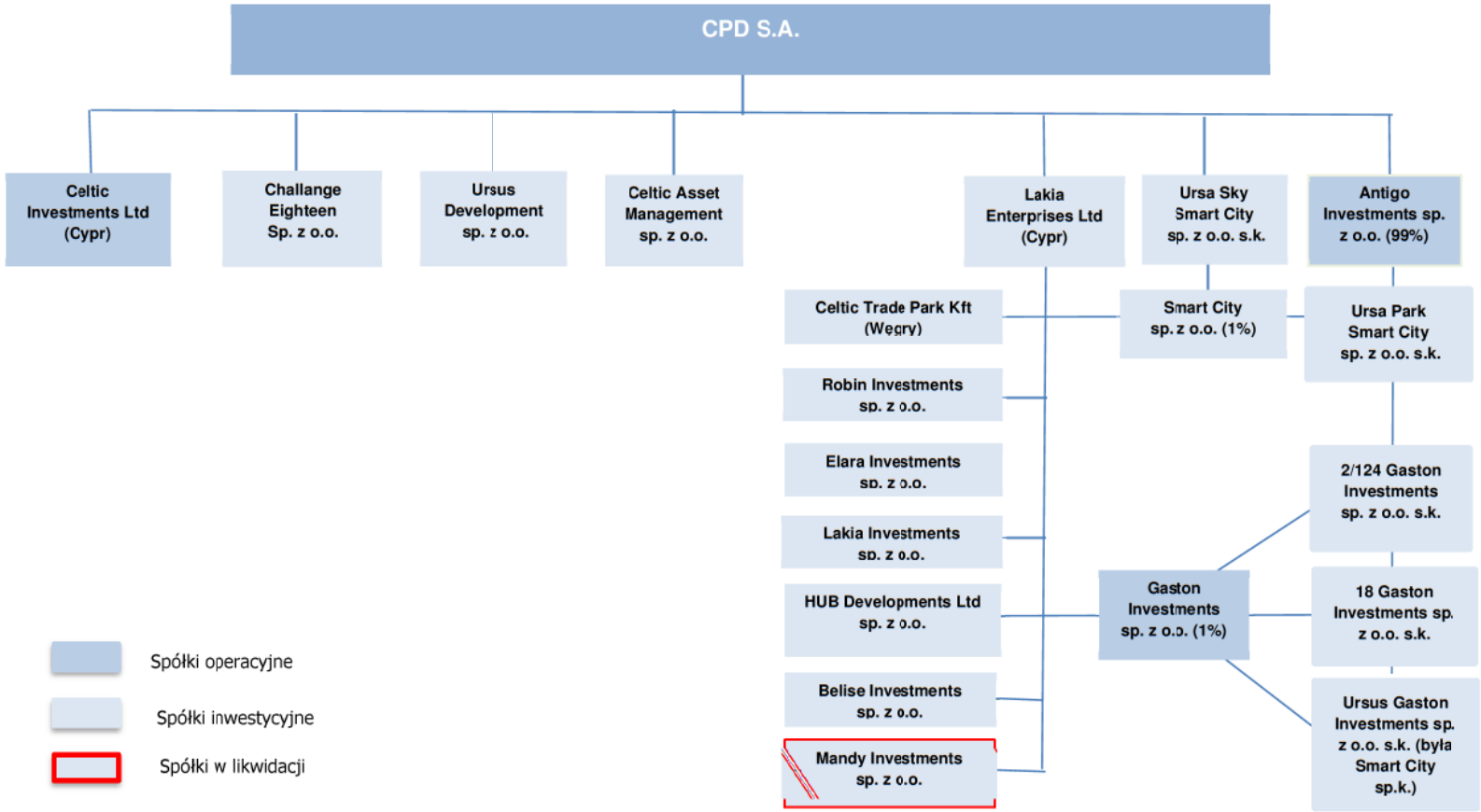
- 19 lipca 2021 Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zmieniła nazwę na Ursus Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 28 lipca 2021 zostało zakończone postępowanie rozwiązujące spółkę 7/120 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 30 lipca 2021 zostało wszczęte postepowanie rozwiązujące spółkę 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 30 lipca 2021 zostało wszczęte postepowanie rozwiązujące spółkę 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 4 sierpnia 2021 zostało zakończone postępowanie rozwiązujące spółkę 19/97 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 17 sierpnia 2021 zostało zakończone postępowanie rozwiązujące spółkę 5/92 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 19 sierpnia 2021 zostało zakończone postępowanie rozwiązujące spółkę 3/93 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 7 września 2021 zostało wszczęte postepowanie rozwiązujące spółkę 16/88 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 1 października 2021 zostało zakończone postępowanie rozwiązujące spółkę 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 1 października 2021 CPD SA zbyła 100% udziałów w spółce IMES Poland sp. z o.o.
- 1 października 2021 Antigo Investments sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komandytariusza w 2/124 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 25 października 2021 zostało zakończone postępowanie rozwiązujące spółkę 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 29 października 2021 zostało wszczęte postepowanie rozwiązujące spółkę 6/150 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 29 października 2021 zostało wszczęte postepowanie rozwiązujące spółkę 20/140 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 3 listopada 2021 Antigo Investments sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komandytariusza w 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 20 grudnia 2021 Antigo Investments sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komandytariusza w Ursa Park Smart City sp. z o.o. sp.k.
- 20 grudnia 2021 Antigo Investments sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komandytariusza w Ursus Gaston Investments sp. z o.o. sp.k.

Po dacie bilansowej, w strukturze Spółki zaszły następujące zmiany:

- 15 lutego 2022 zostało wszczęte postepowanie likwidacyjne spółki Challange Eighnteen sp. z o.o.

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

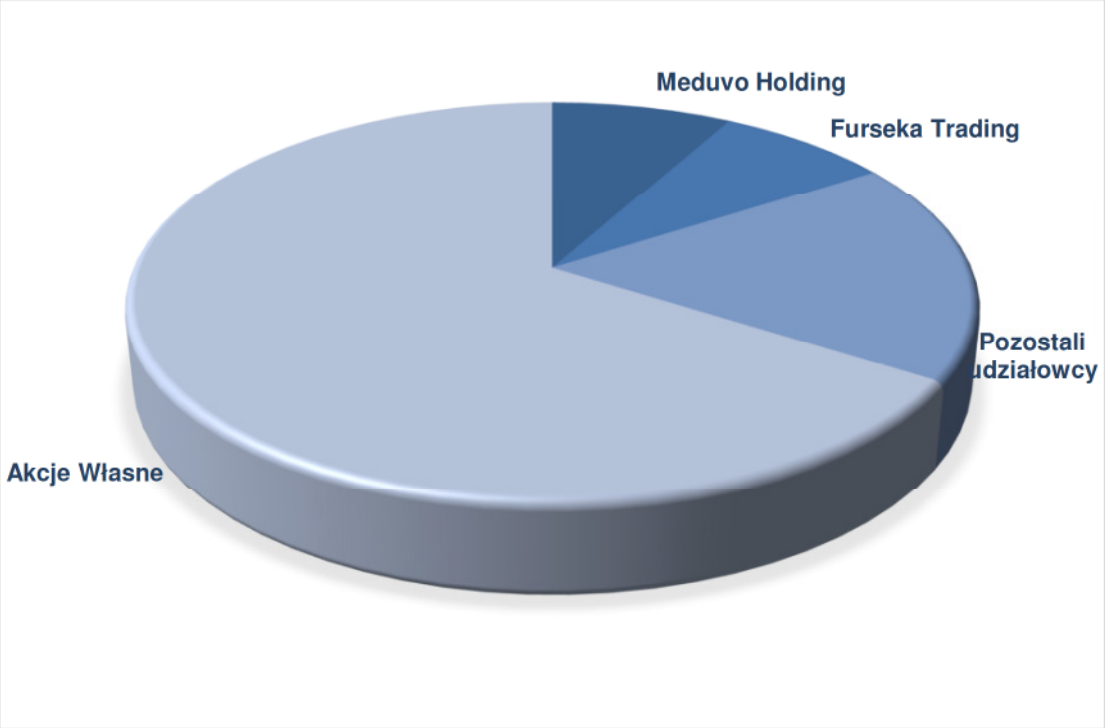
Poniższy schemat ilustruje strukturę Grupy CPD S.A. na 31 grudnia 2021



# 3. AKCJONARIAT

## ZNACZNE PAKIETY AKCJI

STRUKTURA AKCJONARIATU CPD S.A.




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) byli:

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

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

(2) 14 marca 2022 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie o rejestracji przez sąd zmian statutu Emitenta oraz zmiany kapitału zakładowego Spółki, który po zmianie wynosi 896.618,50 i jest podzielony na 8.966.185 akcji serii AA o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

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 na dzień 31 grudnia 2021 r.

W stosunku do stanu przedstawionego w skonsolidowanym raporcie za III kwartał 2021, opublikowanym 25 listopada 2021, w strukturze własności znacznych pakietów akcji Spółki na dzień bilansowy nie zaszły zmiany.

### POSIADACZE ZE SPECJALNYMI UPRAWNIENIAMI

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

### OGRANICZENIA ODNOŚNIE PRAWA GŁOSU

Zgodnie z par. 4 ust. 5 Statutu Spółki, zastawnikowi albo użytkownikowi akcji nie przysługuje prawo wykonywania głosu z akcji zastawionych na jego rzecz albo oddanych mu w użytkowanie. Dodatkowo 17 404 946 akcji to akcje własne Spółki, zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawiona do wykonywania prawa głosu.

### OGRANICZENIA ODNOŚNIE PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI

Wyemitowane dotychczas akcje serii AA (wcześniej akcje oznaczone seriami B, C, D, E, F, G) CPD S.A. są przedmiotem swobodnego obrotu i nie podlegają żadnym ograniczeniom, z wyjątkiem tych wynikających ze Statutu, Kodeksu Spółek Handlowych, Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Ustawy o Ofercie Publicznej, a także innych istotnych przepisów prawa.

Zgodnie z par. 4 ust. 6 Statutu Spółki akcje na okaziciela nie podlegają konwersji na akcje imienne. Zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela dokonywana jest na żądanie Akcjonariusza w drodze uchwały Zarządu, która powinna być podjęta w ciągu siedmiu dni, licząc od dnia przedstawienia Zarządowi pisemnego żądania dokonania konwersji akcji. Żądanie powinno wskazywać liczbę akcji imiennych objętych żądaniem konwersji wraz ze wskazaniem ich numerów. W przypadku dokonania konwersji akcji imiennych na akcje na okaziciela, Zarząd umieszcza w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia punkt dotyczący zmiany Statutu w zakresie liczby akcji imiennych.

## 4. ŁAD KORPORACYJNY

- ### ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO

CPD S.A. podlega regulacjom korporacyjnym takim jak Statut, Regulamin Walnego Zgromadzenia, Regulamin Rady Nadzorczej, Regulamin Zarządu oraz Regulamin Komitetu Audytu, których teksty są dostępne na stronie internetowej Spółki www.cpdsa.pl.

W roku 2021 Spółka stosowała zasady ładu korporacyjnego, zawarte w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW, dostępnym na stronie internetowej:

https://www.gpw.pl/pub/GPW/files/PDF/dobre_praktyki/DPSN21_BROSZURA.pdf.

- **ODSTĄPIENIA OD ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO**

Spółka nie stosuje następujących zasad wymienionych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW:

**1.4. W CELU ZAPEWNIENIA NALEŻYTEJ KOMUNIKACJI Z INTERESARIUSZAMI, W ZAKRESIE PRZYJĘTEJ STRATEGII BIZNESOWEJ SPÓŁKA ZAMIESZCZA NA SWOJEJ STRONIE INTERNETOWEJ INFORMACJE NA TEMAT ZAŁOŻEŃ POSIADANEJ STRATEGII, MIERZALNYCH CELÓW, W TYM ZWŁASZCZA CELÓW DŁUGOTERMINOWYCH, PLANOWANYCH DZIAŁAŃ ORAZ POSTĘPÓW W JEJ REALIZACJI, OKREŚLONYCH ZA POMOCĄ MIERNIKÓW, FINANSOWYCH I NIEFINANSOWYCH. INFORMACJE NA TEMAT STRATEGII W OBSZARZE ESG POWINNY M.IN.:**

*Spółka w chwili obecnej nie posiada formalnie przyjętej strategii biznesowej, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych. Zarząd Spółki rozważa opracowanie takiego dokumentu w celu przedstawienia go Radzie Nadzorczej.*

**1.4.1. OBJAŚNIAĆ, W JAKI SPOSÓB W PROCESACH DECYZYJNYCH W SPÓŁCE I PODMIOTACH Z JEJ GRUPY UWZGLĘDNIANE SĄ KWESTIE ZWIĄZANE ZE ZMIANĄ KLIMATU, WSKAZUJĄC NA WYNIKAJĄCE Z TEGO RYZYKA;**

*Spółka w chwili obecnej nie posiada formalnie przyjętej strategii biznesowej, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych, nie prezentuje zatem publicznie informacji wskazanych w zasadzie 1.4.1.*

**1.4.2. PRZEDSTAWIAĆ WARTOŚĆ WSKAŹNIKA RÓWNOŚCI WYNAGRODZEŃ WYPŁACANYCH JEJ PRACOWNIKOM, OBLICZANEGO JAKO PROCENTOWA RÓŻNICA POMIĘDZY ŚREDNIM MIESIĘCZNYM WYNAGRODZENIEM (Z UWZGLĘDNIENIEM PREMII, NAGRÓD I INNYCH, DODATKÓW) KOBIET I MĘŻCZYZN ZA OSTATNI ROK, ORAZ PRZEDSTAWIAĆ INFORMACJE O DZIAŁANIACH PODJĘTYCH W CELU LIKWIDACJI EWENTUALNYCH NIERÓWNOŚCI W TYM ZAKRESIE, WRAZ Z PREZENTACJĄ RYZYKA Z TYM ZWIĄZANYCH ORAZ HORYZONTEM CZASOWYM, W KTÓRYM PLANOWANE JEST DOPROWADZENIE DO RÓWNOŚCI.**

*Spółka w chwili obecnej nie posiada formalnie przyjętej strategii biznesowej, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych, nie prezentuje zatem publicznie informacji wskazanych w zasadzie 1.4.2.*

**1.6. W PRZYPADKU SPÓŁKI NALEŻĄCEJ DO INDEKSU WIG20, MWIG40 LUB SWIG80 RAZ NA KWARTAŁ, A W PRZYPADKU POZOSTAŁYCH NIE RZADZIEJ NIŻ RAZ W ROKU, SPÓŁKA ORGANIZUJE SPOTKANIE DLA INWESTORÓW, ZAPRASZAJĄC NA**

NIE W SZCZEGÓLNOŚCI AKCJONARIUSZY, ANALITYKÓW, EKSPERTÓW BRANŻOWYCH I PRZEDSTAWICIELI MEDIÓW. PODCZAS SPOTKANIA ZARZĄD SPÓŁKI PREZENTUJE I KOMENTUJE PRZYJĘTĄ STRATEGIĘ I JEJ REALIZACJĘ, WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI I JEJ GRUPY, A TAKŻE NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I JEJ GRUPY, OSIĄGANE WYNIKI I PERSPEKTYWY NA PRZYSZŁOŚĆ. PODCZAS ORGANIZOWANYCH SPOTKAŃ ZARZĄD SPÓŁKI PUBLICZNIE UDZIELA ODPOWIEDZI I WYJAŚNIEŃ NA ZADAWANE PYTANIA.

*Spółka w chwili obecnej nie posiada formalnie przyjętej strategii biznesowej, stąd nie jest możliwe jej prezentowanie inwestorom. Akcjonariusze Spółki mają możliwość uczestnictwa w Walnych Zgromadzeniach Spółki i zadawania Zarządowi pytań o wyniki finansowe Spółki i jej grupy, a także o najważniejsze wydarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej grupy, osiągane wyniki i perspektywy na przyszłość. Zarząd Spółki planuje organizację spotkań dla inwestorów po przyjęciu dokumentu strategii Spółki.*

**2.1. SPÓŁKA POWINNA POSIADAĆ POLITYKĘ RÓŻNORODNOŚCI WOBEC ZARZĄDU ORAZ RADY NADZORCZEJ, PRZYJĘTĄ ODPOWIEDNIO PRZEZ RADĘ NADZORCZĄ LUB WALNE ZGROMADZENIE. POLITYKA RÓŻNORODNOŚCI OKREŚLA CELE I KRYTERIA RÓŻNORODNOŚCI M.IN. W TAKICH OBSZARACH JAK PŁEĆ, KIERUNEK WYKSZTAŁCENIA, SPECJALISTYCZNA WIEDZA, WIEK ORAZ DOŚWIADCZENIE ZAWODOWE, A TAKŻE WSKAZUJE TERMIN I SPOSÓB MONITOROWANIA REALIZACJI TYCH CELÓW. W ZAKRESIE ZRÓŻNICOWANIA POD WZGLĘDEM PŁCI WARUNKIEM ZAPEWNIENIA RÓŻNORODNOŚCI ORGANÓW SPÓŁKI JEST UDZIAŁ MNIEJSZOŚCI W DANYM ORGANIE NA POZIOMIE NIE NIŻSZYM NIŻ 30%.**

*Spółka nie posiada dokumentu dotyczącego polityki różnorodności przyjętego odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie, jednak w przypadku Zarządu zachowany jest parytet kobiety/mężczyźni 50/50. Polityka różnorodności dla Zarządu i dla Rady Nadzorczej zostanie w najbliższym czasie opracowana i zaproponowana do przyjęcia przez odpowiednie organy Spółki.*

**2.2. OSOBY PODEJMUJĄCE DECYZJE W SPRAWIE WYBORU CZŁONKÓW ZARZĄDU LUB RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI POWINNY ZAPEWNIĆ WSZECHSTRONNOŚĆ TYCH ORGANÓW POPRZEZ WYBÓR DO ICH SKŁADU OSÓB ZAPEWNIAJĄCYCH RÓŻNORODNOŚĆ, UMOŻLIWIAJĄC M.IN. OSIĄGNIĘCIE DOCELOWEGO WSKAŹNIKA MINIMALNEGO UDZIAŁU MNIEJSZOŚCI OKREŚLONEGO NA POZIOMIE NIE NIŻSZYM NIŻ 30%, ZGODNIE Z CELAMI OKREŚLONYMI W PRZYJĘTEJ POLITYCE RÓŻNORODNOŚCI, O KTÓREJ MOWA W ZASADZIE 2.1.**

*W Spółce głównymi kryteriami wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej są wykształcenie, wiedza i doświadczenie, kompetencje oraz wszechstronność kandydata do sprawowania danej funkcji. Osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków Zarządu lub Rady Nadzorczej kierują się przede wszystkimi powyższymi kryteriami. Aktualny skład Rady Nadzorczej zapewnia różnorodność zarówno w zakresie wykształcenia, specjalistycznej wiedzy oraz doświadczenia zawodowego, zaś aktualny skład Zarządu w zakresie płci, wykształcenia, specjalistycznej wiedzy oraz doświadczenia zawodowego.*

### 2.7. PEŁNIENIE PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI FUNKCJI W ORGANACH PODMIOTÓW SPOZA GRUPY SPÓŁKI WYMAGA ZGODY RADY NADZORCZEJ.

*Celem wypełnienia tej zasady konieczne będzie wprowadzenie stosownych zapisów do regulacji wewnętrznych Spółki, co jest przedmiotem analizy.*

### 2.11.6. INFORMACJĘ NA TEMAT STOPNIA REALIZACJI POLITYKI RÓŻNORODNOŚCI W ODNIESIENIU DO ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ, W TYM REALIZACJI CELÓW, O KTÓRYCH MOWA W ZASADZIE 2.1.

*Z uwagi na fakt, iż w Spółce nie zostały przyjęte w stosunku do Zarządu i Rady Nadzorczej dokumenty pt.: Polityka Różnorodności, zasada ta nie została jeszcze wdrożona. Zarząd opracuje w najbliższym czasie projekty powyższych regulacji i po ich przyjęciu przez właściwe organy Spółki będzie możliwe wdrożenie tej zasady.*

- **SYSTEMY KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM**

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Spółce i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z zasadami Rozporządzenia z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

Założeniem skutecznego systemu kontroli wewnętrznej Spółki w sprawozdawczości finansowej jest zapewnienie adekwatności i poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych i raportach okresowych. Skuteczny system kontroli wewnętrznej Spółki i zarządzania ryzykiem w procesie sprawozdawczości finansowej zbudowany został poprzez odpowiednio ustalony zakres raportowania finansowego jak również zdefiniowanie całego procesu, wraz z podziałem obowiązków i organizacją pracy. Zarząd Spółki dokonuje także regularnych przeglądów wyników Spółki z wykorzystaniem stosowanego raportowania finansowego.

Spółka stosuje zasadę niezależnego przeglądu publikowanej sprawozdawczości finansowej wynikającą z przepisów prawa. Publikowane półroczne i roczne sprawozdania finansowe, raporty finansowe oraz dane finansowe będące podstawą tej sprawozdawczości, poddawane są odpowiednio przeglądowi (w przypadku sprawozdań półrocznych) i badaniu (w przypadku sprawozdań rocznych) przez audytora Spółki.

Ponadto, zgodnie z przyjętymi przez Zarząd i zaakceptowanymi przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zasadami ładu korporacyjnego w Spółce funkcjonuje Komitet Audytu.

W ramach dalszych działań zmniejszających ekspozycję Spółki na ryzyka rynkowe jest prawidłowa ocena potencjalnych i kontrola bieżących inwestycji deweloperskich w oparciu o wypracowane w Spółce modele inwestycyjne i procedury decyzyjne. W celu ograniczenia ryzyka związanego z projektami deweloperskimi i umowami najmu Spółka otrzymuje od podwykonawców i najemców gwarancje lub polisy ubezpieczeniowe obejmujące najbardziej powszechne zagrożenia związane z realizacją inwestycji lub zabezpieczające czynsz z najmu.

Procedura zarządzania ryzykiem podlega okresowej aktualizacji przez Zarząd Spółki przy współudziale kluczowej kadry kierowniczej oraz doradców zewnętrznych.

## • AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY ZNACZNE PAKIETY AKCJI

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) byli:

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

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

(2) 14 marca 2022 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie o rejestracji przez sąd zmian statutu Emitenta oraz zmiany kapitału zakładowego Spółki, który po zmianie wynosi 896.618,50 i jest podzielony na 8.966.185 akcji serii AA o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

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 na dzień 31 grudnia 2021 r.

W stosunku do stanu przedstawionego w skonsolidowanym raporcie za III kwartał 2021, opublikowanym 25 listopada 2021, w strukturze własności znacznych pakietów akcji Spółki na dzień bilansowy nie zaszły zmiany.

## • POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, DAJĄCYCH SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE

Spółka dotychczas nie emitowała papierów wartościowych, dających specjalne uprawnienia kontrolne akcjonariuszom.

## • OGRANICZENIA ODNOŚNIE DO WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU

Spółka dotychczas nie emitowała papierów wartościowych, ograniczających wykonanie prawa głosu, w tym ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

## • OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH EMITENTA

Nie dotyczy.

- **ZARZĄD – POWOŁYWANIE, ODWOŁYWANIE, UPRAWNIENIA**

Członkowie Zarządu są powoływani i odwoływani przez Radę Nadzorczą. Obecna kadencja Zarządu Spółki trwa od dnia 27 maja 2020 roku, tj. od dnia odbycia się Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za 2019 rok oraz powołania Zarządu IV kadencji, i zakończy się w dniu 27 maja 2025 roku. Kadencja obecnego Zarządu jest wspólna i trwa 5 lat (§ 13 ust. 1 Statutu). Odwołanie lub zawieszenie członka Zarządu może nastąpić wyłącznie z ważnych powodów. Art. 368 § 4 KSH przewiduje również prawo odwołania lub zawieszenia członka Zarządu przez Walne Zgromadzenie.

Kompetencje do prowadzenia spraw Spółki określa Regulamin Zarządu zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej. Zarząd jest organem zarządzająco - wykonawczym Spółki i jako taki prowadzi sprawy Spółki oraz kieruje całokształtem jej działalności, zarządza przedsiębiorstwem prowadzonym przez Spółkę oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Do praw i obowiązków Zarządu w szczególności należy:

- ustalenie terminu, porządku obrad i zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
- składanie Walnemu Zgromadzeniu wniosków, wraz z opinią Rady Nadzorczej, w sprawach objętych porządkiem jego obrad,
- przedstawianie Radzie Nadzorczej sprawozdania finansowego i pisemnego sprawozdania Zarządu z działalności w okresie obrachunkowym oraz wniosku w sprawie podziału zysku lub pokrycia strat, które to dokumenty podlegają rozpatrzeniu na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu,
- uchwalanie Regulaminu Organizacyjnego Spółki oraz innych aktów wewnętrznych Spółki regulujących tok pracy przedsiębiorstwa Spółki,
- opracowywanie i uchwalanie planów rocznych, wieloletnich i strategicznych Spółki,
- ustanawianie prokury i udzielanie pełnomocnictw,
- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskiem o zwołanie jej posiedzenia,
- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskami o zatwierdzenie Regulaminu Zarządu, Regulaminu Organizacyjnego Spółki, rocznych budżetów i planów rozwojowych Spółki.

Członkowie Zarządu mają obowiązek uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie Walnego Zgromadzenia.

- **ZASADY ZMIAN STATUTU**

Kodeks Spółek Handlowych reguluje szczegółowo zmiany statutu spółki akcyjnej w rozdziale 4, 5 i 6 przepisów o spółce akcyjnej (art. 430 KSH i nast.). Zmiana Statutu Spółki wymaga decyzji podjętych przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

- **WALNE ZGROMADZENIE**

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółki. Walne Zgromadzenie działa zgodnie z zasadami określonymi w Kodeksie Spółek Handlowych, Statucie Spółki oraz Regulaminie Walnych Zgromadzeń. Statut Spółki oraz Regulamin Walnych Zgromadzeń znajdują się na stronie internetowej Spółki: www.cpdsa.pl. Walne Zgromadzenia są Zwyczajne i Nadzwyczajne. Walne Zgromadzenie zwołują uprawnione organy lub osoby, których uprawnienie wynika z przepisów prawa lub Statutu. Odbywają się w miejscu i czasie ułatwiającym najszerszemu kręgowi Akcjonariuszy uczestnictwo w Zgromadzeniu.

Do udziału w Walnym Zgromadzeniu uprawnieni są Akcjonariusze Spółki uprawnieni z akcji imiennych i świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, jeżeli zostali wpisani do księgi akcyjnej, co najmniej na tydzień przed odbyciem Walnego Zgromadzenia. Do najważniejszych uprawnień Walnego Zgromadzenia należą decyzje w sprawie emisji akcji z prawem poboru, dzień ustalenia praw do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy, powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej, ustalania ich wynagrodzenia, jak również podejmowanie uchwał w sprawach wskazanych w KSH.

- ORGANY ZARZĄDZAJĄCE, NADZORUJĄCE I KOMITET AUDYTU
  - SKŁAD OSOBOWY I ZMIANY, KTÓRE ZASZŁY W NIM W CIĄGU OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO, ORAZ OPIS DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH LUB ADMINISTRUJĄCYCH EMITENTA ORAZ ICH KOMITETÓW

### RADA NADZORCZA

Rada Nadzorcza działała zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, uchwalonym przez nią jawnym i dostępnym publicznie Regulaminem Rady Nadzorczej, określającym jej organizację i sposób wykonywania czynności oraz Zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Rada Nadzorcza jest organem kolegialnym i składa się z 5 (pięciu) do 7 (siedmiu) członków. Liczbę członków Rady Nadzorczej zgodnie z zapisami poprzedniego zdania ustala Walne Zgromadzenie.

W skład Rady Nadzorczej CPD S.A. wchodzą:

- Pan Andrew Pegge – Przewodniczący Rady Nadzorczej, posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych (tytuł CFA – Licencjonowanego Analityka Finansowego, uzyskany w Association for Investment Management Research w Stanach Zjednoczonych oraz ukończył studia MBA na kierunku Finanse w City University Business School w Wielkiej Brytanii); posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki;
- Pan Wiesław Oleś – Sekretarz Rady Nadzorczej, posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki;
- Pan Mirosław Gronicki – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny), posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych (tytuł doktora ekonomii uzyskany na Wydziale Ekonomiki Produkcji Uniwersytetu Gdańskiego w Polsce); posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki;
- Pani Hanna Karwat – Ratajczak - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny), posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki;
- Pan Krzysztof Laskowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny), posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki;

W okresie sprawozdawczym, w składzie Rady Nadzorczej zaszły następujące zmiany:

- 22 września 2021 roku do Spółki wpłynęła rezygnacja członka Rady Nadzorczej z pełnionej funkcji. Pani Gabriela Gryger złożyła rezygnację z funkcji bez podania przyczyny.
- 18 października 2021 roku pani Hanna Karwat-Ratajczak została powołana do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.
- 18 października 2021 roku pan Krzysztof Laskowski został powołany do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.

- 31 października 2021 roku do Spółki wpłynęła rezygnacja członka Rady Nadzorczej z pełnionej funkcji. Pan Alfonso Kalinauskas złożył rezygnację z funkcji bez podania przyczyny.

- 1 listopada 2021 roku do Spółki wpłynęła rezygnacja wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej z pełnionej funkcji. Pan Michael Haxby złożył rezygnację z funkcji bez podania przyczyny.

Do kompetencji Rady Nadzorczej, Zgodnie z § 11 ust. 2 pkt. 8) Statutu CPD S.A. należy wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółki. Wybór firmy audytorskiej dokonywany jest przez Radę Nadzorczą Spółki po zapoznaniu się z rekomendacją Komitetu Audytu. W przypadkach określonych przepisami prawa rekomendacja Komitetu Audytu sporządzana jest w następstwie procedury przetargowej zorganizowanej przez Spółkę. Wybór firmy audytorskiej dokonywany jest z odpowiednim wyprzedzeniem, aby umowa o badanie sprawozdania finansowego mogła zostać podpisana w terminie umożliwiającym firmie audytorskiej udział w inwentaryzacji znaczących składników majątkowych.

Rada Nadzorcza oraz Komitet Audytu (na etapie przygotowywania rekomendacji) ustalają kryteria jakimi będą kierować się przy wyborze podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółki, zwracając szczególną uwagę na:

a) zachowanie zasad bezstronności i niezależności firmy audytorskiej oraz biegłego rewidenta,
b) analizę prac realizowanych przez firmę audytorską i biegłego rewidenta w Spółce, które wykraczają poza zakres badania sprawozdania finansowego celem uniknięcia konfliktu interesów (zachowanie bezstronności i niezależności),
c) zakres usług wykonywanych przez firmę audytorską i biegłego rewidenta w okresie ostatnich pięciu lat poprzedzających wybór firmy audytorskiej,
d) najwyższą jakość wykonywanych prac audytorskich,
e) kwalifikacje zawodowe i doświadczenie osób bezpośrednio zaangażowanych w prowadzone badanie, w tym także znajomość branży, w której działają Spółki w Grupie Kapitałowej CPD S.A.,
f) prowadzenie przez firmę audytorską działalności w większości państw, w których działają Spółki Grupy Kapitałowej CPD S.A.

Komitet Audytu uprawniony jest do przedstawienia Radzie Nadzorczej oraz Zarządowi, na każdym etapie procedury wyboru firmy audytorskiej, wytycznych jakimi Rada Nadzorcza powinna kierować się przy wyborze podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółki.

Kontrola i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej są dokonywane na każdym etapie procedury wyboru firmy audytorskiej do badania i przeglądu wskazanych powyżej sprawozdań finansowych.

Wybór firmy audytorskiej dokonywany jest z uwzględnieniem doświadczenia firmy audytorskiej w zakresie badania ustawowego sprawozdań finansowych jednostek zainteresowania publicznego, w tym spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Dokonując wyboru Rada Nadzorcza kieruje się zasadą rotacji firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta w taki sposób, aby maksymalny czas nieprzerwanego trwania zleceń badań ustawowych przeprowadzanych przez tę samą firmę audytorską lub firmę audytorską powiązaną z tą firmą audytorską lub jakiegokolwiek członka sieci działającej w państwach Unii Europejskiej, do której należą te firmy audytorskie, nie przekraczał pięciu lat, zaś kluczowy biegły rewident nie przeprowadzał badania ustawowego w Spółce przez okres dłuższy niż pięć lat (w takim przypadku kluczowy biegły rewident

może ponownie przeprowadzać badanie ustawowe w Spółce po upływie co najmniej trzech lat od zakończenia ostatniego badania ustawowego).

Niedozwolone jest wprowadzanie jakichkolwiek klauzul umownych, które nakazywałyby Radzie Nadzorczej wybór podmiotu uprawnionego do badania spośród określonej kategorii lub wykazu podmiotów uprawnionych do badania. Klauzule takie są nieważne z mocy prawa.

Pierwsza umowa o badanie sprawozdania finansowego jest zawierana z firmą audytorską na okres nie krótszy niż dwa lata z możliwością przedłużenia na kolejne co najmniej dwuletnie okresy, z uwzględnieniem wynikających z przepisów prawa zasad rotacji firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta.

Koszty przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego ponosi Spółka.

Biegły rewident lub firma audytorska przeprowadzający ustawowe badania Spółki lub podmiot powiązany z firmą audytorską ani żaden z członków sieci, do której należy biegły rewident lub firma audytorska, nie świadczą bezpośrednio ani pośrednio na rzecz Spółki ani jednostek powiązanych żadnych zabronionych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych ani czynnościami rewizji finansowej.

Usługami zabronionymi nie są usługi wskazane w art. 136 ust. 2 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

Świadczenie usług, o których mowa w pkt 2. możliwe jest jedynie w zakresie niezwiązanym z polityką podatkową Spółki, po przeprowadzeniu przez Komitet Audytu oceny zagrożeń i zabezpieczeń niezależności i po wyrażeniu zgody przez Komitet Audytu.

W stosownych przypadkach Komitet Audytu wydaje wytyczne dotyczące usług.

## ZARZĄD

Zarząd Spółki działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych, postanowień Statutu Spółki, jawnego i dostępnego publicznie Regulaminu Zarządu zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej oraz zgodnie z zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

W skład Zarządu CPD S.A. wchodzą:

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

W okresie sprawozdawczym, w składzie Zarządu nie zaszły zmiany.

## KOMITET AUDYTU

Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie art. 128 i 129 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1089) powołała Komitet Audytu.

W skład Komitetu Audytu wchodzą:

- Pan Mirosław Gronicki – Przewodniczący Komitetu Audytu (członek niezależny), posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych (tytuł doktora ekonomii uzyskany na Wydziale Ekonomiki Produkcji Uniwersytetu Gdańskiego w Polsce; posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki;

- Pan Krzysztof Laskowski – Członek Komitetu Audytu (członek niezależny), posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki;

- Pan Andrew Pegge – Członek Komitetu Audytu, posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych (tytuł CFA – Licencjonowanego Analityka Finansowego, uzyskany w Association for Investment Management Research w Stanach Zjednoczonych oraz ukończył studia MBA na kierunku Finanse w City University Business School w Wielkiej Brytanii); posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki;

W okresie sprawozdawczym, w składzie Komitetu Audytu zaszły następujące zmiany:

- 31 października 2021 roku do Spółki wpłynęła rezygnacja członka Komitetu Audytu z pełnionej funkcji. Pan Alfonso Kalinauskas złożył rezygnację z funkcji bez podania przyczyny.
- 24 listopada 2021 roku pan Krzysztof Laskowski został powołany do pełnienia funkcji członka Komitetu Audytu.
- 24 listopada 2021 roku pan Mirosław Gronicki został wybrany przewodniczącym Komitetu Audytu.

Komitet Audytu we wskazanym składzie spełnia kryteria niezależności oraz pozostałe wymagania określone w art. 129 ust. 1,3.5 i 6 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, tj.:

- W skład komitetu audytu wchodzi przynajmniej 3 członków. Przynajmniej jeden członek komitetu audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych;

- Większość członków komitetu audytu, w tym jego przewodniczący, jest niezależna od danej jednostki zainteresowania publicznego;

- Członkowie komitetu audytu posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa jednostka zainteresowania publicznego. Warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli przynajmniej jeden członek komitetu audytu posiada wiedzę i umiejętności z zakresu tej branży lub poszczególni członkowie w określonych zakresach posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu tej branży; Przewodniczącego komitetu audytu powołują członkowie komitetu audytu lub rady nadzorczej albo innego organu nadzorującego lub kontrolnego jednostki zainteresowania publicznego.

Komitet Audytu jest zobowiązany do współpracy z biegłymi rewidentami Spółki i weryfikacji ich niezależności, tj. W związku z ustawą o biegłych rewidentach.

W 2021 roku Komitet Audytu spotkał się czterokrotnie.

## 5. ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA

Grupa CPD postrzega swą działalność w zakresie realizacji projektów deweloperskich w szerokim kontekście tworzenia nowoczesnej, wielowymiarowej przestrzeni miejskiej oraz nowej jakości życia dla mieszkańców i użytkowników realizowanych inwestycji. Odpowiedzialność za swe otoczenie Grupa wyraża także poprzez wsparcie dla różnych inicjatyw społecznych i kulturalnych, bezpośrednio lub pośrednio związanych z działalnością inwestycyjną.

Grupa CPD S.A. od kilku lat wynajmuje budynek Ośrodka Arsus za symboliczną stawkę najmu 100 PLN miesięczne, co umożliwia Domowi Kultury przeznaczenie większych środków na cele statutowe. Ośrodek Arsus, działający od roku 1992, usytuowany jest przy ulicy Traktorzystów 14 na terenach należących obecnie do Grupy CPD. Znajduje się tam sala widowiskowo-kinowa z pełnym wyposażeniem na 500 miejsc siedzących, sala kameralna ze 120 miejscami i estradą, piwnica „Arsus" do działalności alternatywnej (koncerty, spektakle teatralne, performance), galeria sztuki współczesnej „Ad-Hoc", kino „Ursus" oraz pomieszczenia klubowe do prowadzenia artystycznego ruchu amatorskiego.

W związku z realizacją swego głównego projektu inwestycyjnego na terenach po dawnych ZPC Ursus i mając świadomość swojej roli w tak kompleksowym przedsięwzięciu, jakim jest rewitalizacja tych terenów, Grupa CPD od kilku lat podejmuje na tym terenie inicjatywy, wychodzące poza zakres typowych działań inwestorskich i budowlanych.

W roku 2022, Grupa CPD nadal będzie wynajmować budynek Ośrodka Arsus za symboliczną stawkę najmu 100 PLN miesięczne oraz w miarę dostępności środków finansowych, będzie kontynuować podjęte inicjatywy prospołeczne w przekonaniu, że przyniosą one wymierne rezultaty zarówno bezpośrednim beneficjentom jak i społecznościom, w których będą realizowane.

Kontynuując wieloletnie zaangażowanie w świadomą odpowiedzialność społeczną w roku 2020, Spółka przedłużyła do końca roku 2025 ważność darowizny w postaci nieodpłatnego przekazania miastu terenu o wielkości 1,7 ha przewidzianego na inwestycje oświatowe. W ramach zawartej umowy z m. st. Warszawa włodarze miasta zobowiązali się do wybudowania na powyższym terenie kompleks edukacyjny dla dzieci i młodzieży w wieku od 3 – 19 roku życia.

Dodatkowo w 2021 Spółka zrealizowała rewitalizację parku publicznego o wielkości 3 280 $m^2$ znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie realizowanej inwestycji mieszkaniowej. Stanowi on uzupełnienie oferty terenów rekreacyjnych oferujących tereny publiczne dostępnych dla mieszkańców nowo powstałego obszaru miejskiego w ramach dzielnicy Ursus.

## 6. STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ

W poprzednich latach Grupa realizowała strategię mającą na celu sukcesywne i konsekwentne budowanie w czasie wartości aktywów Grupy poprzez maksymalizację wpływów z czynszów oraz kompleksową i sukcesywną realizację projektu w Ursusie. W ramach realizacji założeń strategicznych, działania Grupy były przede wszystkim skoncentrowane na projekcie w Ursusie.

W celu przyspieszenia wzrostu wartości aktywów Spółki, Grupa podzieliła projekt w Ursusie na mniejsze projekty i rozpoczęła realizację we współpracy z doświadczonym deweloperem mieszkaniowym. Dodatkowo w celu przyspieszenia wzrostu wartości aktywów Grupy Zarząd zdecydował, iż najbardziej skuteczną strategią będzie przyspieszenie rozwoju terenów inwestycyjnych posiadanych przez Grupę.

Równoległa realizacja kilku znaczących przedsięwzięć deweloperskich w ramach jednego terenu inwestycyjnego na Ursusie skróciła czas wykonania całego projektu, co jednocześnie przełożyło się na zakładany znaczny wzrost wartości pozostałych aktywów Grupy w tym rejonie. W związku z powyższym Zarząd Grupy Kapitałowej podjął decyzję o monetyzacji projektu Ursus poprzez sprzedaż wyselekcjonowanych terenów inwestycyjnych deweloperom mieszkaniowym o ugruntowanej renomie na rynku mieszkaniowym. Taka strategia pozwoliła osiągnąć efekt synergii i zoptymalizować koszty promocji, sprzedaży i marketingu związane z realizowanym przez Grupę projektu mieszkaniowego Ursa Smart City, Ursa Park oraz Ursa Home i Ursa Sky na tym terenie. W strategię grupy wpisuje się dążenie do dystrybucji dostępnych środków dla akcjonariuszy.

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

### • ZAWARCIE UMÓW SPRZEDAŻY PRZEZ SPÓŁKĘ ZALEŻNĄ EMITENTA

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

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

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

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

- 132/2, położonej w Warszawie, opisanych w księgach wieczystych o nr WA5M/00477860/2, prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych,
- 158/2, położonej w Warszawie, opisanej w księdze wieczystej o nr WA5M/00477864/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych,
- 134, położonej w Warszawie, opisanej w księdze wieczystej o nr WA1M/00233102/1, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych,

nr obr. ewid. 2-09-09 położonych w Warszawie w Dzielnicy Ursus, w pobliżu ul. Gierdziejewskiego i Posag 7 Panien, na rzecz Nabywcy o łącznej wartości 83,1 mln zł brutto. Umowy zostały zawarte w wykonaniu przedwstępnych umów sprzedaży. Łączna cena transakcji wyniosła 98 mln zł brutto.

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

Warunkiem spełniającym dla zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży było nieskorzystanie przez Prezydent m.st. Warszawy z przysługującego m.st. Warszawa prawa pierwokupu do działek gruntu o nr 132/2 158/2 i 134. W związku z tym, iż Prezydent m.st. Warszawy nie skorzystał z powyższego prawa,

warunek został spełniony i umowy przyrzeczone zostały zawarte, zgodnie z wcześniej zawartymi umowami.

- **ROZWIĄZANIE UMOWY INWESTYCYJNEJ PRZEZ EMITENTA ORAZ SPÓŁKI ZALEŻNE EMITENTA**

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

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

Rozwiązanie Umowy Inwestycyjnej nastąpiło wobec jej wykonania przez strony, tj. zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego prowadzonego pod nazwą „Ursa Smart City".

- **USTANOWIENIE ZABEZPIECZEŃ Z TYTUŁU ZAWARCIA UMOWY KREDYTU PRZEZ SPÓŁKĘ ZALEŻNĄ**

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

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

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

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

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

- **USTANOWIENIE ZABEZPIECZEŃ Z TYTUŁU ZAWARCIA UMOWY KREDYTU PRZEZ SPÓŁKĘ ZALEŻNĄ**

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

Zabezpieczeniami spłaty wierzytelności Banku wynikającymi z Umowy Kredytu są:

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

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

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

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

Wobec powyższego, 25 czerwca 2021 r., Spółka działając jako wzywający, ogłosiła za pośrednictwem Banku Pekao S.A. – Biura Maklerskiego Pekao z siedzibą w Warszawie oraz Pekao Investment Banking S.A. wezwanie („Wezwanie") do zapisywania się na sprzedaż 8.705.110 (osiem milionów siedemset pięć tysięcy sto dziesięć) akcji zwykłych na okaziciela serii AA, o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda akcja, odpowiadających 33,01% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 33,01% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki („Akcje"), znajdujących się w obrocie giełdowym. Wezwanie zostało ogłoszone na podstawie 73 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 2080, ze zm.). Podmiotem nabywającym Akcje w ramach Wezwania była Spółka, a Akcje nabywane były w celu umorzenia na podstawie art. 362 § 1 pkt 5) k.s.h.

W wyniku Wezwania Spółka posiadała na dzień bilansowy – łącznie z już posiadanymi akcjami własnymi –17.404.946 (siedemnaście milionów czterysta cztery tysiące dziewięćset czterdzieści sześć) akcji,

odpowiadających 66% akcji w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do 66% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, przy czym zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu spółek handlowych, Spółka nie mogła wykonywać praw udziałowych z akcji własnych Spółki, w tym prawa głosu, z wyjątkiem uprawnień do ich zbycia lub wykonywania czynności, które zmierzają do zachowania tych praw. Cena, po której Spółka nabyła akcje określone w Wezwaniu wynosiła 19,71 zł za jedną akcję.

- **OGŁOSZENIE STANOWISKA ZARZĄDU CPD S.A. W SPRAWIE WEZWANIA DO ZAPISYWANIA SIĘ NA SPRZEDAŻ AKCJI CPD S.A.**

13 lipca 2021 na podstawie art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz. U. z 2020 r., poz. 2080 ze zm.) zostało przekazane do publicznej wiadomości stanowisko Zarządu Spółki dotyczące wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki z dnia 25 czerwca 2021 r.

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

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

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

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

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

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

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

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

- **REZYGNACJA CZŁONKA RADY NADZORCZEJ**

22 września 2021 r., Spółka otrzymała rezygnację członka Rady Nadzorczej z pełnionej funkcji. Pani Gabriela Gryger, pełniąca dotychczas funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki, złożyła rezygnację z funkcji ze skutkiem natychmiastowym, bez podania przyczyny.

- **POWOŁANIE CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ CPD S.A.**

18 października 2021 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało panią Hannę Karwat-Ratajczak oraz pana Krzysztofa Laskowskiego do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki od 18 października 2021 roku.

- **REZYGNACJA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ**

31 października 2021 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja z pełnionej funkcji pana Alfonso Kalinauskasa, natomiast 1 listopada 2021 r., rezygnacja pana Michaela Haxby – członków Rady Nadzorczej. Panowie pełniący dotychczas funkcję Członków Rady Nadzorczej Spółki, złożyli rezygnację z funkcji ze skutkiem natychmiastowym bez podania przyczyny.

## 8. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Grupa CPD, realizując projekty deweloperskie, finansuje je zarówno przy wykorzystaniu środków własnych jak i kredytów bankowych. W przyszłości Grupa nadal zakłada realizację przedsięwzięć za pośrednictwem podmiotów zależnych lub współkontrolowanych, a finansowanie tych przedsięwzięć budowlanych oraz inwestycyjnych (kredyty celowe) pozyskiwane byłoby bezpośrednio przez te spółki lub za pośrednictwem CPD S.A.

Wartość nieruchomości będących w posiadaniu Grupy, obejmujących nieruchomości inwestycyjne, nieruchomości przeznaczone do sprzedaży i zapasy wynosiła na koniec 2021 roku 176,30 mln PLN wobec 254,47 mln PLN na koniec roku 2020. Wyceny nieruchomości inwestycyjnych i zapasów znajdujących

się w Polsce na koniec roku 2021 i 2020 zostały sporządzone przez niezależnego rzeczoznawcę – firmę Cresa Polska Sp. z o.o.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie nieruchomości należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2021 r.

| | | Rodzaj | Wycena na dzień 31.12.2021 (mln PLN) | Wycena na dzień 31.12.2020 (mln PLN) |
|---|---|---|---|---|
| **Nieruchomości inwestycyjne** | | | **167,67** | **165,62** |
| | Biura, park logistyczny | | 162,26 | 160,35 |
| | Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów | | 5,41 | 5,27 |
| **Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży** | | | **4,74** | **85,25** |
| Mieszkania, usługi, biura | | | 2,50 | 79,16 |
| Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów | | | 2,24 | 6,08 |
| **Zapasy (po wartości godziwej)** | | | **3,89** | **3,60** |
| 1 | Polska | Mieszkania, grunty rolne, działki budowlane | 3,19 | 2,86 |
| 2 | Węgry | Magazyny / biura | 0,51 | 0,55 |
| Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów | | | 0,19 | 0,19 |
| **PORTFEL NIERUCHOMOŚCI RAZEM** | | | **176,30** | **254,47** |

- **URSUS**

  - ✓ 2006 – 2015 - Grupa CPD nabyła ze środków własnych oraz za pośrednictwem papierów dłużnych ponad 60 hektarów gruntów po byłych Zakładach Przemysłu Ciągnikowego Ursus, z zamiarem realizacji wielofunkcyjnego projektu urbanistycznego;
  - ✓ 2014 - został rozpoczęty proces inwestycyjny dotyczący pierwszej fazy I Etapu mieszkaniowo usługowego pod nazwą Ursa Smart City;
  - ✓ 2015 - sprzedaż I fazy przedsięwzięcia pod nazwą Ursa Smart City została rozpoczęta;
  - ✓ 2016 - sprzedaż II fazy przedsięwzięcia pod nazwą Ursa Smart City została rozpoczęta;
  - ✓ 2016 - sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa pod nazwą Energetyki Ursus sp. z o.o. i jej infrastruktury odpowiednio Innogy Warszawa, Veolia Warszawa i Woda Polska. Powyższa sprzedaż przyczyniła się do unieczynnienia w maju 2016 r. lokalnej ciepłowni, która była prowadzona przez Energetykę Ursus sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej oraz uregulowania zasad użytkowania infrastruktury ciepłowniczej, energetycznej i wodnej na terenach należących Grupy Kapitałowej CPD, dotychczas użytkowanej przez Energetykę Ursus sp. z o.o. W wyniku powyższych działań został określony harmonogram stopniowego uwalniania trenów inwestycyjnych należących do Grupy Kapitałowej CPD w części dotychczas użytkowanych przez Energetykę Ursus sp. z o.o.;
  - ✓ 2016 - ogłoszenie przez włodarzy dzielnicy Ursus rozpoczęcia inwestycji publicznej w postaci kompleksu edukacyjnego składającego się z przedszkola oraz szkoły wraz z halą sportową. Inwestycja zostanie rozpoczęta od budowy placówki przedszkolnej dla 150 dzieci. Projekt edukacyjny zostanie zrealizowany przy ul. Hennela, na terenach, które zostały przekazane przez CPD SA. w formie darowizny na rzecz miasta stołecznego w ramach kontynuowania współodpowiedzialności społecznej i potrzeby aktywnego uczestnictwa w kreowaniu publicznej przestrzeni miejskiej. Przekazanie terenów pod inwestycje publiczne dzielnicy ma pozytywny wpływ na zsynchronizowane i zrównoważone uruchamianie wielofunkcyjnych inwestycji o charakterze miejskim na powyższych terenach i jednocześnie będzie niezmiernie istotnym impulsem dla gospodarczego rozwoju całej dzielnicy;
  - ✓ 2017 - spółce z Grupy CPD został zwrócony wkład związany z aportem gruntu w wysokości 18 mln PLN a spółce Unidevelopment SA został zwrócony wkład własny w spółce Smart City Sp. z o.o. Sp.k. w kwocie 11 mln PLN;
  - ✓ 2017 - wspólnicy spółki Smart City Sp. z o.o. Sp.k. wypłacili sobie zysk z inwestycji w łącznej kwocie 15 mln PLN (zysk został podzielony po połowie dla każdej ze stron, czyli spółki z Grupy CPD otrzymały 7,5 mln PLN, Unidevelopment otrzymał również 7,5 mln PLN);
  - ✓ 2017 - na terenach inwestycyjnych przylegających bezpośrednio do I etapu Smart City został uruchomiony II etap projektu mieszkaniowo usługowego Smart City;
  - ✓ 2017 - spółka z Grupy CPD i MPWiK zawarły umowę dotyczącą przygotowania i nieodpłatnego przekazania dokumentacji projektowej na sieci wodociągowe, kanalizacyjno-sanitarnej, kanalizacji deszczowej na terenie po ZPC Ursus. Na skutek tej umowy została zawarta kolejna, pomiędzy sześcioma spółkami z branży deweloperskiej (Grupa CPD, Grupa Ronson, Grupa Robyg, Grupa Nexity, Grupa Atal, Grupa Victoria Dom), na mocy, której zostały uzgodnione zasady współfinansowania projektu dla MPWiK. Prace projektowe, zgodnie z umową zakończone zostały w czerwcu 2020. Jednocześnie powyższe działania zaowocowały podłączeniem tejże sieci do warszawskiej miejskiej sieci ciepłowniczej, warszawskiej miejskiej sieci elektroenergetycznej i miejskiej sieci wodno-kanalizacyjnej co

zapewniło kompleksową modernizację pełnej infrastruktury technicznej przez powyższe podmioty na ich koszt;

- ✓ 2018 - wspólnicy spółki Smart City Sp. z o.o. Sp.k. wypłacili sobie zysk z inwestycji w łącznej kwocie 7,4 mln PLN (zysk został podzielony po połowie dla każdej ze stron, czyli spółki z Grupy CPD otrzymały 3,7 mln PLN, Unidevelopment otrzymał również 3,7 mln PLN);
- ✓ 2018 - spółce z Grupy CPD została zwrócona część wkładu związanego z aportem gruntu w wysokości 12,08 mln PLN a spółce Unidevelopment SA została zwrócona część wkładu własnego w spółce Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. w kwocie 6,95 mln PLN.
- ✓ 2018 - wspólnicy spółki Ursa Park Smart City Sp. z o.o. SK wypłacili sobie zysk z inwestycji w łącznej kwocie 12 mln PLN (zysk został podzielony po połowie dla każdej ze stron, czyli spółki z Grupy CPD otrzymały 6 mln PLN, Unidevelopment otrzymał również 6 mln PLN);
- ✓ 2019 roku wspólnicy spółki Smart City sp. z o.o. sp. k. wypłacili sobie zysk z inwestycji w łącznej kwocie 4,8 mln PLN (zysk został podzielony po połowie dla każdej ze stron, czyli spółki z Grupy CPD otrzymały 2,4 mln PLN, Unidevelopment otrzymał również 2,4 mln PLN);
- ✓ 2019 – zakończenie przedsięwzięcia pod nazwą Ursa Smart City;
- ✓ 2019 - spółce z Grupy CPD została zwrócona część wkładu związanego z aportem gruntu w wysokości 10,23 mln PLN a spółce Unidevelopment SA została zwrócona część wkładu własnego w spółce Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. w kwocie 1,8 mln PLN;
- ✓ 2019 - wspólnicy spółki Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. wypłacili sobie zysk z inwestycji w łącznej kwocie 16,8 mln PLN (zysk został podzielony po połowie dla każdej ze stron, czyli spółki z Grupy CPD otrzymały 8,4 mln PLN, Unidevelopment otrzymał również 8,4 mln PLN).
- ✓ 2019 - rozpoczęcie budowy kolejnego etapu inwestycji, czyli I Zadania (z dwóch planowanych) II Fazy II Etapu pod nazwą Ursa Home;
- ✓ 2020 - wspólnicy wypłacili sobie zysk z inwestycji Ursa Park w łącznej kwocie 0,9 mln PLN, każda ze stron dostała 0,45 mln PLN;
- ✓ 2020 - spółce z Grupy CPD została zwrócona całość wkładu związanego z aportem gruntu w wysokości 27 mln PLN, a spółce Unidevelopment SA został zwrócony wkład własny w spółce Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. w kwocie 4 mln PLN przez projekt Ursa Home.
- ✓ 2020 - wspólnicy spółki Ursa Park Smart City Sp. z o.o. SK wypłacili sobie zysk z inwestycji Ursa Home w łącznej kwocie 28 mln PLN (zysk został podzielony po połowie dla każdej ze stron, czyli spółki z Grupy CPD otrzymały 14 mln PLN, Unidevelopment otrzymał również 14 mln PLN);
- ✓ 2020 – zakończenie Zadania I jak i II projektu Ursa Home;
- ✓ 2020 - rozpoczęcie budowy ostatniego etapu inwestycji pod nazwą Ursa Sky;
- ✓ 2021 – zakończenie Zadania I Ursa Sky;
- ✓ 2021 - spółce z Grupy CPD została zwrócona pierwsza część wkładu związanego z aportem gruntu Ursa Sky w wysokości 15,1 mln PLN;
- ✓ 2021 - wspólnicy spółki Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp.k. wypłacili sobie zysk z inwestycji Ursa Sky w łącznej kwocie 14,65 mln PLN (spółki z Grupy CPD otrzymały 7,65 mln PLN, Unidevelopment otrzymał 7 mln PLN);
- ✓ 2021 - wspólnicy spółki Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. wypłacili sobie zysk z inwestycji Ursa Home w łącznej kwocie 3,36 mln PLN (zysk został podzielony po połowie dla każdej ze

stron, czyli spółki z Grupy CPD otrzymały 1,68 mln PLN, Unidevelopment otrzymał również 1,68 mln PLN);

- ✓ 2022 – planowane jest zakończenie Zadania II projektu Ursa Sky;

- **BUDYNEK IRIS, UL. CYBERNETYKI 9, WARSZAWA**

Budynek IRIS będący końcowym etapem projektu biurowo-mieszkaniowego zlokalizowanego u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu na warszawskim Mokotowie jest sześciokondygnacyjnym budynkiem biurowym o łącznej powierzchni najmu około 14,2 tys. $m^2$ wraz z 233 miejscami parkingowymi. Projekt u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu tworzą kompleksy biurowe Cybernetyki Office Park (budynki Helion, Luminar, Solar i Iris) i Mokotów Plaza oraz kompleks mieszkaniowy Mozaika. W kompleksie Cybernetyki Office Park, Grupa zrealizowała i sprzedała dotychczas 3 budynki – Helion, Luminar i Mokotów Plaza.

- **BUDYNEK SOLAR, UL. CYBERNETYKI 7B, WARSZAWA**

Ośmiokondygnacyjny budynek biurowy klasy B+ o powierzchni 5.749 $m^2$, został wybudowany na terenie biurowej części dzielnicy Mokotów, w 1998 roku i zmodernizowany przez Grupę w roku 2008. Grupa rozważa możliwości zmiany sposobu użytkowania i przebudowy budynku.

- **BUDYNEK AQUARIUS, UL. POŁCZYŃSKA 31A, WARSZAWA**

W skład kompleksu Aquarius Office Park wchodzą: pięciokondygnacyjny budynek biurowy klasy B o łącznej powierzchni 5.205 $m^2$, teren inwestycyjny z ważną decyzją o pozwoleniu na budowę budynku biurowego klasy A o powierzchni ok. 2.500 $m^2$ oraz teren inwestycyjny o powierzchni około 10.000 $m^2$ przeznaczony na budowę kompleksu biurowo-magazynowego.

- **WOLBÓRZ, WOJ. MAZOWIECKIE, POWIAT PIOTRKOWSKI**

Nieruchomość o powierzchni 10 hektarów znajduje się w Wolborzu, w sąsiedztwie Centrum Dystrybucyjnego Auchan oraz drogi E67 z Warszawy do Krakowa i Katowic. Zgodnie z obowiązującymi warunkami zabudowy, na terenie działki istnieje możliwość wybudowania centrum logistyczno - dystrybucyjnego o powierzchni 32.700 m2. Intencją Grupy jest sprzedaż niezabudowanego gruntu wraz z projektem budowlanym inwestorowi docelowemu.

**PROJEKTY W REALIZACJI I NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY (ZAPASY):**

- **KOSZYKOWA 69**

W skład nieruchomości przy ulicy Koszykowej 69 wchodzi czteropiętrowa kamienica mieszkalna (kamienica Ludwika Szansera) wraz z oficyną. Kamienica została odremontowana i rozbudowana przez Grupę CPD, oferując 14 apartamentów i lokali użytkowych, które zostały sprzedane w roku 2011. Na dzień 31 grudnia 2021 r. w portfelu nieruchomości Grupy znajduje się jeszcze oficyna kamienicy. Obecnie Grupa prowadzi aktywne działania mające na celu przesiedlenie dotychczasowych najemców zasiedlających oficynę.

- **CZOSNÓW**

Grunty w Czosnowie zostały zakupione przez Grupę w ramach nabycia 100% udziałów w spółce Antigo Investments Sp. z o.o. Działki w Czosnowie obejmują łącznie powierzchnię 15,2 hektarów.

- **JAKTORÓW**

Grunty w Jaktorowie, o powierzchni 3,2 hektara, zostały zakupione przez Grupę w ramach nabycia 100% udziałów w spółce Celtic Asset Management Sp. z o.o. W lutym 2021 roku została podpisana

umowa przedwstępna sprzedaży działki na rzecz osoby prywatnej. Umowa przyrzeczona została zawarta w kwietniu 2021.

- **Nowa Piasecznica**

  Grunty w Nowej Piasecznicy zostały zakupione przez Grupę w ramach nabycia 100% udziałów w spółce Antigo Investments Sp. z o.o. Działki w Nowej Piasecznicy obejmowały łącznie powierzchnię 1,5 hektara. W lutym 2022 cały teren został sprzedany.

- **Alsonemedi, Węgry**

  W 2009 r. Grupa nabyła grunt o powierzchni 42.495 $m^2$ pod budowę powierzchni magazynowej pod Budapesztem. Nieruchomość znajduje się w korzystnej pod względem logistycznym lokalizacji: 20 km na południe od Budapesztu i w pobliżu głównych dróg. Intencją Grupy jest sprzedaż tej nieruchomości inwestorowi docelowemu.

## 9. CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK GRUPY

Od 2020 roku nieprzerwanie trwa pandemia COVID-19, jednak nie ma istotnego wpływu na wyniki Grupy za 2021.

Działalność deweloperska charakteryzuje się długim cyklem produkcyjnym, przez co skutki negatywnych zdarzeń odczuwalne są w długim horyzoncie czasowym. W spółce współkontrolowanej Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp.k. przychody ze sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i miejsc parkingowych za 2021 r. wyniosły 82 miliony złotych i zostały wygenerowane przez transakcje sprzed około roku z rozłożonym na raty terminem płatności. W związku z tym, zdarzenia, które miały miejsce w 2021 r. widoczne będą w rachunku wyników kolejnych okresów. W spółce współkontrolowanej Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. przychody ze sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i miejsc parkingowych za 2021 r. wyniosły 68 milionów złotych i zostały wygenerowane przez transakcje sprzed około roku z rozłożonym na raty terminem płatności. Jednak należy zaznaczyć, iż branża budowlana w tym deweloperska mieszkań w budynkach wielorodzinnych nie zanotowała spadków sprzedaży czy spowolnienia dynamiki wzrostów obserwowanych w latach poprzednich.

Ze względu na trwającą na świecie pandemię oraz agresję Rosji na Ukrainę rozpoczętą w marcu 2022, 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.

Etap Ursa Sky realizowany jest zgodnie z założonym harmonogramem. Biorąc pod uwagę fakt, iż prace budowlane zostały zakończone w I kwartale 2022 r. oraz poziom sprzedaży tego projektu jest bardzo zaawansowany i zarząd CPD S.A. na dzień publikacji raportu nie zaobserwował rezygnacji z podpisanych już umów deweloperskich w zawiązku z tym spodziewa się zakończenia projektu zgodnie z harmonogramem.

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 jednocześnie aktywnie angażując się w pomoc uchodźcom z Ukrainy przebywającym na terytorium Polski.

## 10. CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU GRUPY

### • SYTUACJA MAKROEKONOMICZNA I MIKROEKONOMICZNA W POLSCE

Z uwagi na koncentrację działalności Grupy na rynku polskim, ogólna kondycja polskiej gospodarki, ze szczególnym uwzględnieniem tempa jej wzrostu oraz poziomu bezrobocia, będzie odgrywać kluczową rolę w kształtowaniu popytu na oferowane przez Grupę nieruchomości.

W roku 2021 PKB Polski zwiększył się o 7,3%. Dla porównania w 2020 roku polska gospodarka skurczyła się o 2,5%. Dalszy wzrost inflacji wynikający ze wzrostu kosztów pozyskania energii na skutek trwającej wojny na terenie Ukrainy i wprowadzonych sankcji wobec Federacji Rosyjskiej znacząco wpływa na koszt pozyskania finansowania dłużnego i mieć bezpośrednie przełożenie na kształtowanie się popytu na mieszkania wśród klientów indywidualnych.

### • SYTUACJA NA RYNKACH FINANSOWYCH

Dostępność źródeł finansowania oraz koszty pozyskiwanego kapitału mają bezpośredni wpływ na zainteresowanie inwestorów instytucjonalnych projektami inwestycyjnymi, gdyż swoje zakupy również finansują w dużej mierze posiłkując się finansowaniem dłużnym. Dodatkowo należy zauważyć, iż dostępność finansowania dłużnego jaki i koszty jego pozyskiwania mają bezpośrednie przełożenie na kształtowanie się popytu na mieszkania wśród klientów indywidualnych.

W związku z trwającą wojną na terenie Ukrainy oraz wprowadzonymi sankcjami wobec Federacji Rosyjskiej pojawiła się duża niepewność na rynkach finansowych co może przyczynić się do zachwiania płynności finansowej w poszczególnych sektorach gospodarki. To może przełożyć się na obniżenie dostępności źródeł finansowania oraz wzrost kosztów pozyskiwanego finansowania dłużnego. Taka sytuacja może mieć negatywny wpływ na pozyskiwanie przez klientów indywidulanych hipotecznych kredytów bankowych co może mieć bezpośrednie przełożenie na obniżenie się popytu na mieszkania wśród klientów indywidualnych.

- **POLITYKA KREDYTOWA BANKÓW I DOSTĘP DO KREDYTÓW HIPOTECZNYCH**

Wpływ polityki kredytowej banków na działalność Grupy jest dwojakiego rodzaju. Spółka, realizując nowe projekty deweloperskie, korzysta w znacznym stopniu z finansowania bankowego. Warunki finansowania, takie jak wysokość marży kredytowej i wymagany wkład własny, determinują zwrot z kapitałów własnych Spółki zaangażowanych w realizację danego projektu. Dostępność finansowania bankowego stanowi również kluczowy czynnik determinujący wielkość popytu ludności na mieszkania, co musi zostać wzięte pod uwagę przy uruchamianiu projektów mieszkaniowych w ramach Grupy Kapitałowej. Polityka kredytowa banków zależy z kolei od czynników makroekonomicznych oraz polityki monetarnej prowadzonej przez bank centralny.

Od 29 maja 2020 roku do 6 października 2021 roku stopa referencyjna wynosiła 0,1%. 7 października 2021 roku Rada Polityki Pieniężnej NBP rozpoczęła proces systematycznego podnoszenia stopy referencyjnej. W konsekwencji na koniec 2021 roku stopa referencyjna wynosiła 1,75%, a od 9 marca 2022 roku obowiązywała stawka w wysokości 3,50%.

- **POLITYKA RZĄDOWA DOTYCZĄCA WSPIERANIA BUDOWNICTWA**

W 2019 roku rząd wdrożył nowy pakiet rozwiązań – Mieszkanie Plus – podzielony na dwa filary tj. rynkowy i społeczny. Filar rynkowy umożliwia osobom o umiarkowanych dochodach, które nie posiadają zdolności kredytowej, najem mieszkania z możliwością dojścia do własności mieszkania. Drugi filar jest segmentem budownictwa mieszkaniowego dla osób średnio i najniżej zarabiających, które użytkować mogą mieszkania na zasadach najmu, po spełnieniu kryterium niskich dochodów na członka rodziny oraz niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. nie spowodowało znaczącego osłabienia popytu na mieszkania oferowane przez Grupę CPD ani też nie wpłynęło negatywnie na sprzedaż mieszkań oferowanych przez Grupę CPD w roku 2021.

- **DECYZJE ADMINISTRACYJNE ODNOŚNIE POSIADANYCH GRUNTÓW**

Możliwość realizacji przez Grupę CPD zamierzonych projektów deweloperskich uzależniona jest od uzyskania przez Grupę od organów administracji samorządowej szeregu pozwoleń. Wszelkie inicjatywy legislacyjne zmierzające do uproszczenia procedur budowlanych będą mieć korzystne przełożenie na działalność operacyjną.

W związku trwającą pandemią wirusa CPVID-19 w Polsce utrzymywane są niektóre obostrzenia sanitarne, na skutek których wiele instytucji oraz urzędów administracji Państwowej i samorządowej znacząco wydłużyło procesy wydawania decyzji i postanowień administracyjnych koniecznych do prowadzenia inwestycji budowlanych.

## 11. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH

Opis wyników finansowych za okres 12 miesięcy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku

**Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów**

| | Okres 12 miesięcy | | |
|---|---|---|---|
| | Od 01.01.2021 do 31.12.2021 (w tys. PLN) | Od 01.01.2020 do 31.12.2020 (w tys. PLN) | *Zmiana (%)* |
| Przychody ze sprzedaży | 19 080 | 18 559 | *2,8%* |
| Koszt własny sprzedaży | -3 022 | -3 131 | *-3,5%* |
| **Wynik na sprzedaży** | **16 058** | **15 428** | **4,1%** |
| Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości | -10 715 | -11 926 | *-10,2%* |
| Koszty administracyjne - pozostałe | -6 441 | -6 578 | *-2,1%* |
| Koszty sprzedaży i marketingowe | -303 | -270 | *12,2%* |
| Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych | 827 | 165 | *401,2%* |
| Pozostałe przychody | 3 483 | 2 811 | *23,9%* |
| Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych | 3 699 | 15 921 | *-76,8%* |
| Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży | 293 | -116 | |
| Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych | -40 | 0 | |
| Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu | 27 005 | 19 735 | *36,8%* |
| Odpisy aktualizujące wartość należności | 859 | 46 | *1767,4%* |
| **Wynik operacyjny** | **34 725** | **35 216** | **-1,4%** |
| Przychody finansowe | 794 | 1 387 | *-42,8%* |
| Koszty finansowe | -3 736 | -12 741 | *-70,7%* |
| **Wynik przed opodatkowaniem** | **31 783** | **23 862** | **33,2%** |
| Podatek dochodowy | -610 | -7 555 | *-91,9%* |
| **Wynik netto** | **31 173** | **16 307** | **91,2%** |

W 2021 roku Grupa CPD SA wygenerowała zysk przed opodatkowaniem na poziomie 31,78 mln PLN. Wynik przed opodatkowaniem zwiększył się o kwotę 7,92 mln PLN w porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku. Zysk netto wzrósł o kwotę 14,87 mln PLN.

W 2021 roku można było wyróżnić cztery główne czynniki, które miały korzystny wpływ na wyniki finansowe Grupy CPD w porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku. Koszty finansowe zmniejszyły się o kwotę 9,01 mln PLN. Dodatkowo udział w zysku wspólnych przedsięwzięć wyniósł 27,01 mln PLN i był wyższy o 7,27 mln PLN. Ponadto koszty administracyjne utrzymania nieruchomości zmniejszyły się o kwotę 1,21 mln PLN. Należy również podkreślić, że wynik na sprzedaży wzrósł o kwotę 0,63 mln PLN.

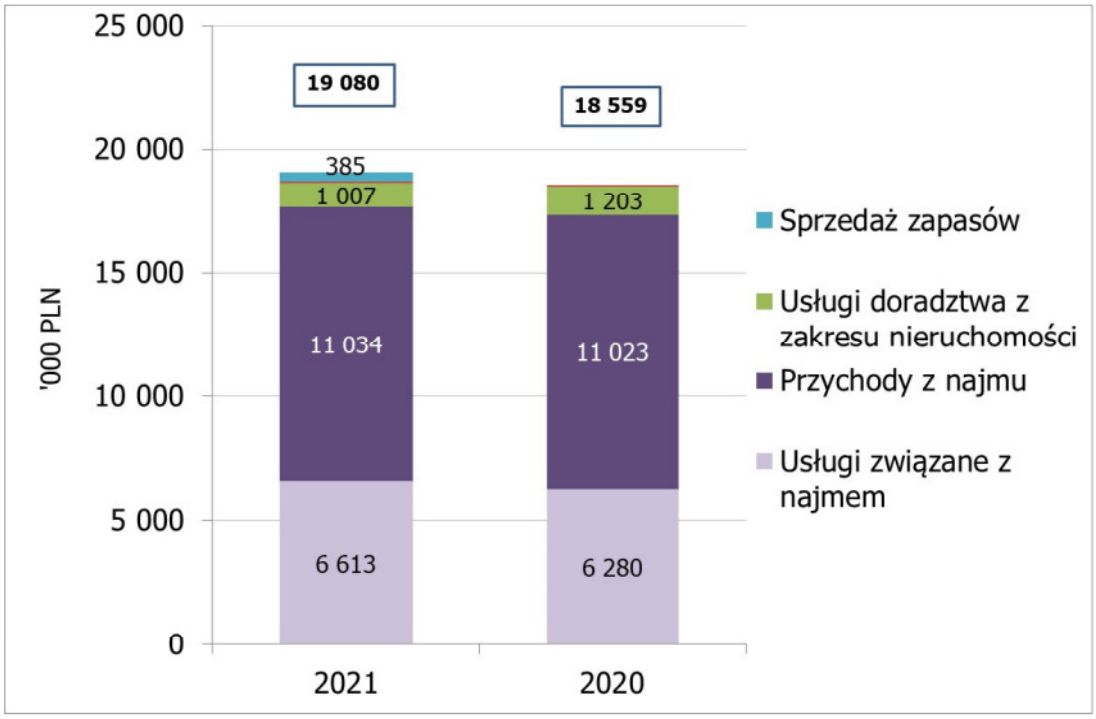
Koszty finansowe spadły, ponieważ w 2021 nie było niekorzystnych różnic kursowych, podczas gdy w analogicznym okresie 2020 roku niekorzystne różnice kursowe wyniosły 7,88 mln PLN. Udział w zysku wspólnych przedsięwzięć wynikał z faktu, iż spółki celowe odpowiedzialne za projekty Ursa Home i Ursa Sky przekazały znaczną ilość mieszkań nabywcom w 2021 roku. Spadek administracyjnych kosztów utrzymania nieruchomości był rezultatem niższych kosztów pracowniczych i niższych kosztów użytkowania wieczystego. Zysk na sprzedaży zwiększył się dzięki wyższym przychodom ze sprzedaży i niższemu kosztowi własnemu sprzedaży.

Z drugiej strony, niższy zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 3,7 mln PLN był głównym czynnikiem, który miał niekorzystny wpływ na wyniki finansowe Grupy CPD w 2021 roku w porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku, w którym omawiany zysk wyniósł 15,92 mln PLN. Spadek zysku z wyceny wyniósł 12,22 mln PLN w porównaniu z 2020 rokiem. Zysk ten był konsekwencją między innymi aktualizacji wartości prawa użytkowania wieczystego działek oświatowych należących do Grupy zgodnie z podpisaną umową sprzedaży tego prawa za łączną cenę 2,5 mln PLN. Wartość bilansowa tych działek na koniec 2020 roku wynosiła zero, a na koniec 2021 roku 2,5 mln PLN.

**Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczone na euro. Liczby dotyczące 2021 roku zostały przeliczone przy użyciu średnioważonego kursu NBP za ten okres, to jest 4,5674. Liczby dotyczące 2020 roku zostały przeliczone przy użyciu średnioważonego kursu NBP za ten okres, to jest 4,4448.**

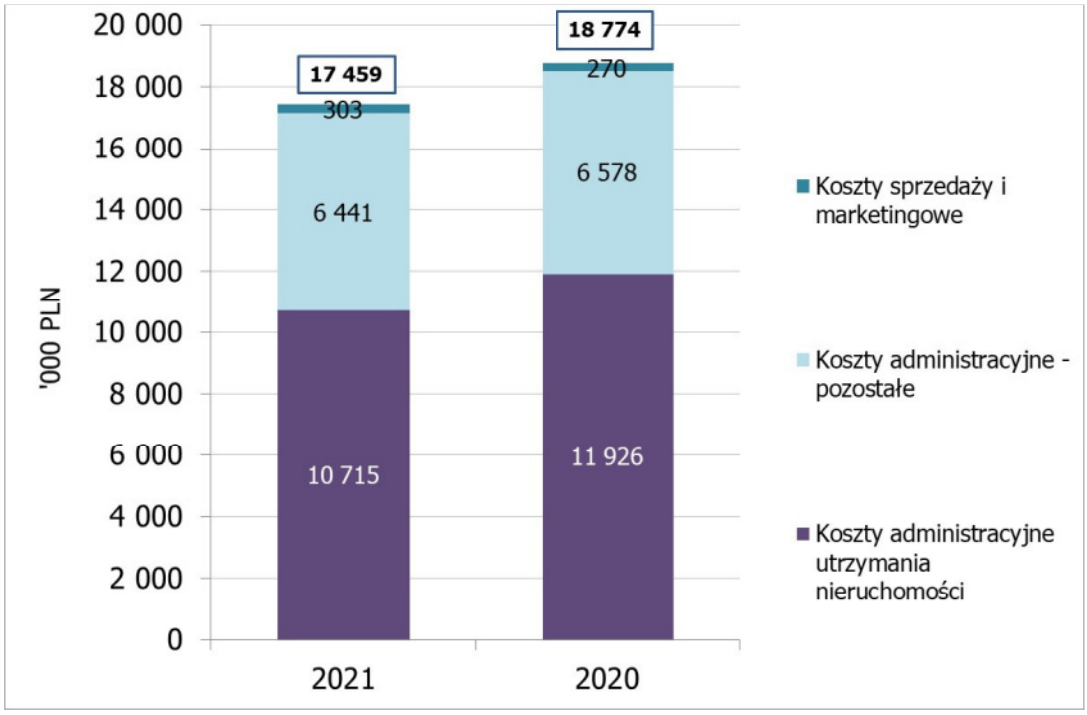
| | Okres 12 miesięcy | | |
|---|---|---|---|
| | Od 01.01.2021 do 31.12.2021 (w tys. EUR) | Od 01.01.2020 do 31.12.2020 (w tys. EUR) | *Zmiana (%)* |
| Przychody ze sprzedaży | 4 177 | 4 175 | *0,0%* |
| Koszt własny sprzedaży | -662 | -704 | *-6,1%* |
| **Wynik na sprzedaży** | **3 516** | **3 471** | **1,3%** |
| Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości | -2 346 | -2 683 | *-12,6%* |
| Koszty administracyjne - pozostałe | -1 410 | -1 480 | *-4,7%* |
| Koszty sprzedaży i marketingowe | -66 | -61 | *9,2%* |
| Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych | 181 | 37 | *387,8%* |
| Pozostałe przychody | 763 | 632 | *20,6%* |
| Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych | 810 | 3 582 | *-77,4%* |
| Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży | 64 | -26 | |
| Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych | -9 | 0 | |
| Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu | 5 913 | 4 440 | *33,2%* |
| Odpisy aktualizujące wartość należności | 188 | 10 | *1717,3%* |
| **Wynik operacyjny** | **7 603** | **7 923** | **-4,0%** |
| Przychody finansowe | 174 | 312 | *-44,3%* |
| Koszty finansowe | -818 | -2 866 | *-71,5%* |
| **Wynik przed opodatkowaniem** | **6 959** | **5 369** | **29,6%** |
| Podatek dochodowy | -134 | -1 700 | *-92,1%* |
| **Wynik netto** | **6 825** | **3 669** | **86%** |

**Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów wypracowanych w 2021 i 2020 roku.**




Przychody nieznacznie wzrosły w porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku między innymi na skutek sprzedaży zapasów.

**Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych poniesionych w 2021 i 2020 roku.**



Wartość całkowitych kosztów operacyjnych zmniejszyła się, między innymi z powodu niższych kosztów pracowniczych i kosztów użytkowania wieczystego.

| | Na dzień: | | *Zmiana* |
|---|---|---|---|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 | |
| | (w tys. PLN) | (w tys. PLN) | *(%)* |
| **Aktywa razem** | **275 322** | **472 346** | ***-41,7%*** |
| Aktywa trwałe, w tym: | 181 654 | 193 314 | *-6,0%* |
| *Nieruchomości inwestycyjne* | 167 667 | 165 618 | *1,2%* |
| *Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności* | 12 795 | 27 221 | *-53,0%* |
| Aktywa obrotowe, w tym: | 93 668 | 279 032 | *-66,4%* |
| *Aktywa przeznaczone do sprzedaży* | 4 744 | 85 250 | *-94,4%* |
| *Zapasy* | 3 887 | 3 601 | *7,9%* |
| *Należności handlowe oraz pozostałe należności* | 3 264 | 20 035 | *-83,7%* |
| *Środki pieniężne i ich ekwiwalenty* | 81 773 | 170 146 | *-51,9%* |
| **Pasywa razem** | **275 322** | **472 346** | ***-41,7%*** |
| Kapitały własne razem, w tym: | 144 663 | 285 048 | *-49,2%* |
| *Kapitał podstawowy* | 2 637 | 2 637 | *0,0%* |
| *Kapitał rezerwowy* | 987 | 987 | *0,0%* |
| *Akcje własne nabyte w celu umorzenia* | -288 973 | -117 396 | *146,2%* |
| *Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia* | -27 909 | -27 909 | *0,0%* |
| *Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych* | -6 243 | -6 262 | *-0,3%* |
| *Skumulowane zyski z lat poprzednich* | 464 164 | 432 991 | *7,2%* |
| Zobowiązania razem, w tym: | 130 659 | 187 298 | *-30,2%* |
| *Zobowiązania długoterminowe* | 74 412 | 27 626 | *169,4%* |
| *Zobowiązania krótkoterminowe* | 56 247 | 159 672 | *-64,8%* |

Na koniec grudnia 2021 roku wartość aktywów była niższa o 41,7% w porównaniu z końcem grudnia 2020 roku.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych nie zmieniła się znacznie w 2021 roku.

Wartość inwestycji we wspólne przedsięwzięcia zmniejszyła się o 53% na skutek realizacji części przedsięwzięcia w 2021 roku i Grupa CPD otrzymała z tego tytułu 15,07 mln PLN od spółki celowej odpowiedzialnej za realizację wspólnego przedsięwzięcia tytułem zwrotu wkładu.

Wartość aktywów obrotowych zmniejszyła się o 66,4% głównie na skutek skupu akcji własnych na kwotę 171,58 mln PLN oraz zapłaty podatku dochodowego przez Grupę CPD w kwocie 5,73 mln PLN.

Na koniec grudnia 2021 roku wartość kapitałów własnych wyniosła 144,66 mln PLN, co stanowiło 52,5% całkowitych aktywów. Wartość całkowitych zobowiązań stanowiła 47,5% całkowitych aktywów. Wskaźniki te znacznie zmieniły się w porównaniu z końcem grudnia 2020 roku, kiedy wynosiły odpowiednio 60,3% i 39,7%.

Wartość całkowitych zobowiązań spadła o 30,2% (56,64 mln PLN) między innymi z powodu zmniejszenia się salda zobowiązań z tytułu podatku VAT i innych zobowiązań podatkowych o kwotę 12,03 mln PLN, spadku salda biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów w kwocie 17,93 mln PLN, niższego o 3,97

mln PLN salda otrzymanych zaliczek, zmniejszenia się salda zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego o kwotę 5,12 mln PLN, spadku salda zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek (w tym leasingu) o kwotę 12,44 mln PLN, niższego o 3,84 mln PLN salda zobowiązań powiązanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży oraz zmniejszenia się zobowiązań handlowych o kwotę 1,23 mln PLN.

**Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone na euro. Liczby dotyczące 31 grudnia 2021 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP na dzień 31 grudnia 2021, to jest 4,5994. Liczby dotyczące 31 grudnia 2020 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP na dzień 31 grudnia 2020 roku, to jest 4,6148.**

| | Na dzień: | | *Zmiana* |
|---|---|---|---|
| | 2021-12-31 (w tys. EUR) | 2020-12-31 (w tys. EUR) | *(%)* |
| **Aktywa razem** | **59 860** | **102 355** | ***-41,5%*** |
| Aktywa trwałe, w tym: | 39 495 | 41 890 | *-5,7%* |
| *Nieruchomości inwestycyjne* | 36 454 | 35 888 | *1,6%* |
| *Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności* | 2 782 | 5 899 | *-52,8%* |
| Aktywa obrotowe, w tym: | 20 365 | 60 465 | *-66,3%* |
| *Aktywa przeznaczone do sprzedaży* | 1 031 | 18 473 | *-94,4%* |
| *Zapasy* | 845 | 780 | *8,3%* |
| *Należności handlowe oraz pozostałe należności* | 710 | 4 341 | *-83,7%* |
| *Środki pieniężne i ich ekwiwalenty* | 17 779 | 36 870 | *-51,8%* |
| **Pasywa razem** | **59 860** | **102 355** | ***-41,5%*** |
| Kapitały własne razem, w tym: | 31 453 | 61 768 | *-49,1%* |
| *Kapitał podstawowy* | 573 | 571 | *0,3%* |
| *Kapitał rezerwowy* | 215 | 214 | *0,3%* |
| *Akcje własne nabyte w celu umorzenia* | -62 828 | -25 439 | *147,0%* |
| *Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia* | -6 068 | -6 048 | *0,3%* |
| *Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych* | -1 357 | -1 357 | *0,0%* |
| *Skumulowane zyski z lat poprzednich* | 100 918 | 93 827 | *7,6%* |
| Zobowiązania razem, w tym: | 28 408 | 40 586 | *-30,0%* |
| *Zobowiązania długoterminowe* | 16 179 | 5 986 | *170,3%* |
| *Zobowiązania krótkoterminowe* | 12 229 | 34 600 | *-64,7%* |

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

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| **Zobowiązania razem do sumy bilansowej** | **47,5%** | **39,7%** |
| **Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:** | **27,0%** | **5,8%** |
| Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu | 20,9% | 1,2% |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 5,2% | 4,1% |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe | 1,0% | 0,6% |
| **Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:** | **20,4%** | **33,8%** |
| Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu | 13,6% | 21,6% |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe | 6,1% | 11,0% |
| Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży | 0,8% | 1,3% |

Struktura zobowiązań znacznie zmieniła się w 2021 roku. Udział zobowiązań długoterminowych w sumie bilansowej wzrósł z poziomu 5,8% na koniec grudnia 2020 roku do poziomu 27,0% na koniec grudnia 2021 roku. Udział zobowiązań krótkoterminowych w sumie bilansowej spadł z poziomu 33,8% do poziomu 20,4%. Powyższa zmiana była rezultatem podpisania w dniu 28 maja 2021 przez spółkę zależna Emitenta tj. Belise Investments Sp. z o.o. aneksu nr 7 do umowy kredytowej z 12 sierpnia 2011 zawartej z Santander Bank Polska S.A., na podstawie którego zrefinansowano Kredyt Inwestycyjny w wysokości 12 523 500 euro. W związku faktem, iż ostateczna spłata kredytu nastąpi nie później niż 30 maja 2026 roku to zobowiązanie zostało przeklasyfikowane z zobowiązań krótkoterminowych na zobowiązania długoterminowe.

Na koniec grudnia 2021 roku zobowiązania długoterminowe stanowiły 57% całkowitych zobowiązań, podczas gdy na koniec grudnia 2020 roku udział ten wynosił 15%.

**Poniższa tabela przedstawia wartość skonsolidowanych aktywów netto na jedną akcję dla każdego roku, w którym odbył się skup akcji własnych.**

| Lp. | Data skupu akcji własnych | Liczba skupionych akcji własnych | Cena za akcję | Kwota wypłacona akcjonariuszom | Wartość skonsolidowanych aktywów netto na jedną akcję na koniec roku |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2013-04-15 | 1 732 394 | 7,10 | 12 299 997 | 9,52 |
| 2 | 2017-10-26 | 1 401 792 | 12,27 | 17 199 988 | 12,43 |
| 3 | 2018-06-20 | 11 581 100 | 12,34 | 142 910 774 | 12,40 |
| 4 | 2019-03-22 | 3 305 886 | 13,01 | 43 009 577 | 14,91 |
| 5 | 2020-03-26 | 614 385 | 5,00 | 3 071 925 | 16,13 |
| 6 | 2020-06-25 | 4 779 565 | 14,92 | 71 311 110 | 16,13 |
| 7 | 2021-08-03 | 8 705 110 | 19,71 | 171 577 718 | 16,13 |
| **Razem** | | **32 120 232** | **14,36** | **461 381 089** | |

## 12.CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

Działalność Grupy narażona jest na ryzyka finansowe, operacyjne i ekonomiczne. Przyjęta przez Grupę polityka zarządzania ryzykiem jest ukierunkowana na minimalizację skutków negatywnych zdarzeń. Wystąpienie określonego ryzyka zarówno samodzielnie, jak i w połączeniu z innymi okolicznościami, może mieć istotny negatywny wpływ na prowadzoną przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową działalność gospodarczą, jej sytuację finansową, perspektywy rozwoju lub wyniki Spółki i jej Grupy Kapitałowej, a także może mieć wpływ na kształtowanie się rynkowego kursu akcji Spółki.

Ryzyka określone poniżej nie stanowią kompletnej ani wyczerpującej listy, a w związku z tym nie mogą być traktowane, jako jedyne ryzyka, na które narażona jest Spółka. Dodatkowe ryzyka, o których Spółce nie wiadomo w chwili obecnej lub które w chwili obecnej nie są przez Spółkę uważane za istotne, mogą także mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy lub wyniki Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

- ### RYZYKO ZWIĄZANE W WYBUCHEM PANDEMII COVID -19 NA ŚWIECIE

W końcówce 2019 roku Chinach pojawiły się pierwsze przypadki zarażeniem korona wirusem SARS-CoV-2 wywołującego zachorowanie na COVID-19. W chwili obecnej Pandemia COVID-19 ewoluuje szybko, a statystyki dotyczące zmian epidemiologicznych są podstawą podejmowania decyzji. Wobec spadających statystyk dotyczących zachorowalności i śmiertelności w Europie, kraje w Regionie europejskim zmniejszają obostrzenia mające za zadanie ograniczyć przenoszenie wirusa w oparciu o określone sytuacje i dane statystyczne.

Pomimo to, w związku z pandemią, zarząd zidentyfikował ryzyka ekonomiczno-społeczne mogące mieć negatywny wpływ na działalność grupy CPD S.A. m.in. na poziom i dynamikę sprzedaży mieszkań, 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, dostępność i warunki nowego finansowania.

Spółka na bieżąco analizuje sytuację grupy CPD S.A. w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i podejmuje szereg działań w celu minimalizacji wpływu negatywnych skutków pandemii na działalność Grupy CPD, w szczególności na realizację projektów deweloperskich zgodnie z ich harmonogramem.

W ocenie Zarządu CPD S.A. na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego sytuacja płynnościowa Grupy oraz Spółki pozostaje stabilna.

- ### RYZYKO ZWIĄZANE W WYBUCHEM WOJNY

Inwazja Federacji Rosyjskiej na Ukrainę rozpoczęła się 24 lutego 2022 roku. Uważa się, że jest wynikiem eskalacji trwającej od 2014 roku wojny. Została poprzedzona rosyjskim żądaniem wykluczenia możliwości dalszego poszerzania NATO i redukcji potencjału militarnego sojuszu w Europie Środkowo-Wschodniej do stanu sprzed 1997 roku.

W efekcie eskalacji działań wojennych na terenie Ukrainy większość mężczyzn pracujących w wielu gałęziach polskiej gospodarki wróciło do Ukrainy. Spowodowało to niedobory pracownicze, szczególnie odczuwalne w branży budowlanej.

Dodatkowo niestabilność we wschodnim regionie Europy przyczyniło się do wzrostu cen wytworzenia energii, które zostało spotęgowane nałożonymi sankcjami gospodarczymi na Federację Rosyjską.

Taka sytuacja budzi wiele wątpliwości na rynkach finansowych co do stabilnej sytuacji gospodarczej Polsce. Należy wziąć pod uwagę, iż sytuacja makroekonomiczna Polski może ulegać dynamicznym zmianom wobec eskalacji działań wojennych na terenie Ukrainy i sankcjami gospodarczymi nałożonymi na Federację Rosyjską. To niewątpliwie będzie wpływać na wszystkie gałęzie polskiej gospodarki i zwiększać ryzyka opisane poniżej.

- **RYZYKO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ MAKROEKONOMICZNĄ RYNKÓW, NA KTÓRYCH SPÓŁKA I JEJ GRUPA KAPITAŁOWA PROWADZĄ DZIAŁALNOŚĆ**

Ogólna sytuacja makroekonomiczna Polski, w tym takie czynniki jak tempo wzrostu PKB, poziom inflacji i stóp procentowych, poziom inwestycji w gospodarce oraz poziom bezrobocia, mają bezpośredni wpływ na stopień zamożności i siłę nabywczą społeczeństwa oraz na sytuację finansową firm. W efekcie czynniki te wpływają także na wielkość popytu na produkty i usługi oferowane przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową i mogą mieć wpływ na ich sytuację finansową.

Wzrost PKB Polski w roku 2021 wyniósł 7,3%. Dla porównania w 2020 roku PKB Polski skurczył się o 2,5%.

- **RYZYKO REGULACYJNE**

Grupa w realizacji swoich celów, w aktualnym stanie legislacyjnym, narażona jest na ryzyko nadmiernego unormowania prawnego określonego wycinka realiów społeczno-gospodarczych, ograniczającego, albo zmieniającego wolność gospodarczą, ryzyko niedostatecznego uregulowania danego obszaru realiów społeczno-gospodarczych, pozostawienie luk prawnych, ryzyko niestosowalności w praktyce określonych unormowań prawnych, ryzyko inflacji aktów prawnych.

Wprowadzona w roku 2012 Ustawa Deweloperska znacząco wpłynęła na kształtowanie się rynku deweloperskiego i poprzez to rynku mieszkaniowego w Polsce. Proponowane obecnie przez ustawodawcę zmiany, mające na celu wykreślenie rachunku powierniczego otwartego z katalogu rachunków powierniczych przewidzianych Ustawą Deweloperską, będącego w sposób pośredni głównym źródłem finansowania inwestycji deweloperskiej, mogą znacząco wpłynąć na obecny kształt rynku deweloperskiego mieszkaniowego w Polsce.

Jednakże na dzień publikacji tego raporty nie jest znana dokładna data wykreślenia rachunku powierniczego otwartego z katalogu rachunków powierniczych przewidzianych Ustawą Deweloperską.

- **RYZYKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM STABILNOŚCI POLSKIEGO SYSTEMU PRAWNEGO I PODATKOWEGO**

Ze względu na częste zmiany w przepisach prawa w Polsce, zmieniają się także interpretacje prawa oraz praktyka jego stosowania. Normy prawne mogą podlegać zmianom na korzyść przedsiębiorców, lecz mogą także powodować negatywne skutki. Ewoluujące przepisy prawa, a także odmienne jego interpretacje, zwłaszcza w odniesieniu do prawa podatkowego, norm regulujących prowadzenie działalności gospodarczej, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych czy też regulacji z zakresu papierów wartościowych, mogą wywołać negatywne konsekwencje dla Spółki. Szczególnie częste i niebezpieczne są zmiany interpretacyjne przepisów podatkowych. Brak jest jednolitości w praktyce organów skarbowych i orzecznictwie sądowym w sferze opodatkowania. Przyjęcie przez organy podatkowe interpretacji prawa podatkowego innej niż stosowana przez Emitenta może implikować pogorszenie jego sytuacji finansowej, a w efekcie ujemnie wpłynąć na osiągane wyniki i perspektywy rozwoju. Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, podatku od nieruchomości czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego traktowanie podatników przez organy podatkowe cechuje pewna niekonsekwencja i

nieprzewidywalność. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli władz, które w razie wykrycia nieprawidłowości uprawnione są do obliczania zaległości podatkowych wraz z odsetkami. Deklaracje podatkowe mogą zostać poddane kontroli władz skarbowych przez okres pięciu lat, a niektóre transakcje przeprowadzane w tym okresie, w tym transakcje z podmiotami powiązanymi, mogą zostać zakwestionowane na gruncie skutków podatkowych przez właściwe władze skarbowe. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniach finansowych mogą ulec zmianie w późniejszym terminie, po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez władze skarbowe. W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Emitent na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej.

- **RYZYKO WZROSTU KOSZTÓW REALIZACJI PROJEKTÓW REALIZOWANYCH PRZEZ GRUPĘ**

Realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym. W efekcie, okres oczekiwania na pierwsze przychody z tytułu sprzedaży wybudowanych lokali jest stosunkowo długi, ponieważ trwa on co najmniej kilkanaście miesięcy. Projekty deweloperskie Spółki wymagają poczynienia istotnych nakładów finansowych zarówno już w fazie przygotowań do rozpoczęcia danego projektu oraz w trakcie jego realizacji. W toku prowadzenia przez Grupę inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż: (i) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (ii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie gdy roboty nie są prowadzone, (iii) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych oraz (iv) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości. Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą m.in.: inflacja, koszty pracy, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania.

- **RYZYKO ZWIĄZANE Z ZABEZPIECZENIAMI USTANOWIONYMI NA MAJĄTKU GRUPY**

Spółka zawarła umowy kredytowe, których celem było pozyskanie finansowania na realizowane inwestycji. Na podstawie ww. umów kredytowych Spółka ustanowiła na rzecz banków zabezpieczenia spłaty między innymi w postaci hipotek na nieruchomościach będących własnością bądź w użytkowaniu wieczystym Spółki. Pomimo, iż w chwili obecnej wszystkie kredyty spłacane są terminowo, nie można wykluczyć, iż w przyszłości poszczególne umowy mogą być rozwiązywane przez banki z powodu braku terminowych spłat. W konsekwencji banki byłyby uprawnione do zaspokojenia swoich wierzytelności przez wykonanie uprawnień związanych z ustanowionymi zabezpieczeniami, polegającymi np. na przejęciu własności obciążonych składników majątkowych. Stan taki może spowodować zmniejszenie się ilości środków trwałych stanowiących własność Grupy, co w rezultacie może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

- **RYZYKO ZWIĄZANE Z PROCESEM UZYSKIWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH, MOŻLIWOŚCIĄ ICH ZASKARŻANIA ORAZ BRAKIEM PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Działalność deweloperska prowadzona przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową wymaga uzyskiwania licznych decyzji administracyjnych umożliwiających realizację projektów budowlanych, takich jak decyzje w sprawie lokalizacji inwestycji, decyzje o warunkach zagospodarowania i zabudowy (w

przypadku braku planów zagospodarowania przestrzennego), pozwoleń na budowę, pozwoleń na oddanie wybudowanego obiektu do użytkowania, decyzje wynikające z przepisów dotyczących ochrony środowiska. Z obowiązkiem uzyskania ww. decyzji administracyjnych wiąże się ryzyko niemożności bądź znacznego opóźnienia realizacji projektów budowlanych, w przypadku nieuzyskania takich decyzji lub długotrwałości postępowań w sprawie ich wydania.

Ponadto, Spółka nie może wykluczyć ryzyka zaskarżania wydanych decyzji przez strony postępowań administracyjnych lub ich uchylenia, co z kolei negatywnie wpływałoby na zdolność dalszego prowadzenia lub zakończenia bieżących projektów budowlanych, a w konsekwencji na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy CPD.

Dodatkowo, istnieje ryzyko niemożności realizacji projektów budowlanych na obszarach, gdzie nie przyjęto planów zagospodarowania przestrzennego i gdzie możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania została uniemożliwiona bądź znacząco ograniczona.

- **RYZYKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ**

Spółka, koncentrując się na działalności deweloperskiej w segmencie mieszkaniowym i biurowym, jest narażona na silną konkurencję ze strony krajowych i zagranicznych deweloperów. Może ona stwarzać Spółce trudności w pozyskaniu odpowiednich gruntów po atrakcyjnych cenach pod nowe inwestycje. Nasilenie się konkurencji może także doprowadzić do zwiększenia podaży nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych, a co za tym idzie do stagnacji lub spadku cen sprzedaży mieszkań i stawek czynszu. Taka sytuacja może negatywnie przekładać się na wyniki osiągane przez Grupę CPD.

- **RYZYKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH**

Sprawna realizacja projektów deweloperskich uzależniona jest od szeregu czynników, z których część nie zależy bezpośrednio od Spółki. Na etapie przygotowywania projektu Spółka może na przykład nie otrzymać pozwoleń administracyjnych wymaganych do rozpoczęcia prac budowlanych lub też napotkać trudności w pozyskaniu odpowiednich firm do ich realizacji. Istnieje także szereg czynników mogących wpłynąć na niedotrzymanie terminów zakończenia budowy przez generalnego wykonawcę lub podwykonawców. Najważniejsze czynniki to m. in. warunki pogodowe, nieprzewidziane trudności techniczne, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynków do użytkowania, a także zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. W przypadku wystąpienia któregokolwiek z ww. ryzyka, może dojść do opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenia jego kosztów, zablokowania środków zainwestowanych w nabycie gruntu, a w skrajnych przypadkach również do braku możliwości ukończenia inwestycji. Wystąpienie wyżej opisanych problemów może również negatywnie odbić się na marce Spółki, co utrudni jej realizację kolejnych projektów.

- **RYZYKO ZWIĄZANE Z LOKALIZACJĄ NIERUCHOMOŚCI**

Ocena lokalizacji gruntu pod projekt deweloperski jest jednym z najważniejszych kryteriów ustalania oczekiwanych przychodów z tego projektu. Nietrafna ocena lokalizacji nieruchomości z punktu widzenia jej przeznaczenia może utrudnić bądź uniemożliwić sprzedaż mieszkań z danej nieruchomości po zakładanej przez Spółkę cenie lub wynajem powierzchni biurowych po zakładanych stawkach. Istnieje w takiej sytuacji ryzyko, iż Grupa CPD nie osiągnie oczekiwanych przychodów ze sprzedaży, lub też przy wcześniej zakontraktowanych pracach budowlanych Spółka osiągnie gorsze od zakładanych marże. Ponadto, w związku z niewynajęciem powierzchni biurowej lub opóźnieniami w sprzedaży mieszkań Spółka w większym stopniu będzie musiała skorzystać z finansowania obcego.

- **RYZYKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM PŁYNNOŚCI INWESTYCJI NIERUCHOMOŚCIOWYCH**

W porównaniu z innymi rodzajami inwestycji, projekty deweloperskie mogą charakteryzować się niską płynnością. Dotyczy to w szczególności projektów realizowanych w segmencie biurowym. Wydłużony okres sprzedaży aktywów nieruchomościowych może doprowadzić do zamrożenia środków finansowych w projekcie, co z kolei może doprowadzić do zwiększenia zapotrzebowania na finansowanie dłużne w Grupie CPD, a także do wstrzymania bądź zaniechania realizacji kolejnych projektów. Niska płynność aktywów nieruchomościowych może także doprowadzić do konieczności obniżenia ceny ich sprzedaży. Powyżej opisane czynniki mogą w sposób istotny negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

- **RYZYKO ZWIĄZANE Z GEOGRAFICZNĄ KONCENTRACJĄ PROJEKTÓW SPÓŁKI I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Koncentracja większości nieruchomości w Warszawie, w tym projektu mieszkaniowego w Ursusie, naraża Spółkę na wyższy stopień ryzyka zmian w lokalnym otoczeniu rynkowym i biznesowym niż inne firmy deweloperskie o większej dywersyfikacji geograficznej realizowanych projektów inwestycyjnych. Grupa posiada także nieruchomość na Węgrzech. Rynek węgierski jest mniej stabilny politycznie i gospodarczo niż rynek polski, tak, więc nie można wykluczyć, że negatywne postrzeganie przez inwestorów gospodarki węgierskiej może wywrzeć wpływ na wycenę posiadanej przez Grupę nieruchomości. Jednakże mając na uwadze wielkość projektu, jego ewentualny negatywny wpływ na wyniki Grupy jest bardzo ograniczony.

- **RYZYKO ZWIĄZANE ZE WZROSTEM KOSZTÓW BUDOWY PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH**

W trakcie realizacji projektu deweloperskiego może wystąpić wzrost kosztów projektu. Wzrost ten może nastąpić w wyniku zmian w projekcie budowlanym, wzrostu kosztów materiałów, kosztów robocizny, kosztów prac podwykonawczych, opłat z tytułu użytkowania gruntów / obiektów, podatków i innych opłat natury administracyjnej. W efekcie tych zdarzeń Spółka może nie osiągnąć oczekiwanej stopy zwrotu z inwestycji, co w konsekwencji może spowodować osiągnięcie gorszych od planowanych wyników finansowych. Spółka stara się minimalizować wyżej opisane ryzyko poprzez dążenie do zawierania z generalnymi wykonawcami lub podwykonawcami kontraktów zakładających płatność ryczałtową. Wzrost kosztów robocizny oraz kosztów materiałów może się również negatywnie przekładać na opłacalność przyszłych projektów deweloperskich.

- **RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEKORZYSTNYMI WARUNKAMI GRUNTOWYMI**

Ryzyko to obejmuje nieprzewidziane sytuacje, w których pomimo szczegółowej analizy technicznej nabywanego gruntu w trakcie realizacji projektu może okazać się, że występują wody gruntowe, ma miejsce niestabilność gruntu lub odkryte zostaną znaleziska archeologiczne, niewybuchy, odpady poprzemysłowe lub powstaną inne nieprzewidziane sytuacje. Sytuacje takie mogą spowodować istotny wzrost kosztów projektu bądź też opóźnić lub całkowicie uniemożliwić jego prowadzenie, co w konsekwencji może mieć wpływ na wyniki finansowe Grupy CPD.

- **RYZYKO NIEKORZYSTNYCH WARUNKÓW ATMOSFERYCZNYCH**

Postęp prac budowlanych w dużej mierze zależy od warunków pogodowych, w jakich odbywa się budowa. Spółka dąży do wyboru firm budowlanych, które dzięki stosowaniu nowoczesnych technologii budowlanych są w stanie prowadzić prace również w okresie niekorzystnych warunków atmosferycznych. Tym niemniej, nie eliminuje to ryzyka opóźnienia prac budowlanych z powodu wystąpienia ekstremalnych zjawisk pogodowych takich jak np. długa i mroźna zima z utrzymującymi się

temperaturami poniżej -20 stopni Celsjusza lub też wichury. Nie można również wykluczyć powstania na budowach szkód materialnych spowodowanych działaniem warunków atmosferycznych. Opóźnienia prac związane ze złymi warunkami atmosferycznymi prowadzić mogą do przekroczenia harmonogramów w realizowanych projektach, a tym samym do ponadplanowego wzrostu ich kosztów.

- **RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZMIANAMI CEN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ I STAWEK CZYNSZÓW NAJMU**

Zyskowność Spółki jest uzależniona w dużej mierze od poziomu cen mieszkań, jak również od stawek czynszu za powierzchnie biurowe w miastach, w których prowadzi ona lub zamierza prowadzić projekty deweloperskie oraz od stóp dyskontowych, przy których inwestorzy skłonni są nabywać nieruchomości komercyjne. W przypadku spadku cen mieszkań lub stawek najmu Spółka nie może zagwarantować, iż będzie w stanie sprzedawać budowane przez siebie mieszkania lub nieruchomości biurowe po oczekiwanych cenach. Z kolei w przypadku wzrostu stóp kapitalizacji stosowanych przy wycenie nieruchomości komercyjnych, Grupa może nie być w stanie upłynnić danej nieruchomości komercyjnej po założonej przez siebie cenie, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

- **RYZYKO ZWIĄZANE Z WADAMI PRAWNYMI NIERUCHOMOŚCI I RYZYKO WYWŁASZCZENIOWE**

Spółka i spółki jej Grupy Kapitałowej przeprowadzają stosowne analizy i badania stanu prawnego nabywanych nieruchomości przed ich zakupem, co jednak nie wyklucza całkowicie ryzyka wad prawnych nieruchomości, które mogą ujawnić się w trakcie realizacji inwestycji, np. poprzez roszczenia reprywatyzacyjne. Istnieje także ryzyko wywłaszczenia nieruchomości Spółki na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z przeznaczeniem na cele publiczne. W przypadku wystąpienia takich sytuacji (wady prawne, roszczenia reprywatyzacyjne, proces wywłaszczeniowy) mogą one w istotny sposób wpłynąć na wynik i działalność Spółki i jej Grupy Kapitałowej. W skrajnym przypadku ryzyko to może spowodować utratę nieruchomości.

- **RYZYKO ZWIĄZANE Z ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z TYTUŁU OCHRONY ŚRODOWISKA**

Spółka i spółki jej Grupy Kapitałowej są użytkownikami wieczystymi nieruchomości poprzemysłowych, które zostały zbadane pod względem występowania substancji niebezpiecznych i zanieczyszczeń, co jednak nie wyklucza całkowicie ryzyka odpowiedzialności z tytułu ochrony środowiska. Zgodnie z prawem polskim, podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, mogą zostać zobowiązane do oczyszczenia gruntów lub zapłaty kar z tytułu ich zanieczyszczenia lub w inny sposób zostać pociągnięte do odpowiedzialności. Nie można jednoznacznie wykluczyć, że Spółka lub podmioty jej Grupy Kapitałowej nie zostaną obciążone w przyszłości kosztami naprawy szkód lub kar pieniężnych w związku z zanieczyszczeniami środowiska naturalnego na użytkowanych nieruchomościach, co może mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

- **RYZYKO ZWIĄZANE Z UMOWAMI ZAWIERANYMI Z WYKONAWCAMI I PODWYKONAWCAMI ROBÓT BUDOWLANYCH**

W ramach realizacji projektów deweloperskich, Grupa korzysta z usług wyspecjalizowanych wykonawców robót budowlanych, niejednokrotnie zatrudniających podwykonawców. Spółka nie może wykluczyć ryzyka związanego z niewykonaniem lub niewłaściwym wykonaniem zobowiązań takich wykonawców i podwykonawców, co może negatywnie wpływać na realizację projektów budowlanych, a w konsekwencji na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.

Ponadto, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia podwykonawców Spółki nie można wykluczyć ryzyka związanego z niemożnością zapłaty tego wynagrodzenia przez wykonawcę i tym samym powstania z tego tytułu odpowiedzialności Spółki bądź jej spółki zależnej, jako inwestora. Powyższe ryzyko będzie ograniczane poprzez wydzielanie każdego projektu do odrębnych spółek. Dodatkowo, dokonanie płatności za usługi generalnego wykonawcy uzależnione jest od braku zaległości w płatnościach na rzecz podwykonawców. Spółka na bieżąco prowadzi monitoring płatności generalnych wykonawców na rzecz podwykonawców.

- **RYZYKO ZWIĄZANE Z UMOWAMI NAJMU**

Wartość nieruchomości pod wynajem zależy od czasu pozostałego do upływu okresu obowiązywania umów najmu dotyczących danej nieruchomości, jak również od sytuacji finansowej najemców. Jeżeli Spółka i spółki jej Grupy Kapitałowej nie będą w stanie przedłużyć na korzystnych warunkach umów, których termin ważności upływa w najbliższym czasie, ani pozyskać i utrzymać odpowiednich najemców o dobrej sytuacji finansowej i skłonnych do zawarcia długoterminowych umów najmu, może to mieć negatywny wpływ na wartość rynkową portfela nieruchomości. Sytuacja finansowa danego najemcy może ulec pogorszeniu w krótkim bądź dłuższym okresie, co może doprowadzić najemcę do upadłości lub niemożności wywiązania się ze zobowiązań wynikających z umowy najmu. Wystąpienie każdego z wyżej wymienionych czynników może mieć istotny negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy.

- **RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEOSIĄGNIĘCIEM ZAKŁADANYCH CELÓW STRATEGICZNYCH**

Spółka nie może zagwarantować osiągnięcia zakładanych przez siebie celów strategicznych, w szczególności oczekiwanego znacznego wzrostu skali działalności. Realizacja strategii zależy od wielu czynników determinujących sytuację na rynku nieruchomości, które pozostają niezależne od Spółki. Spółka stara się budować swoją strategię w oparciu o obecną sytuację rynkową. Spółka nie może jednak zapewnić, iż strategia oparta została o pełną i trafną analizę obecnych i przyszłych tendencji na rynku. Nie można także wykluczyć, iż działania podjęte przez Spółkę okażą się niewystarczające lub błędne z punktu widzenia realizacji obranych celów strategicznych. Błędna ocena perspektyw rynkowych i wszelkie nietrafne decyzje mogą mieć istotny negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy CPD.

- **RYZYKO ZWIĄZANE Z KADRĄ MENEDŻERSKĄ**

Działalność Grupy CPD oraz jej dalszy rozwój są w dużej mierze uzależnione od wiedzy, doświadczenia i kwalifikacji kadry zarządzającej oraz kluczowych pracowników. Od kompetencji kadry menedżerskiej zależy sukces wszystkich kluczowych etapów realizacji projektu deweloperskiego. W przypadku odejścia kluczowych pracowników ze Spółki istnieje ryzyko niemożności zatrudnienia nowych równie dobrze doświadczonych i wykwalifikowanych specjalistów, którzy mogliby kontynuować realizację strategii Spółki, co może mieć istotny negatywny wpływ na jej wyniki finansowe.

- **RYZYKO ZWIĄZANE Z FINANSOWANIEM ROZWOJU KREDYTAMI BANKOWYMI I INNYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI**

Standardem przy projektach deweloperskich jest korzystanie z finansowania dłużnego na istotnym poziomie. W związku z tym Spółka i jej Grupa Kapitałowa narażone są z jednej strony na ryzyko wzrostu stóp procentowych i wzrostu kosztów obsługi zaciągniętego długu. Z drugiej strony w przypadku spadku popytu na produkty Spółki, w skrajnym przypadku, spółka realizująca inwestycję może nie być w stanie obsługiwać zadłużenia. W związku z tym, w przypadku naruszenia warunków umów kredytowych zapewniających finansowanie projektów budowlanych istnieje ryzyko przejęcia przez kredytodawców majątku spółek z Grupy Kapitałowej CPD, stanowiących zabezpieczenie spłaty otrzymanych kredytów. Spółka nie może również wykluczyć pojawienia się utrudnień w dostępie do finansowania dłużnego lub

znacznego wzrostu kosztów jego zaciągnięcia, spowodowanego zmianą polityki kredytowej banków. Może to ograniczyć możliwości podejmowania nowych projektów przez Spółkę i poprzez to mieć znaczący wpływ na wyniki finansowe uzyskiwane przez nią w przyszłości.

- **RYZYKO KURSOWE**

Zadłużenie Grupy CPD denominowane w walutach obcych wyniosło na dzień 31 grudnia 2021 r. równowartość 89,3 mln PLN. Z uwagi na powyższe, Spółka i jej Grupa Kapitałowa narażona jest na ryzyko deprecjacji złotego w stosunku do walut, w których zaciągane są kredyty i pożyczki, co może negatywnie odbić się na sytuacji finansowej Spółki. Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez fakt, że rozliczenie wpływów z najmu oraz sprzedaż projektów biurowych odbywa się w walutach obcych.

- **RYZYKO ZWIĄZANE Z DOSTĘPEM POTENCJALNYCH KLIENTÓW GRUPY CPD DO FINANSOWANIA KREDYTOWEGO**

Wprowadzone przez Komisję Nadzoru Finansowego w latach 2010 - 2012 regulacje dotyczące udzielania kredytów hipotecznych (tzw. Rekomendacja T wprowadzona w sierpniu 2010 r. oraz znowelizowana od stycznia 2012 r. Rekomendacja S) i konsekwentnie monitorowanym przez KNF wraz ze spodziewanym podniesieniem się stóp procentowych mogą w znaczący sposób ograniczyć dostępność kredytów na finansowanie zakupu nieruchomości, a tym samym spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a w konsekwencji również spadek zainteresowania projektami Grupy CPD.

Dodatkowo wzrost inflacji implikujący wzrostu stóp procentowych oznaczać będzie wzrost oprocentowania kredytów hipotecznych. Zwiększanie kosztów finansowania może spowodować spadek zdolności kredytowej klienta indywidualnego co w konsekwencji może skutkować zmniejszeniem się popytu na mieszkania oferowane przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową.

## 13. ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE

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

## 14. POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE EMITENTA

Powiązania organizacyjne i kapitałowe CPD S.A. oraz struktura Grupy Kapitałowej zostały przedstawione w punkcie V. 2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ niniejszego raportu.

## 15. UMOWY ZNACZĄCE

W roku obrotowym 2021 Spółka i inne spółki z Grupy Kapitałowej zawarły następujące umowy będące umowami znaczącymi w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych:

- Przyrzeczone i warunkowe umowy sprzedaży prawa do nieruchomości gruntowej zawarte 4 marca 2021 r. pomiędzy spółką zależną Ursus Development Sp. z o.o. a firmą UDI Ursus II sp. z o.o. Umowy były umowami znaczącymi z uwagi na ich łączną wartość wynoszącą 79,7 mln PLN netto co przewyższało wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2020 r.;
- Umowa kredytu zawarta 20 maja 2021 roku pomiędzy Ursa Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., będącą spółką współzależną od Spółki, a Bankiem Millenium S.A., na podstawie, której Ursa Sky Smart City spółka z ograniczona odpowiedzialnością sp.k. został udzielony kredyt odnawialny w maksymalnej wysokości 30 000 000 złotych, przeznaczony na finansowanie budowy projektu mieszkalnego, wielorodzinnego „URSA SKY – Etap II" w Warszawie w dzielnicy Ursus, polegającego na budowie budynku wielorodzinnego oznaczonego jako H. Inwestycja powstaje przy wspólnym udziale CPD S.A. i Unidevelopment S.A.

Dodatkowo, na koniec okresu rozliczeniowego Spółka oraz spółki zależne są stronami następujących umów uznanych za znaczące w rozumieniu powyższego Rozporządzenia:

- Umowa inwestycyjna na wspólne przedsięwzięcie pomiędzy CPD S.A., Antigo Investments sp. z o.o., Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. i Lakia Enterprises Ltd a Unibep S.A. i Unidevelopment S.A. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość w dniu jej zmiany tj. 26 października 2018 r. wynoszącą 133,8 mln PLN co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2021.;
- Umowa inwestycyjna na wspólne przedsięwzięcie pomiędzy CPD S.A., Ursa Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. i Lakia Enterprises Ltd a Unibep S.A. i Unidevelopment S.A. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość w dniu jej zmiany tj. 22 września 2020 r. wynoszącą 172 mln PLN co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2021.;
- Umowa kredytowa Belise Investments sp. z o.o. z Santander Bank Polska S.A. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2021 wynoszącą 55 597 tys. PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2021 r. wynoszącego 4,5994 PLN/EUR), co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2021 r.;
- Umowa kredytowa Lakia Investments sp. o.o. z mBankiem S.A. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2021 wynoszącą 18 974 tys. PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2021 r. wynoszącego 4,5994 PLN/EUR), co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2021 r.;
- Umowa kredytowa Robin Investments sp. z o.o. z mBankiem. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2021 wynoszącą 14 694 tys. PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2021 r. wynoszącego 4,5994 PLN/EUR), co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2021 r.;

Powyższe umowy zostały opisane w punkcie 17. UMOWY KREDYTÓW, POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE niniejszego raportu.

## 16. ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Transakcje z jednostkami powiązanymi zostały opisane w Nocie objaśniającej nr 25 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

## 17. UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE

Na dzień bilansowy, realizowane były zobowiązania wynikające z umów zgodnie z poniższym opisem:

- 18 czerwca 2014 roku została podpisana umowa kredytu pomiędzy Robin Investments sp. z o.o, będącą spółką zależną Emitenta, a mBankiem Hipotecznym S.A., na podstawie której spółce Robin Investments Sp. z o.o. został udzielony kredyt w wysokości 4.450.000 EUR, przeznaczony na refinansowanie budynku biurowego „Aquarius", między innymi poprzez całkowitą i nieodwołalną spłatę istniejącego zadłużenia tej spółki wynikającego z umowy kredytu z HSBC Bank Polska S.A.,

  Zabezpieczenie spłaty Kredytu Hipotecznego stanowią następujące hipoteki i zastawy:

  1) hipoteka łączna do kwoty 8.900.000 EUR,

  2) zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy o łącznej wartości nominalnej 50 000 PLN wraz z oświadczeniem LAKIA ENTERPRISES LIMITED z siedzibą w Nikozji („Udziałowiec") o poddaniu się egzekucji z zastawionych udziałów, sporządzonym w trybie art. 97 Prawa Bankowego do kwoty 4.450.000 EUR,

  3) zastawy rejestrowe na wierzytelnościach Kredytobiorcy z Rachunków Bankowych;

  Innymi – standardowymi dla tego typu umów – zabezpieczeniami kredytu są przelew na zabezpieczenie wierzytelności z umowy ubezpieczenia Nieruchomości i Budynku, przelew wierzytelności z tytułu Umów Najmu, blokada i pełnomocnictwo do rachunków bankowych Kredytobiorcy, Rezerwa Obsługi Długu w wysokości stanowiącej równowartość 3 rat kapitałowo-odsetkowych.

  Kredyt został udostępniony i wykorzystany przez Kredytobiorcę w kwocie 4.450.000 EUR i stanowi refinansowanie dotychczasowego kredytu HSBC udzielonego Udziałowcowi.

  Ostateczna spłata Kredytu Hipotecznego nastąpi nie później niż 20 czerwca 2029 roku. Kwoty należne spłacane będą w EUR, według ustalonego harmonogramu spłat. Z tytułu udzielonego kredytu, Spółka Zależna zapłaci odsetki według zmiennej stopy procentowej 6M EURIBOR, powiększonej o marżę Banku.

- 18 czerwca 2014 roku została podpisana umowa kredytu pomiędzy spółką zależną Lakia Investments sp. z o.o., a mBankiem Hipotecznym S.A., na podstawie której spółce Lakia Investments Sp. z o.o. został udzielony kredyt w wysokości 5.850.000 EUR, przeznaczony na refinansowanie budynku biurowego „Solar", między innymi poprzez całkowitą i nieodwołalną spłatę istniejącego zadłużenia tej spółki wynikającego z umowy kredytu z HSBC Bank Polska S.A.,

  Zabezpieczenie spłaty Kredytu Hipotecznego stanowią następujące hipoteki i zastawy:

  1) hipoteka umowna łączna do kwoty 11.700.000 EUR na ustanowiona na:

2) zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy o łącznej wartości nominalnej 50 000 PLN wraz z oświadczeniem LAKIA ENTERPRISES LIMITED z siedzibą w Nikozji („Udziałowiec") o poddaniu się egzekucji z zastawionych udziałów, sporządzonym w trybie art. 97 Prawa Bankowego do kwoty 5.850.000 EUR;

3) zastawy rejestrowe na wierzytelnościach Kredytobiorcy z Rachunków Bankowych;

Innymi – standardowymi dla tego typu umów – zabezpieczeniami kredytu są przelew na zabezpieczenie wierzytelności z umowy ubezpieczenia Nieruchomości i Budynku, przelew wierzytelności z tytułu Umów Najmu, blokada i pełnomocnictwo do rachunków bankowych Kredytobiorcy, Rezerwa Obsługi Długu w wysokości stanowiącej równowartość 3 rat kapitałowo-odsetkowych.

Kredyt został udostępniony i wykorzystany przez Kredytobiorcę w kwocie 5.850.000 EUR i stanowi refinansowanie dotychczasowego kredytu HSBC udzielonego Udziałowcowi.

Ostateczna spłata Kredytu Hipotecznego nastąpi nie później niż 20 czerwca 2029 roku. Kwoty należne spłacane będą w EUR, według ustalonego harmonogramu spłat. Z tytułu udzielonego kredytu, Spółka Zależna zapłaci odsetki według zmiennej stopy procentowej 6M EURIBOR, powiększonej o marżę Banku.

- W wyniku osłabienia koniunktury wynajmu powierzchni biurowych na Mokotowie Lakia Investments zgłosiła w 2017 roku niedotrzymanie jednego z uzgodnionych w umowie kredytowej wskaźników finansowych, co daje bankowi prawo żądania spłaty całkowitej wartości zadłużenia. Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego bank nie wystosował takiego żądania. Jednym z możliwych rozważanych rozwiązań jest częściowa spłata zadłużenia do poziomu gwarantującego dochowanie uzgodnionych w umowie kredytowej wskaźników finansowych. Cała wartość kredytu Lakia Investments (18 974 tys. zł) została wykazana jako zobowiązanie krótkoterminowe.

- 12 sierpnia 2011 r. doszło do zawarcia umowy kredytowej pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK S.A. (obecnie Santander Bank Polska S.A.) a spółką zależną Belise Investments Sp. z o.o. jako kredytobiorcą i poręczycielami, którymi są CPD S.A. oraz Lakia Enterprises Ltd. z siedzibą w Nikozji (Cypr). Umowa dotyczyła finansowania budowy i wykończenia budynku biurowego Iris, położonego przy ul. Cybernetyki 9 w Warszawie, który został oddany do użytku w październiku 2012 r. Na mocy umowy kredytowej udzielono Kredytu Inwestycyjnego do kwoty 20.077.458 EUR w celu finansowania lub refinansowania części kosztów projektu lub kosztów wykończenia powierzchni najmu;

  31 maja 2015 roku Spółka podpisała Aneks do ww. umowy kredytowej. Powyższy Aneks został podpisany w związku z zapadalnością istniejącego kredytu.

  Na mocy wyżej wymienionego Aneksu wprowadzono następujące zmiany:

  1) Kredyt Inwestycyjny do kwoty 18.500.000,00 EUR został udzielony na refinansowanie zadłużenia poprzez dokonanie Konwersji;

  2) Został ustalony nowy termin całkowitej spłaty Kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami;

  3) Konwersja oznaczała wykorzystanie środków udostępnionych w ramach Transzy B poprzez konwersję Kwoty Zadłużenia 17.000.000 EUR w ramach Transzy A na Kwotę

Zadłużenia w ramach transzy B oraz uruchomienie dodatkowej transzy do maksymalnej kwoty 1.500.000 EUR.

Pozostałe istotne zapisy, wynikające z Umowy pozostały bez zmian.

Jednocześnie, CPD S.A. oraz Lakia Enterprises Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr), w celu zabezpieczenia spłaty Kredytu, w związku z zawartym Aneksem, poddały się egzekucji. Ponadto Spółka CPD podpisała Aneks do Umowy poręczenia.

28 maja 2021 spółka zależna Emitenta tj. Belise Investments Sp. z o.o. podpisała aneks nr 7 do umowy kredytowej z 12 sierpnia 2011 zawartej z Santander Bank Polska S.A., na podstawie którego zrefinansowano Kredyt Inwestycyjny w wysokości 12 523 500 euro. Ostateczna spłata kredytu nastąpi nie później niż 30 maja 2026 roku.

Według stanu na 31 grudnia 2021 r. CPD SA poręczała na rzecz Santander Bank Polska SA wymagalną i należną płatność kwot jakie są wymagane (lub mogą być wymagane) do pokrycia obsługi długu lub wszelkich innych wymagalnych płatności należnych do zapłaty Bankowi Santander przez spółkę zależną Belise Investments Sp. z o.o. na podstawie żądania zapłaty do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR.

W dniu 31 grudnia 2021 roku saldo poręczonego kredytu wynosiło 12.147.795 EUR.

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

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

- Według stanu na 31 grudnia 2021 r. CPD SA była stroną umowy przystąpienia do długu spółki współkontrolowanej Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp.k. wobec Banku Millennium SA. Wierzytelność obejmowała kwotę główną w wysokości 30.000.000 PLN oraz związane z tą wierzytelnością odsetki, prowizje, opłaty i koszty.

  Wartość długu spółki Ursa Sky wobec Banku Millennium wynosiła 213 466,10 PLN na koniec 2021 roku. Wynagrodzenie spółki CPD SA z tytułu udzielonego poręczenia wynosi 225.000 PLN rocznie. Na dzień publikacji niniejszego raportu wierzytelność spółki współkontrolowanej Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp.k. wobec Banku Millennium SA. została w całości spłacona.

## 18. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH

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

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

Walne Zgromadzenie oraz ustalił cenę nabycia akcji w w/w wezwaniu w wysokości 19,71 zł za jedną akcję.

Wobec powyższego, 25 czerwca 2021 r., Spółka działając jako wzywający, ogłosiła za pośrednictwem Banku Pekao S.A. – Biura Maklerskiego Pekao z siedzibą w Warszawie oraz Pekao Investment Banking S.A. wezwanie („Wezwanie") do zapisywania się na sprzedaż 8.705.110 (osiem milionów siedemset pięć tysięcy sto dziesięć) akcji zwykłych na okaziciela serii AA, o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda akcja, odpowiadających 33,01% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 33,01% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki („Akcje"), znajdujących się w obrocie giełdowym. Wezwanie zostało ogłoszone na podstawie 73 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 2080, ze zm.). Podmiotem nabywającym Akcje w ramach Wezwania była Spółka, a Akcje nabywane były w celu umorzenia na podstawie art. 362 § 1 pkt 5) k.s.h.

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

- **OGŁOSZENIE STANOWISKA ZARZĄDU CPD S.A. W SPRAWIE WEZWANIA DO ZAPISYWANIA SIĘ NA SPRZEDAŻ AKCJI CPD S.A.**

13 lipca 2021 na podstawie art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz. U. z 2020 r., poz. 2080 ze zm.) zostało przekazane do publicznej wiadomości stanowisko Zarządu Spółki dotyczące wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki z dnia 25 czerwca 2021 r.

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

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

W okresie przyjmowania zapisów na akcje objęte Wezwaniem, tj. od dnia 15 lipca 2021 r. do dnia 29 lipca 2021 r., zostały złożone 82 ważne zapisy na sprzedaż akcji, opiewające łącznie na 16.997.844 akcji zwykłych na okaziciela serii AA o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda akcja. W wyniku zastosowania zasad proporcjonalnej redukcji zgodnie z pkt 34 Wezwania, zgodnie z zasadami

wskazanymi w Wezwaniu Spółka nabyła 8.705.110 akcji zwykłych na okaziciela serii AA, o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda akcja, odpowiadających 33,01% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 8.705.110 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 33,01% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki („Akcje") po cenie 19,71 zł za jedną nabywaną Akcję. Transakcje nabycia Akcji przez Spółkę zostały zawarte 3 sierpnia, a ich rozliczenie nastąpiło 5 sierpnia 2021 r.

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

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

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

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

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

## 19. OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH

Zarówno Grupa CPD jak i podmiot dominujący nie publikowały prognoz wyników finansowych na rok 2021.

## 20. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Grupa CPD finansuje swoją działalność przy pomocy kapitałów własnych i kapitałów obcych. Kapitały własne na dzień bilansowy stanowiły 53% całkowitej sumy bilansowej Grupy i były głównym źródłem finansowania działalności operacyjnej Grupy. W 2021 roku zasoby finansowe Grupy były wykorzystywane zgodnie z planami, przeznaczeniem i bieżącymi potrzebami. Grupa wywiązywała się

regularnie ze swych zobowiązań wobec kontrahentów, banków oraz z obowiązkowych obciążeń na rzecz Państwa. Przepływy finansowe są na bieżąco monitorowane, co pozwala na bezpieczne zarządzanie finansami Grupy. Dodatkowo, w długoterminowej projekcji przepływów pieniężnych zostały utworzone rezerwy na różne ryzyka co powoduje, że zobowiązania stanowiące 47% całkowitej sumy bilansowej Grupy nie stanowią zagrożenia dla płynności finansowej Grupy.

Kredyty i pożyczki są znaczącym źródłem finansowania dla Grupy CPD. Na koniec roku 2021 łączna wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, w tym leasingu wynosiła 97 mln PLN w porównaniu do 113 mln PLN na koniec roku 2020. W ramach zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek Grupa CPD wykazuje również zobowiązania z tytułu leasingu, będącego skapitalizowanym zobowiązaniem Grupy z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Na koniec 2021 roku zobowiązania te wyniosły 7,8 mln PLN, co stanowiło około 8% łącznej kwoty zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, w tym leasingu.

## 21. ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA

Oprócz zmian w strukturze Grupy w roku 2021 (opisanych szczegółowo w punkcie VI.2 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ niniejszego raportu) oraz dalszym upraszczaniem procedur organizacyjnych nie wystąpiły zasadnicze zmiany w zasadach zarządzania Grupą.

## 22. WYNAGRODZENIA ZARZĄDU, RADY NADZORCZEJ I KOMITETU AUDYTU

### • WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ

W 2021 roku Spółka ani jednostki podporządkowane nie wypłacały nagród ani korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiowych opartych na kapitale emitenta, w szczególności opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych, w pieniądzu, naturze lub jakiejkolwiek innej formie. W roku 2021 członkom Rady Nadzorczej CPD S.A. zostały wypłacone następujące kwoty wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki:

| Imię i nazwisko | Funkcja | Waluta | PLN | Okres | Uwagi |
|---|---|---|---|---|---|
| Wiesław Oleś | Sekretarz RN | PLN | 51 668 | 01.2021 - 12.2021 | - |
| Andrew Pegge | Przewodniczący RN | PLN | 71 668 | 01.2021- 12.2021 | - |
| Mirosław Gronicki | Członek RN | PLN | 51 668 | 01.2021 - 12.2021 | - |
| Gabriela Gryger | Członek RN | PLN | 43 667 | 01.2021 – 09.2021 | rezygnacja |
| Michael Haxby | Wiceprzewodniczący RN | PLN | 50 000 | 01.2021 - 10.2021 | rezygnacja |
| Alfonso Kalinauskas | Członek RN | PLN | 50 000 | 01.2021 - 10.2021 | rezygnacja |
| Hanna Karwat-Ratajczak | Członek RN | PLN | 3 926 | 11.2021-12.2021 | |
| Krzysztof Laskowski | Członek RN | PLN | 3 926 | 11.2021-12.2021 | |
| **RAZEM** | | **PLN** | **326 523** | | |

- **WYNAGRODZENIE KOMITETU AUDYTU**

Wynagrodzenia członków Komitetu Audytu CPD S.A. w roku 2021 z tytułu pełnienia funkcji na zasadzie powołania w Komitecie Audytu Spółki oraz z tytułu usług świadczonych na rzecz spółek Grupy wyniosły:

| Imię i nazwisko | Funkcja | Waluta | PLN | Okres | Uwagi |
|---|---|---|---|---|---|
| Andrew Pegge | Członek KA | PLN | 40 834 | 01.2021 - 12.2021 | - |
| Mirosław Gronicki | Członek KA | PLN | 40 834 | 01.2021- 12.2021 | - |
| Alfonso Kalinauskas | Przewodniczący KA | PLN | 60 000 | 01.2021 - 10.2021 | - |
| Krzysztof Laskowski | Członek KA | PLN | 0 | 11.2021.-12.2021 | |
| **RAZEM** | | **PLN** | **141 668** | | |

- **WYNAGRODZENIE ZARZĄDU**

W 2021 roku Spółka ani jednostki podporządkowane nie wypłacały nagród ani korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiowych opartych na kapitale emitenta, w szczególności opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych, w pieniądzu, naturze lub jakiejkolwiek innej formie. Wynagrodzenia członków Zarządu CPD S.A. w roku 2021 z tytułu pełnienia funkcji na zasadzie powołania w Zarządzie Spółki oraz z tytułu usług świadczonych na rzecz spółek Grupy wyniosły:

| Imię i nazwisko | Funkcja | Wynagrodzenie z tytuły pełnienia funkcji w Zarządzie Spółki wypłacane przez Spółkę (PLN) | Wynagrodzenie z tytuły pełnienia innych funkcji w Grupie wypłacanych przez jednostki podporządkowane (PLN) | RAZEM (PLN) | Okres | Uwagi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Colin Kingsnorth | Prezes Zarządu | 690 035 | 0 | 690 035 | 01.2021- 12.2021 | - |
| Iwona Makarewicz | Członek Zarządu | 403 722 | 12 000 | 415 722 | 01.2021 - 12.2021 | - |
| Elżbieta Wiczkowska | Członek Zarządu | 629 230 | 12 000 | 641 230 | 01.2021 - 12.2021 | - |
| John Purcell | Członek Zarządu | 45 271 | 601 477 | 646 747 | 01.2021 - 12.2021 | - |
| **RAZEM** | | **1 768 258** | **625 477** | **2 393 735** | | |

## 23. UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY

Członkowie Zarządu CPD S.A. nie są zatrudnieni na umowy o pracę w Spółce. Spółka nie zawarła z osobami zarządzającymi umów przewidujących rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia ze stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy odwołanie ze stanowiska następuje z powodu połączenia Spółki przez przejęcie.

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

Poniższa tabela przedstawia stan posiadania akcji Spółki przez członków Zarządu pełniących funkcję w Zarządzie Spółki na 31 grudnia 2021 roku, według informacji posiadanych przez Spółkę:

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

| Imię i nazwisko | Funkcja | Liczba akcji posiadanych na dzień bilansowy | Wartość nominalna posiadanych akcji (PLN) | Jako % całkowitej liczby akcji | Jako % całkowitej liczby głosów |
|---|---|---|---|---|---|
| Elżbieta Wiczkowska | Członek Zarządu | 14 002 | 1400 | 0,05% | 0,08% |
| Iwona Makarewicz | Członek Zarządu | 2 310 | 231 | 0,01% | 0,01% |
| Colin Kingsnorth | Prezes Zarządu | 0 | 0 | 0 | 0 |
| John Purcell | Członek Zarządu | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **RAZEM** | | **16 312** | **1 631** | **0,06%** | **0,09%** |

W stosunku do stanu przedstawionego w skonsolidowanym raporcie za III kwartał 2021, opublikowanym 25 listopada 2021, w zestawieniu stanu posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące w okresie sprawozdawczym nie zaszły zmiany.

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

## 25. UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ

Na dzień bilansowy Spółka nie otrzymała innych zawiadomień dotyczących zmian w proporcjach akcji posiadanych przez akcjonariuszy posiadających dotychczas, co najmniej 5 % akcji Spółki.

## 26. SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W okresie sprawozdawczym Spółka nie wprowadzała programów akcji pracowniczych.

## 27. UMOWA Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

15 września 2020 roku Rada Nadzorcza Spółki, po zapoznaniu się z rekomendacją Komitetu Audytu Spółki, podjęła uchwałę w sprawie wyboru Grant Thornton Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, wpisanej na

listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 4055, na biegłego rewidenta uprawnionego do:

- zbadania skonsolidowanego sprawozdania finansowego CPD S.A. za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2020 roku,
- zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego CPD S.A. za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2020 roku,
- przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego CPD S.A. na 30 czerwca 2020 roku,
- przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego CPD S.A. na 30 czerwca 2020 roku,

oraz

- zbadania skonsolidowanego sprawozdania finansowego CPD S.A. za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2021 roku,
- zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego CPD S.A. za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2021 roku,
- przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego CPD S.A. na 30 czerwca 2021 roku,
- przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego CPD S.A. na 30 czerwca 2021 roku,

oraz

- zbadania skonsolidowanego sprawozdania finansowego CPD S.A. za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2022 roku,
- zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego CPD S.A. za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2022 roku,
- przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego CPD S.A. na 30 czerwca 2022 roku,
- przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego CPD S.A. na 30 czerwca 2022 roku.

Umowa z Grant Thornton Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. została zawarta na okres niezbędny do wykonania prac w niej wskazanych.

**Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej.**

Do głównych założeń polityki wyboru firmy audytorskiej przyjętej w CPD należy:

- zapewnienie prawidłowości procesu wyboru firmy audytorskiej oraz określenie odpowiedzialności i obowiązków uczestników procesu,
- analiza przy wyborze firmy audytorskiej rekomendacji udzielonych przez Komitet Audytu;
- uwzględnienie zasady rotacji firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta w przyjętym horyzoncie czasowym.

**Główne założenia Polityki świadczenia przez firmę audytorską**

przeprowadzającą badanie ustawowe, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem:

- zapewnienie prawidłowości w procesie zlecania usług dozwolonych;
- określenie odpowiedzialności i obowiązków uczestników procesu;
- zdefiniowanie katalogu usług dozwolonych;
- ustalenie procedury zlecenia usług dozwolonych.

W 2021 roku firma audytorska badająca sprawozdanie finansowe nie świadczyła na rzecz CPD innych usług niebędących badaniem, w związku z czym dokonanie oceny niezależności firmy audytorskiej ani zgoda Rady Nadzorczej CPD na świadczenie dodatkowych usług nie była wymagana.

Sprawozdanie finansowe CPD S.A. oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za 2021 rok podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską Grant Thornton Polska sp. z o.o. sp. k.

Łączne wynagrodzenie audytora Grant Thornton za rok 2021 wyniosło 166.000 PLN netto, z czego:

- 65.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za przegląd sprawozdania finansowego CPD S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r. (umowa z 16 września 2020);
- 85.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego CPD S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021 r. (umowa z 16 września 2020);
- 16.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego spółki Challange Eighteen Sp. z o.o. za okres od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021 roku;

Wynagrodzenie firm audytorskich za badanie i przegląd sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy zostało opisane w nocie 29 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## 28. STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI

Struktura aktywów i pasywów Grupy CPD na dzień 31 grudnia 2021 r. i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2020 roku:

| | Na dzień: | | Udział w aktywach razem | Udział w aktywach razem | Zmiana |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2021 | 2020 | 2021/2020 |
| | (w tys. PLN) | | | | |
| Nieruchomości inwestycyjne | 167 667 | 165 618 | 60,9% | 35,1% | *1,2%* |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 103 | 212 | 0,04% | 0,04% | *-51,4%* |
| Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności | 12 795 | 27 221 | 4,6% | 5,8% | *-53,0%* |
| Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach | 595 | 0 | 0,22% | 0,00% | - |
| Należności długoterminowe | 494 | 263 | 0,18% | 0,06% | *87,8%* |
| **Aktywa trwałe** | **181 654** | **193 314** | **66,0%** | **40,9%** | ***-6,0%*** |
| Zapasy | 3 887 | 3 601 | 1,4% | 0,8% | *7,9%* |
| Należności handlowe oraz pozostałe należności | 3 264 | 20 035 | 1,2% | 4,2% | *-83,7%* |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 81 773 | 170 146 | 29,7% | 36,0% | *-51,9%* |
| Aktywa przeznaczone do sprzedaży | 4 744 | 85 250 | 1,7% | 18,0% | *-94,4%* |
| **Aktywa obrotowe** | **93 668** | **279 032** | **34,0%** | **59,1%** | ***-66,4%*** |
| **AKTYWA RAZEM** | **275 322** | **472 346** | **100%** | **100%** | ***-41,7%*** |

| | Na dzień: | | Udział w pasywach razem | Udział w pasywach razem | Zmiana |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2021 | 2020 | 2021/2020 |
| | (w tys. PLN) | | | | |
| Kapitał podstawowy | 2 637 | 2 637 | 1,0% | 0,6% | *0,0%* |
| Kapitał rezerwowy | 987 | 987 | 0,4% | 0,2% | *0,0%* |
| Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia | -27 909 | -27 909 | -10,1% | -5,9% | *0,0%* |
| Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych | -6 243 | -6 262 | -2,3% | -1,3% | *-0,3%* |
| Akcje własne nabyte w celu umorzenia | -288 973 | -117 396 | -105,0% | -24,9% | *146,2%* |
| Skumulowane zyski (straty) | 464 164 | 432 991 | 168,6% | 91,7% | *7,2%* |
| **Kapitały własne** | **144 663** | **285 048** | **52,5%** | **60,3%** | ***-49,2%*** |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania | 2 629 | 2 820 | 1,0% | 0,6% | *-6,8%* |
| Kredyty i pożyczki, w tym leasing | 57 551 | 5 454 | 20,9% | 1,2% | *955,2%* |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 14 232 | 19 352 | 5,2% | 4,1% | *-26,5%* |
| **Zobowiązania długoterminowe razem** | **74 412** | **27 626** | **27,0%** | **5,8%** | ***169,4%*** |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania | 16 694 | 51 740 | 6,1% | 11,0% | *-67,7%* |
| Kredyty i pożyczki, w tym leasing | 37 309 | 101 847 | 13,6% | 21,6% | *-63,4%* |
| Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży | 2 244 | 6 085 | 0,8% | 1,3% | *-63,1%* |
| **Zobowiązania krótkoterminowe razem** | **56 247** | **159 672** | **20,4%** | **33,8%** | ***-64,8%*** |
| **Zobowiązania razem** | **130 659** | **187 298** | **47,5%** | **39,7%** | ***-30,2%*** |
| **PASYWA RAZEM** | **275 322** | **472 346** | **100%** | **100%** | ***-41,7%*** |

## 29. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Nie wystąpiły.

## 30. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH

**Dane dotyczące pożyczek udzielonych przez CPD SA wg stanu na 31 grudnia 2021**

| Pożyczkobiorca | Waluta pożyczki | Wartość księgowa w tys. PLN | Stopa referencyjna | Marża | Termin spłaty |
|---|---|---|---|---|---|
| Ursus Development | PLN | 0 | 3M WIBOR | 2,00% | Na żądanie, nie później niż 2025-09-29 |
| Antigo Investments | PLN | 2 185 | 3M WIBOR | 1,55% | Na żądanie, nie później niż 2022-10-16 |
| Belise Investments | PLN | 9 915 | 3M WIBOR | 1,55% | Na żądanie, nie później niż 2024-09-24 |
| Belise Investments | PLN | 14 997 | 3M WIBOR | 1,55% | Na żądanie, nie później niż 2022-05-01 |
| Celtic Asset Management | PLN | 459 | 3M WIBOR | 1,55% | Na żądanie, nie później niż 2025-02-12 |
| Gaston Investments | EUR | 0 | 3M LIBOR | 0,75% | Na żądanie |
| Celtic Investments Ltd | EUR | 0 | 3M LIBOR | 0,75% | Na żądanie |
| Elara Investments | PLN | 1 074 | 3M WIBOR | 1,55% | Na żądanie, nie później niż 2023-01-24 |
| Elara Investments | PLN | 1 027 | 3M WIBOR | 1,55% | Na żądanie, nie później niż 2022-05-01 |
| Gaston Investments | PLN | 0 | 3M WIBOR | 1,55% | Na żądanie, nie później niż 2023-10-01 |
| HUB Developments | PLN | 1 077 | 3M WIBOR | 1,55% | Na żądanie, nie później niż 2022-05-01 |
| HUB Developments | PLN | 976 | 3M WIBOR | 1,55% | Na żądanie, nie później niż 2022-04-12 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dobalin Trading | PLN | 0 | stałe 8% | | |
| Mandy Investments | PLN | 0 | 3M WIBOR | 1,55% | Na żądanie, nie później niż 2022-05-01 |
| Mandy Investments | PLN | 0 | 3M WIBOR | 1,55% | Na żądanie, nie później niż 2022-04-12 |
| Lakia Enterprises Limited | PLN | 4 031 | 3M WIBOR | 1,55% | Na żądanie |
| Lakia Enterprises Limited | PLN | 7 143 | 3M WIBOR | 1,55% | Na żądanie |
| Lakia Enterprises Limited | PLN | 15 036 | 3M WIBOR | 1,55% | Na żądanie |
| **RAZEM** | **PLN** | **57 919** | | | |

# OŚWIADCZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

## V. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd CPD S.A. potwierdza, że wedle jego najlepszej wiedzy, skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 r. oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej, w tym zagrożeń i ryzyka.

Zarząd CPD S.A. potwierdza, że podmiot uprawniony do badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że zarówno podmiot jak i biegli rewidenci dokonujący badania spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi. Sprawozdania finansowe CPD S.A. oraz Grupy Kapitałowej w roku 2021 podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską Grant Thornton Polska sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Warszawie.

| | |
|---|---|
| COLIN KINGSNORTH<br>PREZES ZARZĄDU | ELŻBIETA WICZKOWSKA<br>CZŁONEK ZARZĄDU |
| IWONA MAKAREWICZ<br>CZŁONEK ZARZĄDU | JOHN PURCELL<br>CZŁONEK ZARZĄDU |

## a. INFORMACJA ZARZĄDU CPD S.A. NA TEMAT WYBORU FIRMY AUDYTORSKIEJ

Zarząd CPD S.A. działając na podstawie § 70 ust. 1 pkt 7) oraz § 71 ust. 1 pkt 7) rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2018 r., poz. 757), oraz na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej CPD S.A. informuje, że w Spółce CPD S.A.:

a) firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej;

b) są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji;

c) obowiązuje polityka w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz polityka w zakresie świadczenia na rzecz Spółki przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

| | |
|---|---|
| COLIN KINGSNORTH<br>PREZES ZARZĄDU | ELŻBIETA WICZKOWSKA<br>CZŁONEK ZARZĄDU |
| IWONA MAKAREWICZ<br>CZŁONEK ZARZĄDU | JOHN PURCELL<br>CZŁONEK ZARZĄDU |

## b. OŚWIADCZENIE RADY NADZORCZEJ CPD S.A. W ZAKRESIE FUNKCJONOWANIA KOMITETU AUDYTU W ZWIĄZKU Z PUBLIKACJĄ JEDNOSTKOWEGO I SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ROCZNEGO ZA 2021 ROK

Rada Nadzorcza CPD S.A. działając na podstawie § 70 ust. 1 pkt 8) oraz § 71 ust. 1 pkt 8) rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2018 r., poz. 757), oświadcza, że w spółce CPD S.A.:

a) są przestrzegane przepisy dotyczące powołania, składu i funkcjonowania komitetu audytu, w tym dotyczące spełnienia przez jego członków kryteriów niezależności oraz wymagań odnośnie do posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu branży, w której działa emitent, oraz w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych;

b) komitet audytu CPD S.A. wykonywał zadania komitetu audytu przewidziane w obowiązujących przepisach.

ANDREW PEGGE
PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

WIESŁAW OLEŚ
SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

MIROSŁAW GRONICKI
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

HANNA KARWAT-RATAJCZAK
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

KRZYSZTOF LASKOWSKI
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

## c. OŚWIADCZENIE RADY NADZORCZEJ CPD S.A. W ZAKRESIE OCENY SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CPD I CPD S.A. ORAZ JEDNOSTKOWEGO I SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rada Nadzorcza CPD S.A. działając na podstawie § 70 ust. 1 pkt 14) oraz § 71 ust. 1 pkt 12) rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2018 r., poz. 757), oświadcza, że:

zgodnie z oceną dokonaną przez Radę Nadzorczą CPD S.A. sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej CPD i CPD S.A. za 2021 rok oraz jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. są zgodne z księgami, dokumentami oraz stanem faktycznym.

**Uzasadnienie**

Zgodnie z art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych, do szczególnych obowiązków Rady Nadzorczej należy ocena sprawozdania zarządu z działalności spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym. Za sporządzenie sprawozdania finansowego CPD S.A. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej CPD i CPD S.A. odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej CPD S.A., zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa, odpowiedzialny jest Zarząd jednostki dominującej. Na podstawie art. 4a ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 395 z późn. zm.) Rada Nadzorcza wraz z Zarządem są zobowiązani do zapewnienia, aby ww. sprawozdania spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości, wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Rada Nadzorcza CPD S.A., działając na podstawie Statutu Spółki oraz Regulaminu Rady Nadzorczej, dokonała wyboru firmy Grant Thornton Polska sp. z o.o. sp.k. jako firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania rocznego sprawozdania finansowego CPD S.A. oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej CPD S.A.

Ocena sprawozdań finansowych dokonana została w oparciu o informacje i dane uzyskane w toku prac Rady Nadzorczej CPD S.A. oraz Komitetu Audytu Rady Nadzorczej CPD S.A., w tym przekazanych przez Zarząd CPD S.A. oraz biegłego rewidenta – Grant Thornton Polska sp. z o.o. sp.k., na podstawie uprawnień wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących oraz regulacji wewnętrznych. W oparciu o powyższe, Rada Nadzorcza CPD S.A. szczegółowo przeanalizowała:

1) Sprawozdanie finansowe CPD Spółka Akcyjna za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku, obejmujące:

    a) sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021,

    b) sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2021 roku,

    d) sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021,

    e) sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021,

f) noty objaśniające do sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021;

2) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku;

3) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD Spółki Akcyjnej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku, obejmujące:

a) skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021,

b) skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2021 roku,

c) skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2021 roku,

e) skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2021 roku,

f) noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony w dniu 31 grudnia 2021 roku;

4) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku;

5) Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej CPD i CPD S.A. za rok 2021 wraz ze Sprawozdaniem dotyczącym danych niefinansowych Grupy Kapitałowej CPD i CPD S.A. za 2021 rok

i na tej podstawie dokonała pozytywnej oceny sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej CPD i CPD S.A. oraz jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego w zakresie zgodności ich treści z księgami, dokumentami oraz stanem faktycznym.

ANDREW PEGGE
PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

WIESŁAW OLEŚ
SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

MIROSŁAW GRONICKI
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

HANNA KARWAT-RATAJCZAK
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

KRZYSZTOF LASKOWSKI
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

# VI. SPRAWOZDANIE Z BADANIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

# Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

Dla Akcjonariuszy CPD S.A.

## Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### *Opinia*

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej (Grupa Kapitałowa), w której jednostką dominującą jest CPD S.A. (Spółka Dominująca) z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Cybernetyki 7B, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2021 roku, skonsolidowane sprawozdanie z wyniku, skonsolidowany sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki Dominującej.

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu wydanym z dniem niniejszego sprawozdania z badania.

## *Podstawa opinii*

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z

- ustawą z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku poz. 1415, z późniejszymi zmianami) (Ustawa o biegłych rewidentach),
- Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania (KSB) uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 roku, z późniejszymi zmianami oraz
- rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającym decyzję Komisji 2005/909/WE (Dz. Urz. UE L 158 z 27.05.2014, str. 77 oraz Dz. Urz. UE L 170 z 11.06.2014, str. 66) (Rozporządzenie 537/2014).

Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego*. Jesteśmy niezależni od spółek Grupy Kapitałowej zgodnie z *Międzynarodowym kodeksem etyki zawodowych księgowych* (w tym *Międzynarodowymi standardami niezależności*) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych (Kodeks IESBA) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 roku jako zasady etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. W szczególności w trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu 537/2014. Ponadto wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

## *Kluczowe sprawy badania*

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości oraz uwzględniliśmy je przy formułowaniu naszej opinii o tym sprawozdaniu. Poniżej podsumowaliśmy również naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne, przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

| **Nazwa kluczowej sprawy** | **Reakcja biegłego rewidenta** |
|---|---|
| Wycena nieruchomości inwestycyjnych<br><br>Wartość nieruchomości inwestycyjnych jest istotna. Ryzyko występujące w tym obszarze dotyczy utraty ich wartości.<br><br>Ujawnienia na temat nieruchomości inwestycyjnych zostały zaprezentowane w nocie 5 | W trakcie audytu przeprowadziliśmy następujące procedury:<br><br>• ocena rzetelności sporządzanej wyceny,<br>• analiza transakcji sprzedaży planowanych po dniu bilansowym w celu określenia czy nie są wycenione powyżej wartości księgowej (w tym aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży). |

## *Objaśnienie ze zwróceniem uwagi - zdarzenie po zakończeniu okresu sprawozdawczego*

Zwracamy uwagę na notę 33 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w której Zarząd opisał przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości biurowej. Nasza opinia nie zawiera modyfikacji odnośnie tej sprawy.

## *Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej za roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe*

Zarząd Spółki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego i przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi przepisami prawa a także statutem Spółki Dominującej. Zarząd Spółki Dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki Dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy Kapitałowej do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie założenia kontynuowania działalności, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Spółki Dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy Kapitałowej, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 roku poz. 217, z późniejszymi zmianami) (Ustawa o rachunkowości) Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Grupy Kapitałowej.

## *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego*

Naszym celem jest uzyskanie racjonalnej pewności, czy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy Kapitałowej ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki Dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające na te ryzyka i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może być związane ze zmową, fałszerstwem, celowymi pominięciami, wprowadzeniem w błąd lub obejściem kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy Kapitałowej;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz racjonalność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki Dominującej;
- oceniamy odpowiedniość przyjęcia przez Zarząd Spółki Dominującej założenia kontynuacji działalności oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą podawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy Kapitałowej do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na związane z tym ujawnienia w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, zmodyfikowanie naszej opinii. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa Kapitałowa nie będzie kontynuować działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące jego podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające i odpowiednie dowody badania odnośnie informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy Kapitałowej w celu wyrażenia opinii na temat rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy Kapitałowej i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej Spółki Dominującej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Radzie Nadzorczej Spółki Dominującej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz informujemy ją o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej Spółki Dominującej określiliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważyłyby korzyści dla interesu publicznego wynikające z upublicznienia takiej informacji.

### *Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności*

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 roku wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią

tego sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej oraz skonsolidowany raport roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 roku (z wyłączeniem rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i naszego sprawozdania biegłego rewidenta).

*Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej*

Za sporządzenie innych informacji zgodnie z Ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa odpowiedzialny jest Zarząd Spółki Dominującej. Ponadto Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

*Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia o rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje innych informacji i nie wyrażamy o nich żadnej formy zapewnienia wynikającej z KSB. W związku z badaniem rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z innymi informacjami, i podczas wykonywania tego, rozpatrzenie, czy są one istotnie niespójne z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia innych informacji, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Spółka Dominująca w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uzyskaliśmy przed datą niniejszego sprawozdania z badania, a pozostałe elementy skonsolidowanego raportu rocznego zostaną nam udostępnione po tej dacie. W przypadku, kiedy stwierdzimy istotne zniekształcenie w skonsolidowanym raporcie rocznym, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym Radę Nadzorczą Spółki Dominującej.

*Opinia na temat sprawozdania z działalności*

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami, to jest zgodnie z postanowieniami art. 55 ust. 2a Ustawy o rachunkowości oraz § 71 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 roku, poz. 757) (Rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych) i jest zgodne z informacjami zawartymi w załączonym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

*Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego*

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Spółka Dominująca zawarła informacje określone w § 70 ust. 6 punkt 5 Rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych. Informacje wskazane w § 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h oraz lit. i tego Rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

## Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

*Opinia na temat zgodności oznakowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego w jednolitym elektronicznym formacie raportowania z wymogami rozporządzenia o standardach technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania*

W związku z badaniem rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostaliśmy zaangażowani do przeprowadzania usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność w celu wyrażenia opinii, czy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku sporządzone w jednolitym elektronicznym formacie raportowania zawarte w pliku o nazwie: *cpd_2021-12-31_pl* (skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF) zostało oznakowane zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu delegowanym Komisji (UE) nr 2019/815 z dnia 17 grudnia 2018 roku uzupełniającym dyrektywę 2004/109/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania (Rozporządzenie ESEF).

*Identyfikacja kryteriów i opis przedmiotu usługi*

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało sporządzone przez Zarząd Spółki Dominującej w celu spełnienia wymogów dotyczących oznakowania oraz wymogów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, które są określone w Rozporządzeniu ESEF. Przedmiotem naszej usługi atestacyjnej jest zgodność oznakowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF z wymogami Rozporządzenia ESEF, a wymogi określone w tych regulacjach stanowią, naszym zdaniem, odpowiednie kryteria do sformułowania przez nas opinii.

*Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej*

Zarząd Spółki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF zgodnie z wymogami dotyczącymi oznakowania oraz wymogami technicznymi dotyczącymi specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, które są określone w Rozporządzeniu ESEF. Odpowiedzialność ta obejmuje wybór i zastosowanie odpowiednich znaczników XBRL przy użyciu taksonomii określonej w tych regulacjach.
Odpowiedzialność Zarządu Spółki Dominującej obejmuje również zaprojektowanie, wdrożenie i utrzymanie systemu kontroli wewnętrznej zapewniającego sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF wolnego od istotnych niezgodności z wymogami Rozporządzenia ESEF.
Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, obejmującego również sporządzenie sprawozdań finansowych zgodnie z formatem wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

*Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Naszym celem było wyrażenie opinii, na podstawie przeprowadzonej usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane zgodnie z wymogami Rozporządzenia ESEF.
Wykonaliśmy usługę zgodnie z Krajowym Standardem Usług Atestacyjnych Innych niż Badanie i Przegląd 3001PL *Badanie sprawozdań finansowych sporządzonych w jednolitym elektronicznym formacie raportowania*, który został przyjęty uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 1975/32a/2021 z dnia 17 grudnia 2021 roku (KSUA 3001PL) oraz, tam gdzie to zastosowanie, zgodnie z Krajowym Standardem Usług Atestacyjnych Innych niż Badanie i Przegląd 3000 (Z) w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Atestacyjnych 3000 (zmienionego) *Usługi atestacyjne inne niż badania lub przeglądy historycznych informacji finansowych*, który został przyjęty uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3436/52e/2019 z dnia 8 kwietnia 2019 roku, z późniejszymi zmianami (KSUA 3000 (Z)).
Standard ten nakłada na biegłego rewidenta obowiązek zaplanowania i wykonania procedur w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało

przygotowane zgodnie z określonymi kryteriami. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że usługa przeprowadzona zgodnie z KSUA 3001PL oraz, tam gdzie ma to zastosowanie, zgodnie z KSUA 3000 (Z), zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie.
Wybór procedur zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od jego oszacowania ryzyka wystąpienia istotnych zniekształceń spowodowanych oszustwem lub błędem. Przeprowadzając oszacowanie tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF w celu zaplanowania stosownych procedur, które mają zapewnić biegłemu rewidentowi wystarczające i odpowiednie do okoliczności dowody. Ocena funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej nie została przeprowadzona w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności jej działania.

*Podsumowanie wykonanych prac*

Zaplanowane i przeprowadzone przez nas procedury obejmowały między innymi:

- uzyskanie zrozumienia procesu sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF obejmującego proces wyboru i zastosowania przez Zarząd Spółki Dominującej znaczników XBRL i zapewniania zgodności z Rozporządzeniem ESEF, w tym zrozumienie mechanizmów systemu kontroli wewnętrznej związanych z tym procesem,
- uzgodnienie oznakowanych informacji zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w formacie ESEF do zbadanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- ocenę spełnienia standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, w tym zastosowania formatu XHTML, przy użyciu specjalistycznych narzędzi informatycznych
- ocenę kompletności oznakowania informacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w formacie ESEF znacznikami XBRL,
- ocenę, czy zastosowane znaczniki XBRL z taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF zostały odpowiednio zastosowane oraz czy użyto rozszerzeń taksonomii w sytuacjach, gdy w podstawowej taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF nie zidentyfikowano odpowiednich elementów,
- ocenę prawidłowości zakotwiczenia zastosowanych rozszerzeń taksonomii w podstawowej taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF.

Uważamy, że uzyskane przez nas dowody stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii na temat zgodności oznakowania z wymogami Rozporządzenia ESEF.

*Wymogi etyczne, w tym niezależność*

Przeprowadzając usługę biegły rewident i firma audytorska przestrzegali wymogów niezależności i innych wymogów etycznych określonych w Kodeksie IESBA. Kodeks IESBA oparty jest na podstawowych zasadach dotyczących uczciwości, obiektywizmu, zawodowych kompetencji i należytej staranności, zachowania poufności oraz profesjonalnego postępowania. Przestrzegaliśmy również innych wymogów niezależności i etyki, które mają zastosowanie dla niniejszej usługi atestacyjnej w Polsce.

*Wymogi kontroli jakości*

Firma audytorska stosuje krajowe standardy kontroli jakości w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Kontroli Jakości 1 *Kontrola jakości firm przeprowadzających badania i przeglądy sprawozdań finansowych oraz wykonujących inne zlecenia usług atestacyjnych i pokrewnych* przyjęte uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2040/37a/2018 z dnia 3 marca 2018 roku, z późniejszymi zmianami (KSKJ).
Zgodnie z wymogami KSKJ, firma audytorska utrzymuje kompleksowy system kontroli jakości obejmujący udokumentowane polityki i procedury odnośnie do zgodności z wymogami etycznymi, standardami zawodowymi oraz mającymi zastosowanie wymogami prawnymi i regulacyjnymi.

*Opinia na temat zgodności z wymogami Rozporządzenia ESEF*

Podstawę sformułowania opinii biegłego rewidenta stanowią kwestie opisane powyżej, dlatego opinia powinna być czytana z uwzględnieniem tych kwestii.

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z wymogami Rozporządzenia ESEF.

## *Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych*

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zabronione przepisami art. 136 Ustawy o biegłych rewidentach oraz art. 5 ust. 1 Rozporządzenia 537/2014.

## *Wybór firmy audytorskiej*

Zostaliśmy wybrani do badania rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej za lata 2020-2022 uchwałą Rady Nadzorczej Spółki Dominującej z dnia 15 września 2020. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2018 roku, to jest przez 4 kolejnych lat obrotowych.

Marcin Diakonowicz

Biegły Rewident nr 10524
Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu
Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Warszawa, 27 kwietnia 2022 roku.

# VII. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2021 R.

# CPD SA

# Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.

# Spis treści

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów ..... 5
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej ..... 7
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym ..... 9
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych ..... 10
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ..... 11
1. Informacje ogólne ..... 11
1.1. Informacje o jednostce dominującej ..... 11
1.2. Informacje o Grupie Kapitałowej ..... 12
2. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości ..... 13
2.1. Podstawa sporządzenia ..... 13
2.2. Konsolidacja ..... 14
2.3. Zmiany w strukturze Grupy CPD ..... 16
2.4. Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych ..... 16
2.5. Nieruchomości inwestycyjne ..... 16
2.6. Rzeczowe aktywa trwałe ..... 17
2.7. Leasing ..... 17
2.8. Wartości niematerialne z wyłączeniem wartości firmy ..... 18
2.9. Wartość firmy ..... 18
2.10. Utrata wartości aktywów niefinansowych ..... 19
2.11. Aktywa finansowe ..... 19
2.12. Zapasy ..... 19
2.13. Aktywa przeznaczone do sprzedaży ..... 20
2.14. Kapitały ..... 20
2.15. Zobowiązania handlowe ..... 20
2.16. Kredyty i pożyczki ..... 20
2.17. Koszty finansowania ..... 20
2.18. Podatek dochodowy ..... 20
2.19. Odroczony podatek dochodowy ..... 21
2.20. Świadczenia pracownicze ..... 21
2.21. Rezerwy ..... 21
2.22. Ujmowanie przychodów ..... 22
2.23. Koszty ..... 22
2.24. Dywidenda ..... 22
2.25. Koszty finansowe z tytułu odsetek ..... 22

3. Zarządzanie ryzykiem finansowym ....23
3.1. Czynniki ryzyka finansowego ....23
3.2. Zarządzanie kapitałem ....25
4. Ważne oszacowania i osądy księgowe ....26
4.1. Ustalenie wartości godziwej instrumentów pochodnych ....26
4.2. Ujęcie księgowe wspólnych przedsięwzięć ....26
4.3. Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych ....27
4.4. Podatek dochodowy ....29
5. Nieruchomości inwestycyjne ....30
6. Wartość godziwa zabezpieczeń ....31
7. Należności handlowe oraz pozostałe należności ....31
8. Zapasy ....32
9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ....32
10. Wspólne przedsięwzięcia ....32
11. Kapitał podstawowy ....36
12. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania ....36
13. Kredyty i pożyczki, w tym leasing ....37
14. Zmiana stanu zadłużenia ....38
15. Odroczony podatek dochodowy ....39
16. Przychody ....41
17. Koszt własny sprzedaży ....41
18. Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami ....42
19. Pozostałe przychody ....42
20. Koszty administracyjne - pozostałe ....42
21. Przychody i koszty finansowe ....43
22. Podatek dochodowy ....43
23. Pozycje warunkowe ....44
24. Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne ....44
25. Transakcje z jednostkami powiązanymi ....45
26. Sezonowość działalności ....45
27. Zobowiązania umowne ....45
28. Aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży ....46
29. Wynagrodzenie biegłego rewidenta ....46
30. Wypłata dywidendy ....46
31. Zysk na akcję – podstawowy i rozwodniony ....46

32. Segmenty sprawozdawcze ..... 46
33. Zdarzenia po dniu bilansowym ..... 47

# Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

| | | | 12 miesięcy zakończone | 12 miesięcy zakończone |
|---|---|---|---|---|
| | | Nota | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
| Przychody ze sprzedaży | | 16 | 19 080 | 18 559 |
| Koszt własny sprzedaży | | 17 | (3 022) | (3 131) |
| | | | | |
| **ZYSK NA SPRZEDAŻY** | | | **16 058** | **15 428** |
| | | | | |
| Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami | | 18 | (10 715) | (11 926) |
| Koszty administracyjne - pozostałe | | 20 | (6 441) | (6 578) |
| Koszty sprzedaży i koszty marketingowe | | | ( 303) | ( 270) |
| Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej | | | 827 | 165 |
| Pozostałe przychody | | 19 | 3 483 | 2 811 |
| Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych | | 5 | 3 699 | 15 921 |
| Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu | | | 27 005 | 19 735 |
| Odpisy aktualizujące wartość należności | | | 859 | 46 |
| Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży | | | 293 | ( 116) |
| Wynik ze zbycia jednostek zależnych | | | (40) | 0 |
| | | | | |
| **ZYSK OPERACYJNY** | | | **34 725** | **35 216** |
| | | | | |
| Przychody finansowe | | 21 | 794 | 1 387 |
| Koszty finansowe | | 21 | (3 736) | (12 741) |
| | | | | |
| **ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM** | | | **31 783** | **23 862** |
| Podatek dochodowy | | 22 | ( 610) | (7 555) |
| | | | | |
| **ZYSK Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ** | | | **31 173** | **16 307** |
| Wynik z działalności zaniechanej | | | 0 | 0 |
| | | | | |
| **ZYSK NETTO ROKU OBROTOWEGO** | | | **31 173** | **16 307** |
| **Zysk** | | | | |
| Przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej | | | 31 173 | 16 307 |
| Przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących | | | 0 | 0 |
| **ZYSK NETTO ROKU OBROTOWEGO** | | | **31 173** | **16 307** |
| **POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY** | | | | |
| Inne całkowite dochody do przeklasyfikowania na zyski lub straty po spełnieniu warunków | | | 19 | ( 731) |
| Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty | | | 0 | 0 |
| **Inne całkowite dochody** | | | 19 | ( 731) |
| **CAŁKOWITE DOCHODY ROKU OBROTOWEGO** | | | **31 192** | **15 576** |
| **Całkowite dochody netto za rok obrotowy** | | | | |
| Przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej | | | 31 192 | 15 576 |
| Przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących | | | 0 | 0 |

# Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów – c.d.

**ZYSK NA AKCJĘ**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję** | 31 | 2,20 | 0,81 |
| Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej | 31 | 2,20 | 0,81 |
| Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechana | | 0 | 0 |
| **Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję** | 31 | 2,20 | 0,81 |
| Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej | 31 | 2,20 | 0,81 |
| Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechana | | 0 | 0 |

# Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

| | | Na dzień | Na dzień |
|---|---|---|---|
| | Nota | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
| **AKTYWA** | | | |
| **Aktywa trwałe** | | | |
| Nieruchomości inwestycyjne | 5 | 167 667 | 165 618 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | | 103 | 212 |
| Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności | 10 | 12 795 | 27 221 |
| Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach | | 595 | 0 |
| Należności długoterminowe | 7 | 494 | 263 |
| **Aktywa trwałe** | | **181 654** | **193 314** |
| | | | |
| **Aktywa obrotowe** | | | |
| Zapasy | 8 | 3 887 | 3 601 |
| Należności handlowe oraz pozostałe należności | 7 | 3 264 | 20 035 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 9 | 81 773 | 170 146 |
| **Aktywa obrotowe z wyłączeniem aktywów wchodzących w skład grupy do zbycia przeznaczonej do sprzedaży** | | **88 924** | **193 782** |
| | | | |
| Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży | 28 | 4 744 | 85 250 |
| **Aktywa obrotowe razem** | | **93 668** | **279 032** |
| | | | |
| **Aktywa razem** | | **275 322** | **472 346** |
| | | | |

| | Nota | Na dzień 31 grudnia 2021 | Na dzień 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|---|
| **KAPITAŁ WŁASNY** | | | |
| **Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej** | | | |
| Kapitał podstawowy | 11 | 2 637 | 2 637 |
| Akcje własne nabyte w celu umorzenia | | (288 973) | (117 396) |
| Kapitał rezerwowy | | 987 | 987 |
| Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia | 13 | (27 909) | (27 909) |
| Kapitały z przeliczenia jednostek zagranicznych | | (6 243) | (6 262) |
| Skumulowane zyski/straty | | 464 164 | 432 991 |
| **Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej** | | **144 663** | **285 048** |
| **Udziały niekontrolujące** | | 0 | 0 |
| **Kapitał własny razem** | | **144 663** | **285 048** |
| | | | |
| **ZOBOWIĄZANIA** | | | |
| **Zobowiązania długoterminowe** | | | |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania | 12 | 2 629 | 2 820 |
| Kredyty i pożyczki, w tym leasing | 13 | 57 551 | 5 454 |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 15 | 14 232 | 19 352 |
| **Zobowiązania długoterminowe** | | **74 412** | **27 626** |
| | | | |
| **Zobowiązania krótkoterminowe** | | | |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania | 12 | 16 694 | 51 740 |
| Kredyty i pożyczki, w tym leasing | 13 | 37 309 | 101 847 |
| **Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży** | | **54 003** | **153 587** |
| Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży | 28 | 2 244 | 6 085 |
| **Zobowiązania krótkoterminowe** | | **56 247** | **159 672** |
| | | | |
| **Zobowiązania razem** | | **130 659** | **187 298** |
| | | | |
| **Pasywa razem** | | **275 322** | **472 346** |

# Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

| | Nota | Kapitał podstawowy CPD S.A. | Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia | Akcje własne nabyte w celu umorzenia | Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych | Kapitał rezerwowy (Płatność akcjami) | Skumulowane zyski (straty) | Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | Udziały niekontro-lujące | Razem kapitał własny |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Stan na 1 stycznia 2021** | | **2 637** | **(27 909)** | **(117 396)** | **(6 262)** | **987** | **432 991** | **285 048** | **0** | **285 048** |
| Nabycie akcji własnych w celu umorzenia | | 0 | 0 | (171 577) | 0 | 0 | 0 | (171 577) | 0 | (171 577) |
| Razem transakcje z akcjonariuszami | | **0** | **0** | **(171 577)** | **0** | **0** | **0** | **(171 577)** | **0** | **(171 577)** |
| Zysk za rok obrotowy | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 31 173 | 31 173 | 0 | 31 173 |
| Inne całkowite dochody | | 0 | 0 | 0 | 19 | 0 | 0 | 19 | 0 | 19 |
| Całkowite dochody za rok obrotowy | | **0** | **0** | **0** | **19** | **0** | **31 173** | **31 192** | **0** | **31 192** |
| **Zmiany w kapitale razem** | | **0** | **0** | **(171 577)** | **19** | **0** | **31 173** | **(140 385)** | **0** | **(140 385)** |
| **Stan na 31 grudnia 2021** | | **2 637** | **(27 909)** | **(288 973)** | **(6 243)** | **987** | **464 164** | **144 663** | **0** | **144 663** |
| **Stan na 1 stycznia 2020** | | **2 637** | **(27 909)** | **(43 010)** | **(5 531)** | **987** | **416 684** | **343 858** | **0** | **343 858** |
| Nabycie akcji własnych w celu umorzenia | | 0 | 0 | (74 386) | 0 | 0 | 0 | (74 386) | 0 | (74 386) |
| Razem transakcje z akcjonariuszami | | **0** | **0** | **(74 386)** | **0** | **0** | **0** | **(74 386)** | **0** | **(74 386)** |
| Zysk za rok obrotowy | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 16 307 | 16 307 | 0 | 16 307 |
| Inne całkowite dochody | | 0 | 0 | 0 | (731) | 0 | 0 | (731) | 0 | (731) |
| Całkowite dochody za rok obrotowy | | **0** | **0** | **0** | **(731)** | **0** | **16 307** | **15 576** | **0** | **15 576** |
| **Zmiany w kapitale razem** | | **0** | **0** | **(74 386)** | **(731)** | **0** | **16 307** | **(58 810)** | **0** | **(58 810)** |
| **Stan na 31 grudnia 2020** | | **2 637** | **(27 909)** | **(117 396)** | **(6 262)** | **987** | **432 991** | **285 048** | **0** | **285 048** |

# Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

| | | 12 miesięcy zakończone | 12 miesięcy zakończone |
|---|---|---|---|
| | Nota | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
| **Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej** | | | |
| Zysk przed opodatkowaniem | | 31 783 | 23 862 |
| Korekty działalności operacyjnej | | (28 988) | (41 203) |
| **Podstawowe przepływy pieniężne z działalności operacyjnej** | **24** | **2 795** | **(17 341)** |
| Odsetki zapłacone | | (2 076) | (2 091) |
| Podatek dochodowy zapłacony | | (5 730) | (5 648) |
| **Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej** | | **(5 011)** | **(25 080)** |
| | | | |
| **Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej** | | | |
| Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych | | (708) | (54) |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych | | ( 13) | 0 |
| Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych | | 76 311 | 93 574 |
| Środki pieniężne wspólnego przedsięwzięcia objętego konsolidacją | | 143 | 0 |
| Wpływy z wycofania wkładów we wspólnych przedsięwzięciach | | 15 069 | 57 318 |
| Otrzymane dywidendy i zyski we wspólnych przedsięwzięciach | | 9 333 | 20 763 |
| Otrzymane odsetki | | 0 | 441 |
| Wpłacony wkład do wspólnego przedsięwzięcia | | 0 | (36 912) |
| **Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej** | | **100 135** | **135 130** |
| | | | |
| **Przepływy pieniężne z działalności finansowej** | | | |
| Nabycie pochodnych instrumentów finansowych | | (580) | 0 |
| Spłata kredytów i pożyczek | | (11 225) | (4 973) |
| Nabycie akcji własnych | | (171 577) | (74 386) |
| **Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej** | | **(183 382)** | **(79 359)** |
| **Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów walut** | | **(88 258)** | **30 691** |
| Skutki zmiany kursów | | **(115)** | **420** |
| Zwiększenie / zmniejszenie stanu środków pieniężnych | | **(88 373)** | **31 111** |
| Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku | | **170 146** | **139 035** |
| **Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec roku** | | **81 773** | **170 146** |

# Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

## 1. Informacje ogólne

### 1.1. Informacje o jednostce dominującej

*Nazwa jednostki sprawozdawczej lub inne dane identyfikacyjne*: Grupa Kapitałowa CPD SA

*Wyjaśnienie zmian w nazwie jednostki sprawozdawczej*: Spółka CPD S.A. (dalej "Spółka", "CPD") została powołana statutem z dnia 23 lutego 2007 r. (pod nazwą Celtic Development Corporation S.A., następnie 22 lutego 2008 r. 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 r. pod numerem KRS 0000277147. Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. W dniu 2 września 2010 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie nazwy spółki Poen S.A. na Celtic Property Developments S.A. W dniu 29 maja 2014 r. 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.

*Siedziba jednostki*: Warszawa

*Forma prawna jednostki*: Jednostka dominująca Grupy Kapitałowej funkcjonuje w formie spółki akcyjnej

*Państwo rejestracji*: Polska

*Adres zarejestrowanego biura jednostki*: Cybernetyki 7B, 02-677 Warszawa

*Podstawowe miejsce prowadzenia działalności gospodarczej*: w siedzibie jednostki dominującej

*Opis charakteru oraz podstawowego zakresu działalności*: Podstawowa działalność Grupy CPD obejmuje sprzedaż nieruchomości oraz prowadzenie projektów deweloperskich w segmencie biurowym i mieszkaniowym, nabywanie gruntów i wznoszenie na nich budynków o przeznaczeniu mieszkaniowym lub biurowym oraz kupowanie istniejących nieruchomości o potencjalnej dodatkowej wartości do wykreowania, która może zostać uwolniona poprzez zmianę przeznaczenia nieruchomości lub poprzez podniesienie jej standardu i optymalizację powierzchni, wynajem budynków biurowych i magazynowych na własny rachunek oraz zarządzanie portfelami nieruchomości komercyjnych.

*Nazwa jednostki dominującej*: CPD Spółka Akcyjna

*Nazwa jednostki dominującej najwyższego szczebla grupy*: CPD Spółka Akcyjna

*Pozostałe informacje*
23 sierpnia 2010 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym zostało zarejestrowane połączenie transgraniczne dotychczasowej jednostki dominującej w Grupie, tj. Celtic Property Developments Plc (Spółka Przejmowana) i Poen S.A. (Spółka Przejmująca) poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą, w zamian za nowo utworzone akcje Spółki Przejmującej o wartości 3 483 tys. PLN. Proces połączenia odbywał się na podstawie Planu Połączenia, który zakładał przejęcie spółki Celtic Property Developments Plc przez spółkę Poen S.A. będącą spółką w 100% zależną od Celtic Property Developments Plc. W wyniku połączenia: (i) dotychczasowi wspólnicy Celtic Property Developments Plc stali się 100% akcjonariuszami Poen S.A., a ponadto (ii) Poen S.A. nabył w drodze sukcesji generalnej - w celu umorzenia, akcje własne od Celtic Property Developments Plc o wartości 500 tys. PLN. Parytet wymiany akcji Celtic Property Developments Plc na akcje Poen S.A., został przyjęty na poziomie, który nie spowodował zmian w strukturze własnościowej Poen S.A.

Akcjonariusze Celtic Property Developments Plc stali się, po umorzeniu akcji własnych, akcjonariuszami Poen S.A. posiadającymi taki sam udział w kapitale zakładowym Poen S.A. oraz ogólnej liczbie głosów

na Walnym Zgromadzeniu Poen S.A., jaki posiadali w Celtic Property Developments Plc do dnia połączenia.

W rezultacie z dniem 23 sierpnia 2010 r. spółka Celtic Property Developments Plc przestała istnieć, a Poen S.A. stał się jednostką dominującą Grupy.

W 2018 zostało zarejestrowane transgraniczne połączenie spółki dominującej z wchodzącą w skład Grupy jednostką zależną Buffy Holdings No 1 Ltd. Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku BUFFY na CPD S.A. Ze względu na fakt, iż CPD S.A. była jedynym wspólnikiem BUFFY, połączenie zostało przeprowadzone bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skład organów zarządzających i nadzorujących jednostki dominującej jest następujący:

| | |
|---|---|
| Zarząd: | |
| Colin Kingsnorth | Prezes Zarządu |
| Elżbieta Donata Wiczkowska | Członek Zarządu |
| Iwona Makarewicz | Członek Zarządu |
| John Purcell | Członek Zarządu |
| Rada Nadzorcza: | |
| Andrew Pegge | Przewodniczący Rady |
| Wiesław Oleś | Sekretarz Rady |
| Mirosław Gronicki | Członek Rady |
| Krzysztof Laskowski | Członek Rady |

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) są na dzień bilansowy:

| Podmiot | Siedziba | Ilość akcji | % posiadanego kapitału | % posiadanych praw głosu |
|---|---|---|---|---|
| Meduvo Holding Ltd | Cypr | 2 133 604 | 8,09% | 23,80% |
| Furseka Trading and Investments Ltd | Cypr | 2 063 234 | 7,82% | 23,01% |
| Akcjonariusze posiadający poniżej 5% akcji | | 4 769 347 | 18,09% | 53,19% |
| | | **8 966 185** | **34,00%** | **100%** |
| Akcje własne skupione w celu umorzenia | | 17 404 946 | 66,00% | 0% |
| **Razem** | | **26 371 131** | **100%** | **100%** |

W latach 2019 – 2021 CPD SA na podstawie wcześniejszego upoważnienia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy nabywała w transzach akcje własne.

W związku z powyższym na dzień bilansowy Spółka łącznie posiada 17.404.946 akcji własnych, stanowiących razem 66,00% kapitału zakładowego Spółki, z tym, że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawiona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.
W dniu 18 października 2021 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwały o umorzeniu posiadanych akcji własnych i w konsekwencji obniżeniu kapitału zakładowego do kwoty 896,6 tys. zł. Obniżenie kapitału zostało zarejestrowane przez KRS po dniu bilansowym.
Powyższa struktura akcjonariatu została przedstawione w odniesieniu do całkowitej liczby akcji, wynoszącej 26 371 131 akcji i obejmującej akcje serii AA, które stanowią 100% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

## 1.2. Informacje o Grupie Kapitałowej

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzą CPD S.A. jako podmiot dominujący oraz 19 spółek zależnych ("Grupa CPD"). Ponadto Grupa posiada udziały w 2 jednostkach współkontrolowanych.

Dodatkowe informacje na temat jednostek podporządkowanych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostały zamieszczone w nocie 2.2.

Czas trwania działalności poszczególnych jednostek wchodzących w skład Grupy nie jest ograniczony. Sprawozdania finansowe wszystkich jednostek podporządkowanych sporządzone zostały za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej, przy zastosowaniu spójnych zasad rachunkowości.

Rokiem obrotowym CPD oraz spółek wchodzących w skład Grupy jest rok kalendarzowy.

## 2. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Najważniejsze zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawione zostały poniżej. Zasady te stosowane były we wszystkich prezentowanych latach w sposób ciągły, o ile nie podano inaczej.

### 2.1. Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe CPD S.A. sporządzone na dzień 31 grudnia 2021 r. obejmuje okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r., zaś dane porównawcze - okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe CPD S.A. sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF") zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według zasady kosztu historycznego, za wyjątkiem aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych do poziomu wartości godziwej.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę.

**Nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie w 2021 r. oraz ich wpływ na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe:**
Zmiany do **MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 „Reforma referencyjnych stóp procentowych"**.
**Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie**
W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:
**MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe -** opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku, wraz z poprawkami opublikowanymi 25 czerwca 2020, i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później. Standard zastąpi dotychczasowe regulacje dotyczące umów ubezpieczeniowych (MSSF 4).
Zmiany do **MSR 1 „Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe"** - opublikowany w dniu 23 stycznia 2020 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.
Zmiany do **MSR 16 „Wpływy przed przyjęciem do użytkowania"** - opublikowany w dniu 14 maja 2020 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.
Zmiany do **MSR 37 „Koszty wypełnienia kontraktu" - opublikowany** w dniu 14 maja 2020 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.
Zmiany do **MSR 8 "Definicja szacunków księgowych" -** opublikowany w dniu 12 lutego 2021 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.
Zmiany do **MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych"** - opublikowany w dniu 12 lutego 2021 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.
Zmiany do **MSR 12 "Podatek odroczony w odniesieniu do aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji"** - opublikowany 7 maja 2021 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiany standardów w ramach cyklicznych **Rocznych Poprawek 2018 - 2020** - opublikowany w dniu 14 maja 2020 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.
Wyżej wymienione standardy i ich zmiany nie dotyczą działalności Grupy lub dotyczą jej w niewielkim stopniu, w związku z tym ich zastosowanie nie będzie miało istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

## 2.2. Konsolidacja

Jednostki zależne to wszelkie jednostki (w tym spółki celowe), w odniesieniu do których Grupa CPD podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe, lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych, oraz ma możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką., co zwykle towarzyszy posiadaniu liczby akcji zapewniającej ponad połowę ogólnej liczby praw głosu. Przy dokonywaniu oceny, czy Grupa CPD kontroluje daną jednostkę, uwzględnia się istnienie i wpływ potencjalnych praw głosu, które w danej chwili można wykonać lub zamienić na akcje.

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia, od którego powstały lub od momentu przejęcia nad nimi kontroli przez Grupę CPD. Przestaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli.
W razie konieczności wprowadzane są korekty do sprawozdań finansowych jednostek zależnych dostosowujące ich politykę rachunkowości do polityki Grupy.
Przejęcie przez Grupę jednostek rozlicza się metodą nabycia. Koszt nabycia ustala się jako wartość godziwą przekazanych aktywów, wyemitowanych instrumentów kapitałowych oraz zobowiązań zaciągniętych lub przejętych na dzień wymiany oraz zobowiązań wynikających z ustalenia elementu warunkowego wynagrodzenia umowy. Koszty związane z przejęciem ujmowane są w skonsolidowanym wyniku finansowym w momencie poniesienia. Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych wycenia się początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejęcia. Jeśli występują, Grupa ujmuje udziały nieposiadające kontroli w jednostce przejmowanej według wartości godziwej lub według przypadającej na udziały nieposiadające kontroli proporcjonalnej części aktywów netto przejmowanej jednostki.
Nadwyżkę przekazanego wynagrodzenia, wartości udziałów nieposiadających kontroli w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej ewentualnych wcześniejszych udziałów w kapitale własnym przejmowanej jednostki na dzień przejęcia nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto ujmuje się jako wartość firmy. Jeżeli wartość ta jest niższa od wartości godziwej aktywów netto przejętej jednostki, różnicę ujmuje się bezpośrednio w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.
W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym eliminowane są przychody i koszty, rozrachunki i niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy spółkami Grupy CPD. Eliminacji podlegają również niezrealizowane straty, chyba, że wskazują one na utratę wartości. Tam, gdzie jest to konieczne, zasady rachunkowości stosowane przez jednostki zależne podlegają zmianie dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę CPD.
Jednostki współzależne są konsolidowane metodą praw własności.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera wynik, aktywa i zobowiązania następujących jednostek zależnych i współzależnych:

| | Nazwa | Państwo | Udziałowiec | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Mandy Investments Sp. z o.o. w likwidacji | Polska | Lakia Enterprises Limited | 100% | 100% |
| 2 | Lakia Enterprises Limited | Cypr | CPD S.A. | 100% | 100% |
| 3 | Lakia Investments Sp. z o.o. | Polska | Lakia Enterprises Limited | 100% | 100% |
| 4 | Celtic Asset Management Sp. z | Polska | CPD S.A. | 100% | 100% |
| 5 | Robin Investments Sp. z o.o. | Polska | Lakia Enterprises Limited | 100% | 100% |
| 6 | IMES Poland Sp. z o.o. | Polska | CPD S.A. | 0% | 100% |
| 7 | Hub Developments Ltd Sp. z | Polska | Lakia Enterprises Limited | 100% | 100% |
| 8 | Elara Investments Sp. z o.o. | Polska | Lakia Enterprises Limited | 100% | 100% |
| 9 | Celtic Investments Limited | Cypr | CPD S.A. | 100% | 100% |
| 10 | Gaston Investments Sp. z o.o. | Polska | Lakia Enterprises Limited | 100% | 100% |
| 11 | Challange Eighteen Sp. z o.o. | Polska | CPD S.A. | 100% | 100% |
| 12 | Celtic Trade Park Kft | Węgry | Lakia Enterprises Limited | 100% | 100% |
| 13 | Ursus Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. | Polska | Challange Eighteen Sp. z o.o. | 0% | 49% |
| | | | Smart City Sp. z o.o. | 0% | 1% |
| | | | Antigo Investments Sp. z o.o. | 99% | 0% |
| | | | Gaston Investments Sp. z o.o. | 1% | 0% |
| 14 | 2/124 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. | Polska | Challange Eighteen Sp. z o.o. | 0% | 99% |
| | | | Antigo Investments Sp. z o.o. | 99% | 0% |
| | | | Gaston Investments Sp. z o.o. | 1% | 1% |
| 15 | 3/93 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. | Polska | Challange Eighteen Sp. z o.o. | 0% | 99% |
| | | | Gaston Investments Sp. z o.o. | 0% | 1% |
| 16 | Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. | Polska | Challange Eighteen Sp. z o.o. | 0% | 49% |
| | | | Antigo Investments Sp. z o.o. | 49% | 0% |
| | | | Smart City Sp. z o.o. | 1% | 1% |
| 17 | 5/92 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. | Polska | Challange Eighteen Sp. z o.o. | 0% | 99% |
| | | | Gaston Investments Sp. z o.o. | 0% | 1% |
| 18 | 6/150 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. | Polska | Challange Eighteen Sp. z o.o. | 0% | 99% |
| | | | Gaston Investments Sp. z o.o. | 0% | 1% |
| 19 | 7/120 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. | Polska | Challange Eighteen Sp. z o.o. | 0% | 99% |
| | | | Gaston Investments Sp. z o.o. | 0% | 1% |
| 20 | 12/132 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. | Polska | Challange Eighteen Sp. z o.o. | 0% | 99% |
| | | | Gaston Investments Sp. z o.o. | 0% | 1% |
| 21 | 13/155 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. | Polska | Challange Eighteen Sp. z o.o. | 0% | 99% |
| | | | Gaston Investments Sp. z o.o. | 0% | 1% |
| 22 | 16/88 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. | Polska | Challange Eighteen Sp. z o.o. | 0% | 99% |
| | | | Gaston Investments Sp. z o.o. | 0% | 1% |
| 23 | 18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. | Polska | Challange Eighteen Sp. z o.o. | 0% | 99% |
| | | | Antigo Investments Sp. z o.o. | 99% | 0% |
| | | | Gaston Investments Sp. z o.o. | 1% | 1% |
| 24 | 19/97 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. | Polska | Challange Eighteen Sp. z o.o. | 0% | 99% |
| | | | Gaston Investments Sp. z o.o. | 0% | 1% |
| 25 | 20/140 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. | Polska | Challange Eighteen Sp. z o.o. | 99% | 99% |
| | | | Gaston Investments Sp. z o.o. | 1% | 1% |
| 26 | Belise Investments Sp. z o.o. | Polska | Lakia Enterprises Limited | 100% | 100% |
| 27 | Antigo Investments Sp. z o.o. | Polska | CPD S.A. | 100% | 100% |
| 28 | Smart City Sp. z o.o. | Polska | Lakia Enterprises Limited | 100% | 100% |
| 29 | Ursus Development Sp. z o.o. | Polska | CPD S.A. | 100% | 100% |
| 30 | Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. | Polska | CPD S.A. | 49% | 49% |
| | | | Smart City Sp. z o.o. | 1% | 1% |

## 2.3. Zmiany w strukturze Grupy CPD

31 marca 2021 roku w związku z zakończeniem wspólnego przedsięwzięcia Smart City umowa inwestycyjna w zakresie tego przedsięwzięcia została rozwiązana, a Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. ponownie została 100% spółką zależną.
29 kwietnia 2021 roku CPD nabyła 100% udziałów Antigo Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością od Lakia Enterprises Ltd.
29 kwietnia 2021 roku Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. zmieniła nazwę na Ursus Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
Ponadto Grupa podjęła działania związane z likwidacją części struktury spółek realizujących projekt w Ursusie. w trakcie 2021 roku KRS wykreślił z rejestru przedsiębiorców 7/120 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., 19/97 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., 3/93 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz 5/92 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Natomiast 20/140 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp. k. została wykreślona z rejestru przedsiębiorców po dniu bilansowym.
W ramach kontynuacji restrukturyzacji wewnętrznej Antigo Investments Sp. z o.o. zakupiło od Challange Eighteen Sp. z o.o. ogół praw komandytariusza w 2/124 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
1 października Grupa zbyła spółkę zależną IMES Poland Sp. z o.o. Od momentu sprzedaży posiadanej nieruchomości spółka nie prowadziła działalności operacyjnej.

## 2.4. Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych

### *(a)Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji*

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy CPD wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna"). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), która jest walutą funkcjonalną jednostki dominującej i walutą prezentacji Grupy CPD.

### *(b)Spółki wchodzące w skład Grupy CPD*

Wyniki i sytuację finansową wszystkich jednostek Grupy CPD (z których żadna nie prowadzi działalności w warunkach hiperinflacji), których waluty funkcjonalne różnią się od waluty prezentacji, przelicza się na walutę prezentacji w następujący sposób:

- aktywa i zobowiązania w każdym prezentowanym bilansie przelicza się według kursu zamknięcia obowiązującego na ten dzień bilansowy;
- dochody i koszty przelicza się według kursów średnich (chyba że kurs średni nie stanowi zadowalającego przybliżenia skumulowanego wpływu kursów z dni transakcji; w takim przypadku dochody i koszty przelicza się według kursów z dni transakcji); zyski i straty przelicza się według kursów średnich okresu sprawozdawczego z wyjątkiem zysku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej i zapasów, które się przelicza na PLN przy użyciu kursów z dni transakcji; oraz
- wszelkie wynikające stąd różnice kursowe ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach.

Przy sprzedaży jednostki prowadzącej działalność za granicą, takie różnice kursowe ujmuje się w wyniku finansowym, jako część zysku lub straty ze sprzedaży. Wartość firmy i korekty do poziomu wartości godziwej, które powstają przy nabyciu jednostki zagranicznej traktuje się jako aktywa jednostki zagranicznej oraz przelicza według kursu zamknięcia na dzień bilansowy. Różnice kursowe z przeliczenia ujmowane są w pozostałych całkowitych dochodach.

## 2.5. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość, która jest przeznaczona do czerpania długoterminowego przychodu z najmu lub czerpania przychodu z przyrostu jej wartości lub dla obu tych przyczyn i która nie jest zajmowana przez spółki będące w Grupie CPD, jest klasyfikowana jako nieruchomość inwestycyjna. Na nieruchomość inwestycyjną składają się grunty własne, budynki własne oraz grunty w ramach leasingu (prawo wieczystego użytkowania).
Grunty, co do których przyszłe plany nie są pewne, są klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne. Przyszłe plany mogą zależeć od ograniczeń zagospodarowania i stąd pozostają niepewnymi do momentu, gdy projekt inwestycji jest ostateczny i zostaną otrzymane niezbędne pozwolenia. Przeniesienie do lub z grupy nieruchomości inwestycyjnej jest dokonywane tylko w takim momencie, gdy

nastąpi potwierdzona zmiana jej przeznaczenia. Przy przeniesieniu z grupy zapasów do grupy nieruchomości inwestycyjnej, która będzie wyceniona według wartości godziwej, różnica pomiędzy wartością godziwą nieruchomości na ten moment a jej wcześniejszą wartością księgową jest odniesiona do wyniku finansowego. Przy przeniesieniu z grupy nieruchomości inwestycyjnej wycenianej według jej wartości godziwej do grupy zapasów, kosztem nieruchomości przy późniejszym ujęciu zgodnie z MSR 2 jest jej wartość godziwa na dzień zmiany przeznaczenia.
Grunty użytkowane w ramach leasingu są klasyfikowane i ujmowane jako nieruchomości inwestycyjne w przypadku, gdy spełniona jest definicja nieruchomości inwestycyjnej.
Nieruchomość inwestycyjna jest ujmowana początkowo według poniesionych kosztów, w tym również kosztów transakcyjnych związanych z jej nabyciem. Koszt ten jest powiększony o koszty finansowania zewnętrznego bezpośrednio związane z budową nieruchomości inwestycyjnej w trakcie okresu, kiedy prowadzone są czynne prace związane z nieruchomością.
Po początkowym ujęciu nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana według wartości godziwej. Wartość godziwa ustalana jest w oparciu o wycenę wynikającą z modelu obliczaną przy użyciu przewidywanych przepływów pieniężnych opartych o ceny obowiązujące na aktywnym rynku, skorygowane, jeżeli to konieczne, o różnicę rodzaju, lokalizacji lub stanu konkretnego aktywa. Wyceny są przygotowywane całorocznie przez niezależnych rzeczoznawców. Portfolio nieruchomości inwestycyjnych jest wyceniane zgodnie z RICS Valuation – Global Standards incorporating the International Valuation Standards opublikowanymi przez the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Opłaty za wycenę nie są powiązane z wartością nieruchomości i wynikiem wyceny.
Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej odzwierciedla, między innymi przychód z aktualnych umów najmu i założenia co do przychodu z najmu z przyszłych umów w świetle aktualnych uwarunkowań rynku. Wartość godziwa także odzwierciedla, według analogicznych założeń, wypływy pieniężne, których można oczekiwać w związku z nieruchomością. Pewne wypływy są ujmowane jako zobowiązania, w tym zobowiązania leasingu z tytułu gruntu klasyfikowanego jako nieruchomość inwestycyjna. Wartość księgowa aktywów jest zwiększana o późniejsze nakłady jedynie w przypadku, gdy jest prawdopodobne, że przyszłe korzyści ekonomiczne związane z tą pozycją wpłyną do Grupy, a jej wartość może być oszacowana w sposób wiarygodny. Wszystkie pozostałe koszty napraw i utrzymania są ujmowane w wyniku finansowym w okresie, w którym są ponoszone. Zmiany w wartości godziwej wykazywane są w wyniku finansowym w pozycji "Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych".
Zyski i straty ze zbycia nieruchomości ujmowane są w wyniku finansowym, w pozycji "Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych".

## 2.6. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazuje się w wartości historycznej, którą pomniejsza się o umorzenie. Koszt historyczny uwzględnia wydatki bezpośrednio związane z nabyciem danych aktywów.
Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje jako odrębny środek trwały (tam, gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Grupy, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację wykazywane są w wyniku finansowym w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.
Amortyzację środków trwałych (lub ich komponentów, jeśli istnieją) nalicza się metodą liniową w celu rozłożenia ich wartości początkowej, pomniejszonej o wartość końcową, na okres użytkowania tych środków trwałych. Na każdy dzień bilansowy dokonuje się weryfikacji (i ewentualnej zmiany) wartości końcowej i okresów użytkowania środków trwałych. Aktywa trwałe są amortyzowane w ciągu okresu ich używania (trzy do pięciu lat).
W przypadku, gdy wartość bilansowa środka trwałego przewyższa jego oszacowaną wartość odzyski walną jego wartość bilansową pomniejsza się do poziomu wartości odzyskiwalnej.

## 2.7. Leasing

Dla każdej umowy zawartej od 1 stycznia 2019 roku Grupa podejmuje decyzję, czy umowa jest lub zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów (bazowy składnik aktywów) na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów, który albo jest wyraźnie określony w umowie lub też w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia składnika aktywów Grupie,
- czy Grupa ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,

- czy Grupa ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.
Na dzień rozpoczęcia Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasing w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy.
Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.
W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.
Grupa stosuje dopuszczone standardem praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.
Grupa prezentuje prawa do użytkowania w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, co bazowe składniki aktywów, a więc w nieruchomościach inwestycyjnych, zapasach lub aktywach przeznaczonych do sprzedaży.
Prawo użytkowania wieczystego gruntów jest przez Grupę oceniane jako leasing zgodnie z MSSF 16 i jako taki zostało potraktowane. Okres leasingu dla takich praw jest oceniany na ogólnych zasadach, przy czym ewentualny plan sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nie jest traktowany jako zakończenie umowy leasingowej. W związku z tym, że Grupa stosując po raz pierwszy MSSF 16 podjęła decyzję o zastosowaniu praktycznego rozwiązania i nie oceniła ponownie umów pod kątem tego, czy są leasingiem, prawa użytkowania wieczystego nabyte przed 2019 rokiem są traktowane na dotychczasowych zasadach, które były zgodne z wymogami MSSF 16.

## 2.8. Wartości niematerialne z wyłączeniem wartości firmy

Na wartości niematerialne składają się licencje na oprogramowanie komputerowe. Nakłady na nabyte licencje są kapitalizowane w wysokości kosztów poniesionych na ich nabycie oraz kosztów ponoszonych na doprowadzenie tego oprogramowania do użytkowania. Licencje na oprogramowanie są amortyzowane przez szacowany okres ich użytkowania (od 3 do 5 lat) metodą liniową.

## 2.9. Wartość firmy

Zasady ustalania wartości firmy na moment przejęcia jednostki zależnej zostały przedstawione w nocie 2.2.
Wartość firmy jest testowana co roku pod kątem utraty wartości i wykazywana po koszcie pomniejszonym o skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. Odpisy z tytułu utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy nie są odwracane. Zyski i straty ze zbycia jednostki uwzględniają wartość bilansową wartości firmy, dotyczącą sprzedanej jednostki.
W celu przeprowadzenia testu pod kątem możliwej utraty wartości wartość firmy jest alokowana do ośrodków wypracowujących przepływy pieniężne. Alokację robi się do takich ośrodków bądź grup ośrodków wypracowujących przepływy pieniężne, które według oczekiwań będą czerpać korzyści z połączenia, dzięki któremu ta wartość firmy powstała.
Wartość firmy powstającą w wyniku przejęcia podmiotu zagranicznego oraz jakiekolwiek korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań do poziomu wartości godziwej, powstałe w drodze przejęcia podmiotu zagranicznego traktuje się jako aktywa i pasywa podmiotu zagranicznego i przelicza po kursie zamknięcia. Różnice kursowe z przeliczenia ujmowane są w pozostałych całkowitych dochodach.

## 2.10. Utrata wartości aktywów niefinansowych

Aktywa o nieokreślonym okresie użytkowania, takie jak wartość firmy, nie podlegają amortyzacji, lecz corocznie są testowane pod kątem możliwej utraty wartości. Aktywa podlegające amortyzacji analizuje się pod kątem utraty wartości, ilekroć jakieś zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują na możliwość niezrealizowania ich wartości bilansowej. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty, o jaką wartość bilansowa danego składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej aktywów, pomniejszonej o koszty sprzedaży, lub wartości użytkowej. Dla potrzeb analizy pod kątem utraty wartości aktywa grupuje się na najniższym poziomie, w odniesieniu do którego występują dające się zidentyfikować odrębne przepływy pieniężne (ośrodki wypracowujące przepływy pieniężne). Niefinansowe aktywa, inne niż wartość firmy, w odniesieniu do których uprzednio stwierdzono utratę wartości, oceniane są na każdy dzień bilansowy pod kątem występowania przesłanek wskazujących na możliwość odwrócenia dokonanego odpisu.

## 2.11. Aktywa finansowe

Grupa klasyfikuje składnik aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych.
Aktywa finansowe Grupy zaliczane są do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, chyba że spełnione są warunki zaliczenia do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie albo w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.
Z wyjątkiem należności handlowych ujmowanych w cenie transakcyjnej Grupa dokonuje początkowego ujęcia aktywów finansowych po wartości godziwej.
Wycena aktywów finansowych wycenianych według wartości godziwej aktualizowana jest na dzień bilansowy oraz odnoszona odpowiednio w koszty lub przychody finansowe lub inne całkowite dochody.
Aktywa finansowe zaliczone do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ze względu na model biznesowy i charakter przepływów z nimi związanych podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy w celu ujęcia oczekiwanych strat kredytowych, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości. Sposób dokonywania tej oceny i szacowania odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych różni się dla poszczególnych klas aktywów finansowych. Jedynymi aktywami finansowymi w grupie są należności, które zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością, z uwzględnieniem dostępnych informacji dotyczących przyszłości.
Późniejsze odzyskanie kwot pierwotnie odpisanych ujmowane jest w wyniku finansowym.
Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskiwania przepływów pieniężnych z ich tytułu wygasły lub zostały przeniesione, a Grupa CPD dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

## 2.12. Zapasy

Na zapasy składają się nakłady ponoszone w związku z nieruchomościami oczekującymi lub będącymi w trakcie budowy w celu ich późniejszej sprzedaży, nakłady ponoszone na projekty budownictwa mieszkaniowego oraz nakłady na działki przeznaczone do sprzedaży w normalnym toku działalności.
Zapasy wykazywane są w cenie nabycia lub w koszcie wytworzenia, nie wyższym jednak od cen sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto to oszacowana cena sprzedaży w normalnym toku działalności pomniejszona o oszacowane koszty zakończenia projektu oraz pomniejszona o koszty sprzedaży.
Koszty związane z budową są ujmowane w zapasach jak poniżej:

- poniesione koszty związane z projektem lub jego etapem, który nie jest gotowy do sprzedaży (produkcja w toku);
- poniesione koszty dotyczące niesprzedanych jednostek związanych z projektem lub jego etapem dostępnym do sprzedaży (wyroby gotowe).

Na koszty projektowe składają się:

- grunty lub prawo użytkowania gruntów,
- koszty prac podwykonawców,
- koszty związane z planowaniem i projektowaniem,
- koszty finansowania w zakresie, w którym można je bezpośrednio przypisać do realizacji projektu,
- opłaty związane z realizacją projektu,
- koszty stałe budowy i pozostałe koszty bezpośrednie.

## 2.13. Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Nieruchomość inwestycyjna przeznaczona do sprzedaży jest klasyfikowana jako aktywo trwałe przeznaczone do sprzedaży, zgodnie z MSSF 5. Aktywa trwałe są klasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez ich dalsze wykorzystanie. Te aktywa są dostępne do natychmiastowej sprzedaży w obecnym stanie, a ich sprzedaż w ciągu 12 miesięcy uważana jest za wysoce prawdopodobną.
Sprzedaż uznaje się za wysoce prawdopodobną, jeżeli:

- zarząd jest zdecydowany wypełnić plan sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej;
- został zainicjowany aktywny plan w celu znalezienia nabywcy;
- nieruchomość inwestycyjna jest aktywnie oferowana do sprzedaży w uzasadnionej cenie w stosunku do jej bieżącej wartości rynkowej;
- oczekuje się, że sprzedaż można zakwalifikować jako zakończoną w ciągu roku od momentu klasyfikacji;
- jest wysoce nieprawdopodobne, że do planu zostaną wprowadzone istotne zmiany lub plan zostanie wycofany.

Jeżeli Grupa CPD zakwalifikowała aktywo (lub grupy do zbycia) jako przeznaczone do sprzedaży, lecz powyższe kryteria nie są już spełniane, Grupa CPD przestaje klasyfikować aktywo (lub grupy do zbycia) jako przeznaczone do sprzedaży.

## 2.14. Kapitały

Kapitał podstawowy obejmuje akcje zwykłe wykazywane w wartości nominalnej.
Nabyte akcje własne przeznaczone do umorzenia wykazuje się w cenie nabycia i wykazuje jako pomniejszenie kapitałów własnych.
Na skutek emisji obligacji zamiennych na akcje rozpoznano wbudowany instrument finansowy w postaci opcji wymiany po ustalonej z góry cenie. Ponieważ cała emisja obligacji zamiennych na akcje skierowana była do dotychczasowych akcjonariuszy „day-one-loss" wynikająca z różnicy wartości godziwej instrumentu i ceny zapłaty została odniesiona na pomniejszenie kapitałów własnych w pozycji „element wbudowany w dniu początkowego ujęcia".

## 2.15. Zobowiązania handlowe

Zobowiązania handlowe początkowo ujmuje się w wartości godziwej, zaś po początkowym ujęciu wycenia się je według zamortyzowanego kosztu stosując metodę efektywnej stopy procentowej. W przypadku zobowiązań kwota wymaganej zapłaty jest wystarczającym przybliżeniem zamortyzowanego kosztu.

## 2.16. Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki ujmuje się początkowo w wartości godziwej, pomniejszonej o poniesione koszty transakcyjne. Kredyty i pożyczki są następnie wykazywane według zamortyzowanego kosztu.
Kredyty i pożyczki są klasyfikowane jako zobowiązania krótkoterminowe, pod warunkiem, że Grupa nie posiada bezwarunkowego prawa do odroczenia płatności na co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

## 2.17. Koszty finansowania

Koszty finansowania zewnętrznego poniesione bezpośrednio w związku z budową kwalifikowanego aktywa są kapitalizowane przez okres wymagany do ukończenia projektu i doprowadzenia go do zamierzonego użytkowania.

## 2.18. Podatek dochodowy

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania - zgodnie z lokalnym prawem podatkowym) danego okresu sprawozdawczego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) w związku z wyłączeniem przychodów przejściowo niepodlegających opodatkowaniu i kosztów przejściowo niestanowiących kosztów uzyskania przychodów oraz pozycji kosztów i przychodów, które nie będą podlegały opodatkowaniu.

Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.
Podatek ujmuje się w rachunku zysków i strat, z wyłączeniem zakresu, w którym odnosi się on bezpośrednio do pozycji ujętych w pozostałych całkowitych dochodach lub kapitale własnym. W tym przypadku podatek również ujmowany jest odpowiednio w pozostałych całkowitych dochodach lub kapitale własnym.

## 2.19. Odroczony podatek dochodowy

Podatek odroczony, wykazywany w całości przy użyciu metody zobowiązań bilansowych, wynika z różnic przejściowych pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz strat podatkowych do rozliczenia. Jeżeli jednak odroczony podatek dochodowy powstał z tytułu początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązania w ramach transakcji innej niż połączenie jednostek gospodarczych, które nie wpływa ani na wynik finansowy, ani na dochód podatkowy (stratę podatkową), nie ujmuje się go. Odroczony podatek dochodowy ustala się przy zastosowaniu obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy stawek (i przepisów) podatkowych, które zgodnie z oczekiwaniami będą obowiązywać w momencie realizacji odnośnych aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub uregulowania zobowiązania z tego tytułu.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się tylko wtedy, gdy jest prawdopodobne, że w przyszłości osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który umożliwi wykorzystanie różnic przejściowych lub strat podatkowych.
Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy jednostka gospodarcza:

- posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzania kompensat aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego; oraz
- aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą podatku dochodowego nałożonego przez tę samą władzę podatkową na:
  - (i) tego samego podatnika; lub
  - (ii) różnych podatników, którzy zamierzają rozliczyć zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku w kwocie netto, lub jednocześnie zrealizować należności i rozliczać zobowiązania, w każdym przyszłym okresie, w którym przewiduje się rozwiązanie znaczącej ilość rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub zrealizowanie znaczącej ilości aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

## 2.20. Świadczenia pracownicze

Polskie Spółki Grupy CPD odprowadzają składki w ramach polskiego systemu świadczeń emerytalnych według obowiązujących wskaźników odnoszonych do wynagrodzenia brutto, w czasie trwania zatrudnienia (państwowy program emerytalny). Grupa CPD jest jedynie zobowiązana do uiszczania składek w momencie ich terminu płatności obliczonych w procentowej relacji do wynagrodzenia, a gdy Grupa CPD przestaje zatrudniać uczestników państwowego programu emerytalnego, nie jest zobowiązana do wypłacania żadnych dodatkowych świadczeń. Państwowy program emerytalny jest systemem określonych składek. Koszt składek jest ujmowany w skonsolidowanym wyniku finansowym w tym samym okresie, w którym jest ujmowany koszt z tytułu powiązanego z nim wynagrodzenia.
Zgodnie z przyjętą zasadą nie są tworzone rezerwy na odprawy emerytalne obejmujące jednomiesięczne wynagrodzenie zgodnie z kodeksem pracy. Potencjalne rezerwy nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdania finansowe. W razie ich wystąpienia będą wykonywane na zasadzie kasowej.

## 2.21. Rezerwy

Rezerwy ujmuje się wówczas, gdy Grupa CPD ma prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych i jest prawdopodobne, że wymagany będzie wypływ zasobów w celu wywiązania się z tego obowiązku, zaś jego wielkość może zostać wiarygodnie oszacowana.
Jeżeli występuje szereg podobnych obowiązków, prawdopodobieństwo wypływu zasobów w celu wywiązania się z nich ustala się w odniesieniu do danej kategorii obowiązków jako całości. Rezerwę ujmuje się nawet wówczas, gdy istnieje niskie prawdopodobieństwo wypływu zasobów w odniesieniu do pojedynczej pozycji danej kategorii obowiązków. Kwoty rezerw wykazuje się w bieżącej wartości nakładów, które – jak się oczekuje – będą niezbędne do wypełnienia obowiązku.

## 2.22. Ujmowanie przychodów

Na przychody składają się przychody ze sprzedaży nieruchomości, z najmu, opłaty za usługi, opłaty za zarządzanie nieruchomościami oraz przychody z tytułu doradztwa w zakresie nieruchomości.
Grupa CPD ujmuje przychody, kiedy kwotę przychodów można wiarygodnie zmierzyć i gdy prawdopodobne jest, że jednostka uzyska w przyszłości korzyści ekonomiczne, oraz gdy spełnione zostały konkretne opisane niżej kryteria dla każdego rodzaju transakcji. Grupa CPD opiera swoje szacunki na wynikach historycznych, uwzględniając rodzaj klienta, rodzaj transakcji oraz szczegóły konkretnych umów.

*(a)Przychody z najmu*

Przychody z najmu są ujmowane metodą liniową przez okres leasingu. Przyznane zachęty finansowe są traktowane jako integralna część przychodu z najmu. Są one ujmowane w wyniku finansowym przez okres leasingu metodą liniową jako pomniejszenie przychodu z najmu.

*(b)Usługi związane z najmem oraz usługi zarządzania*

Opłaty za usługi związane z najmem oraz usługi zarządzania są ujmowane w okresie, w którym usługi zostały wykonane.

*(c) Przychody ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych i biurowych*

Przychody ze sprzedaży nieruchomości o charakterze mieszkaniowym i biurowym są ujmowane w momencie przekazania prawa własności w następstwie podpisania aktu notarialnego wynikającego z posiadanej nieruchomości, pod warunkiem, że Grupa CPD uzyskała ważne pozwolenie na użytkowanie. Otrzymane zaliczki związane z przedsprzedażą nieruchomości gruntowych, biurowych lub mieszkaniowych są odroczone do momentu spełnienia kryteriów uznania za przychody.

*(d)Przychody z tytułu odsetek*

Przychody z tytułu odsetek ujmuje się metodą efektywnej stopy procentowej.

## 2.23. Koszty

Koszt własny sprzedaży jest ujmowany w kwocie całkowitych skapitalizowanych kosztów sprzedawanych nieruchomości.
Koszty budowy związane z niesprzedanymi produktami są kapitalizowane na zapasach jako produkcja w toku lub wyroby gotowe, w zależności od stopnia zaawansowania. W sytuacji gdy oczekuje się, że na wyprodukowanych zapasach Grupa CPD zrealizuje stratę, odpis z tytułu utraty wartości jest ujmowany natychmiast jako koszt. Wartość bilansową sprzedanych zapasów ujmuje się jako koszt sprzedaży w tym samym okresie, w którym wystąpiła sprzedaż.
Koszt własny sprzedaży zawiera głównie koszt sprzedanych produktów i pozostałe koszty operacyjne dotyczące bezpośrednio nieruchomości generujących przychody.
Koszty administracyjne związane z nieruchomością obejmują koszty, takie jak codzienna administracja nieruchomością, media, podatki od nieruchomości, koszty utrzymania, składki ubezpieczeniowe, wyceny, itp. Są one ujmowane w kosztach w momencie poniesienia.
Pozostałe koszty administracyjne związane bezpośrednio z nieruchomością, które nie zawierają ogólnych i administracyjnych kosztów, są ujmowane w kosztach w momencie poniesienia.
Przychody z tytułu usług fakturowanych dla najemców oraz dotyczące ich koszty świadczenia tych usług są wykazywane odrębnie, gdyż Grupa CPD nie działa jako agent.

## 2.24. Dywidenda

Dywidendy należne akcjonariuszom Spółki ujmuje się jako zobowiązanie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy CPD na koniec okresu, w którym zostały uchwalone przez walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

## 2.25. Koszty finansowe z tytułu odsetek

Koszt finansowania z tytułu odsetek jest ujmowany w pozycji „koszty finansowe" w skonsolidowanym wyniku finansowym, w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem kosztów, które są kapitalizowane do wartości aktywów kwalifikowanych.
Metoda efektywnej stopy procentowej jest metodą obliczania zamortyzowanego kosztu aktywa finansowego lub zobowiązania finansowego oraz alokowania przychodu z tytułu odsetek lub kosztu z tytułu odsetek w danym okresie. Efektywna stopa procentowa jest stopą, która precyzyjnie określa zdyskontowane do wartości bieżącej szacowane przyszłe przepływy pieniężne w oczekiwanym okresie

obowiązywania instrumentu finansowego lub w krótszym okresie, jeżeli jest to konieczne, do wartości bilansowej netto aktywa finansowego lub zobowiązania finansowego. Przy obliczaniu efektywnej stopy procentowej Grupa szacuje przepływy pieniężne uwzględniając wszystkie warunki umowne instrumentu finansowego (np. możliwości przedpłaty), ale nie uwzględnia przyszłych strat. Kalkulacja obejmuje wszystkie opłaty uiszczone lub otrzymane od stron umowy, które są integralną częścią efektywnej stopy procentowej, kosztów transakcyjnych oraz wszystkich innych składek lub rabatów.

## 3. Zarządzanie ryzykiem finansowym

### 3.1. Czynniki ryzyka finansowego

W związku z prowadzoną działalnością Grupa CPD narażona jest między innymi 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. Ryzyka finansowe są związane z następującymi instrumentami finansowymi: kredyty i pożyczki, należności handlowe, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania. Zasady rachunkowości odnoszące się do powyższych instrumentów finansowych opisane są w Nocie 2. Ogólna polityka Grupy CPD dotycząca zarządzania ryzykiem skupia się na nieprzewidywalności rynków finansowych, starając się minimalizować potencjalne niekorzystne wpływy na wyniki finansowe Grupy CPD.

#### *(a) Ryzyko zmiany kursu walut*

Zarząd Grupy CPD na bieżąco śledzi wahania kursów walut i podejmuje działania adekwatne do sytuacji. Ryzyko kursowe, które powstaje w związku z obsługą długu walutowego jest minimalizowane poprzez generowanie przychodów z najmu w walucie, w której zaciągnięte jest finansowanie. Aktualnie Grupa CPD nie jest zaangażowana w jakiekolwiek transakcje zabezpieczające, jednakże może to ulec zmianie jeżeli, na podstawie osądu Zarządu, będzie tego wymagała sytuacja.

| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| Wartość w złotówkach zadłużenia w walutach obcych (EUR) | 89 266 | 98 974 |
| Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR | +/-1% | +/-1% |
| Wynik zmiany kursu walutowego | 893 | 990 |
| Tarcza podatkowa | 170 | 188 |
| Wpływ na wynik netto | 723 | 802 |
| Wpływ na kapitał własny | 723 | 802 |

#### *(b) Ryzyko cenowe*

Grupa CPD narażona jest na ryzyko cenowe związane z wartością nieruchomości oraz ryzyko przychodów z najmu, które to nie są ryzykami finansowymi.

#### *(c) Ryzyko stóp procentowych*

Ryzyko stóp procentowych to ryzyko na jakie narażona jest Grupa CPD, wynikające ze zmiany w rynkowych stopach procentowych. W przypadku Grupy CPD ryzyko zmiany stóp procentowych związane jest z kredytami bankowymi (nota 13). Kredyty o zmiennym oprocentowaniu narażają Grupę CPD na ryzyko wahań wysokości przyszłych przepływów pieniężnych. Zarząd na bieżąco obserwuje wahania stóp procentowych i działa odpowiednio do sytuacji. Zmienna stopa procentowa od kredytu zaciągniętego przez spółkę zależną Belise została zabezpieczona za pomocą kontraktu typu CAP. Poza tym na dzień bilansowy Grupa CPD nie zabezpiecza się przeciwko zmianom stóp procentowych.

| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| Kredyty oprocentowane według zmiennych stóp procentowych | 86 797 | 96 733 |
| Pochodne instrumenty finansowe na stope procentową | (595) | 208 |
| Koszty instrumentów zależnych od zmiennych stóp procentowych | 2 469 | 2 241 |
| Zakładana zmiana stóp procentowych | +/-1pp | +/-1pp |
| Wynik zmiany stóp procentowych | 868 | 967 |
| Tarcza podatkowa | 165 | 184 |
| Wpływ na wynik netto | 703 | 784 |
| Wpływ na kapitał własny | 703 | 784 |

### *(d) Ryzyko kredytowe*

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych i należności. Ograniczane jest poprzez deponowanie środków pieniężnych w bankach o wysokiej wiarygodności (głównie ING Bank Śląski, mBank, Santander, Millenium, BNP Paribas).
W odniesieniu do należności z tytułu usług najmu Grupa ma ustanowione zabezpieczenia w postaci depozytów gotówkowych lub gwarancji bankowych, a w przypadku należności z tytułu sprzedaży budynków poprzez depozyt u niezależnego agenta. Ocena ryzyka kredytowego w stosunku do należności nieobjętych zabezpieczeniami bazuje na: ocenie pozycji finansowej wierzycieli, doświadczeniach z przeszłej współpracy oraz innych czynnikach.
Nie wszystkie należności Grupy są zabezpieczone depozytami lub gwarancjami. Grupa aktualizuje wartość należności uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty, poprzez dokonywanie ich odpisu aktualizującego.

### *(e) Ryzyko płynności*

Ryzyko płynności jest ryzykiem, które powstaje gdy okresy płatności aktywów i zobowiązań nie pokrywają się. Taki stan potencjalnie podnosi zyskowność, jednak również zwiększa ryzyko strat. Grupa CPD stosuje procedury, których celem jest minimalizowanie takich strat poprzez utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych i innych aktywów łatwych do upłynnienia, jak również poprzez odpowiedni dostęp do linii kredytowych. Poziom płynności Grupy CPD jest na bieżąco kontrolowany przez Zarząd.
Z wyjątkiem aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 53.910 tys. zł (w tym zobowiązania finansowe 37.309 tys. zł) i są niższe niż aktywa obrotowe, które wyniosły 89.439 tys. zł. Szczegółowy opis sytuacji odnośnie zobowiązań z tytułu kredytów został przedstawiony w nocie 13 "Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy".
W ciągu 2021 roku spadł poziom środków pieniężnych Grupy. Wynikało to głównie z nabycia akcji własnych w celu umorzenia. Zostało ono sfinansowane głównie ze środków zgromadzonych w roku poprzednim, a także zbycia nieruchomości inwestycyjnych oraz wpływów ze wspólnych przedsięwzięć. Ponadto kredyt w Santander Bank został zrefinansowany na okres 2,5 roku z automatycznym przedłużeniem o kolejne 2,5 roku pod warunkiem spełnienia uzgodnionych warunków finansowych.
W tabeli poniżej ujęto analizę zobowiązań finansowych Grupy wg terminów zapadalności odpowiednio do pozostałego na dzień bilansowy okresu do umownego terminu zapadalności. Na kwoty ujawnione w tabeli składają się umowne niezdyskontowane przepływy pieniężne:

| Na dzień 31 grudnia 2021 | Poniżej 1 roku | Ponad 1 rok do 5 lat | Powyżej 5 lat |
|---|---|---|---|
| Kredyty i leasing | 37 732 | 53 646 | 26 847 |
| Zobowiązania handlowe i inne | 6 458 | 2 629 | 0 |
| | 44 190 | 56 275 | 26 847 |
| Na dzień 31 grudnia 2020 | | | |
| Kredyty i leasing | 102 259 | 1 647 | 26 577 |
| Zobowiązania handlowe i inne | 29 479 | 2 820 | 0 |
| | 131 738 | 4 467 | 26 577 |

(f) *Wpływ epidemii COVID – 19 na wartości wybranych aktywów Grupy Kapitałowej CPD:*

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

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

Działalność deweloperska charakteryzuje się długim cyklem produkcyjnym, przez co skutki negatywnych zdarzeń odczuwalne są w długim horyzoncie czasowym. Przychody ze sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i miejsc parkingowych realizowane przez wspólne przedsięwzięcia Grupy w 2021 roku zostały wygenerowane przez transakcje sprzed około roku z rozłożonym na raty terminem płatności. W związku z tym, zdarzenia, które miały miejsce w 2021 roku widoczne będą w rachunku wyników kolejnych okresów. Jednak należy zaznaczyć, iż branża budowlana w tym deweloperska mieszkań w budynkach wielorodzinnych nie zanotowała spadków sprzedaży czy spowolnienia dynamiki wzrostów obserwowanych w latach poprzednich.
CPD S.A. oraz spółki zależne podjęły intensywne działania, aby dostosować swą działalność do zaistniałych warunków, przy utrzymaniu powszechnych zaleceń służb sanitarnych oraz wytycznych WHO. W ocenie Zarządu pandemia COVID-19 nie miała istotnego wpływu na wyniki Grupy w okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.
Należy podkreślić, iż tempo prowadzonych prac budowlanych w Grupie CPD nie uległo spowolnieniu.
Rozpoczęty kolejny etap Ursa Sky realizowany jest zgodnie z założonym harmonogramem. Biorąc pod uwagę zaawansowanie prac budowlanych oraz poziom sprzedaży tego projektu, Zarząd CPD S.A. spodziewa się zakończenia realizacji przedsięwzięć budowlanych zgodnie z harmonogramem i na dzień publikacji raportu nie zaobserwował rezygnacji z podpisanych już umów deweloperskich.
Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje i analizuje sytuację grupy kapitałowej CPD w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i podejmuje szereg działań w celu minimalizacji wpływu negatywnych skutków pandemii na działalność grupy CPD.

## 3.2. Zarządzanie kapitałem

Celem Grupy CPD w zarządzaniu kapitałem jest ochrona zdolności Grupy CPD do kontynuowania działalności, tak aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz dla innych zainteresowanych stron, przy jednoczesnej optymalizacji kosztu kapitału.
Aby utrzymać lub skorygować strukturę kapitału, Grupa CPD może zmieniać kwotę deklarowanych dywidend do wypłacenia akcjonariuszom, zwracać kapitał akcjonariuszom, emitować nowe akcje lub sprzedawać aktywa w celu obniżenia zadłużenia.
Współczynnik struktury finansowania odzwierciedlający strukturę kapitału jest skalkulowany jako dług netto podzielony przez kapitał całkowity. Zadłużenie netto oblicza się jako sumę kredytów, pożyczek i obligacji (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki wykazane w skonsolidowanym bilansie), zobowiązania handlowe i pozostałe pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w skonsolidowanym bilansie wraz z zadłużeniem netto.
Długoterminową strategią Grupy CPD jest utrzymanie współczynnika struktury finansowania na poziomie poniżej 40%.

| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| Kredyty razem, w tym leasing (noty 13 i 28) | 97 104 | 113 386 |
| Zobowiązania handlowe i inne (nota 12) | 19 323 | 54 560 |
| Pomniejszone o: środki pieniężne i ich ekwiwalenty (nota 9) | -81 773 | -170 146 |
| **Zadłużenie netto** | **34 654** | **-2 200** |
| Kapitał własny | 144 663 | 285 048 |
| **Kapitał razem** | **179 317** | **282 848** |
| **Współczynnik struktury finansowania** | **19,3%** | **-0,8%** |

## 4. Ważne oszacowania i osądy księgowe

Ważne oszacowania i osądy wynikają z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników, w tym przewidywań odnośnie przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne. Oszacowania i osądy księgowe podlegają regularnej ocenie.
Zarząd dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Uzyskane w ten sposób oszacowania księgowe, z definicji rzadko pokrywać się będą z faktycznymi rezultatami. 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.

### 4.1. Ustalenie wartości godziwej instrumentów pochodnych

W lutym 2016 r. spółka zależna Belise Investments Sp. z o.o. zawarła transakcję zamiany stóp procentowych (IRS). Kwota transakcji IRS odpowiada 80% salda kredytu zaciągniętego w Santander Bank S.A.
W trakcie 2021 kontrakt IRS wygasł, a w to miejsce został nabyty instrument typu CAP.
Oba instrumenty są wyceniana przez bank Santander według wartości godziwej. Rezultat wyceny odnoszony jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w koszty lub przychody finansowe.
Wartość godziwa kontraktów zabezpieczającego stopę procentową ustalana jest jako różnica zdyskontowanych odsetkowych przepływów pieniężnych opartych odpowiednio o zmienną oraz o stałą stopę procentową. Danymi wejściowymi są dane rynkowe dotyczące stóp procentowych. Według hierarchii wartości godziwej jest to Poziom 2.
Na dzień 31.12.2021 wartość transakcji CAP wynosi 595 tys. zł.

### 4.2. Ujęcie księgowe wspólnych przedsięwzięć

10 września 2014 r. została podpisana umowa inwestycyjna pomiędzy CPD S.A. i jej spółkami zależnymi (Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., Lakią Enterprises Ltd) oraz podmiotami niepowiązanymi z Grupą CPD tj. Unidevelopment S.A. i Unibep S.A. Umowa przewiduje realizację wspólnego przedsięwzięcia, polegającego na budowie kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na nieruchomości należącej do Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
31 marca 2021 roku w związku z zakończeniem wspólnego przedsięwzięcia Smart City umowa inwestycyjna w zakresie tego przedsięwzięcia została rozwiązana, a Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. ponownie została 100% spółką zależną. Cena nabycia, obejmująca wartość bilansową spółki wykazywaną jako wspólne przedsięwzięcie oraz zapłatę pieniężną równała się wartości godziwej aktywów netto objętych konsolidacją, w związku z czym transakcja ta nie wygenerowała wartości firmy.
W dniu 22 lutego 2017 r. została podpisana kolejna umowa inwestycyjna pomiędzy CPD S.A. i jej spółkami zależnymi (Challange Eighteen Sp. z o.o., 4/113 Gaston Investments z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., Lakią Enterprises Ltd) oraz podmiotami niepowiązanymi z Grupą tj. Unidevelopment S.A. i Unibep S.A. Umowa przewidywała realizację wspólnego przedsięwzięcia, polegającego na budowie kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na nieruchomości należącej do 4/113 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

Zakres przedsięwzięcia Umowy inwestycyjnej został rozszerzony w dniu 26 października 2018 r. na całą nieruchomość należącą do Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. Umowa inwestycyjna przewiduje realizację trzech przedsięwzięć: Ursa Park, Ursa Home i Ursa Sky, z których każde jest podzielone na dwa etapy.
Pierwsze przedsięwzięcie, to jest Ursa Park zostało ukończone w 2019 roku i obejmowało 385 mieszkań. Drugie przedsięwzięcie, to jest Ursa Home obejmowało w sumie 341 mieszkań (153 mieszkań w I etapie i 188 mieszkań w II etapie). Na dzień bilansowy wszystkie mieszkania w tym przedsięwzięciu są sprzedane.
Na mocy aneksu do umowy inwestycyjnej z 22 września 2020 Unidevelopment SA przystąpił jako wspólnik do założonej wcześniej przez CPD SA oraz Smart City Sp. z o.o. spółki Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., która nabyła od Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. grunt oraz dotychczasowe nakłady związane z realizacją projektu Ursa Sky i od tej pory inwestycja ta jest klasyfikowana jako wspólne przedsięwzięcie. Na dzień bilansowy zawarto umowy na sprzedaży wszystkich mieszkań w etapie I oraz 115 mieszkań w etapie II.
Dla celów rozliczenia wspólnych przedsięwzięć Zarząd Spółki stosuje postanowienia MSSF 11, 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 10.

## 4.3. Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych

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

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

Poszczególne grupy nieruchomości zostały wycenione przez Grupę przy użyciu następujących zasad:
Corocznie Grupa zleca dokonanie wycen posiadanych nieruchomości według wartości godziwych na dzień bilansowy. Wycena bilansowa jest aktualizowana w oparciu o uzyskane wyceny rzeczoznawców. Zmiany w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są w wyniku finansowym w pozycji "Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych".
Do wycen nieruchomości gruntowej niezabudowanej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównania parami. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i określa z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Zmienną mającą największy wpływ na wynik wyceny jest cena za metr kwadratowy.
Dla nieruchomości przynoszących dochód zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną. Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości oraz, że nie zapłaci za nią więcej niż za inną nieruchomość, którą mógłby nabyć, o tej samej rentowności i tym samym stopniu ryzyka.
Przy założeniu, że dochód z czynszów można określić na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszowych za najem lub dzierżawę, wartość nieruchomości określa się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej, jako iloraz stabilnego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i stopy kapitalizacji.

Przyszłe dochody operacyjne netto zostały oszacowane niezależnie dla każdej z nieruchomości inwestycyjnych na podstawie istniejących na dzień bilansowy umów najmu, zakontraktowanych przychodów oraz oczekiwanych kosztów funkcjonowania nieruchomości. Przyjęte do wyliczeń powierzchnie użytkowe wynikały z obowiązujących dokumentów budowlanych. Ze względu na fakt, że większość umów najmu zawartych przez Grupę denominowana jest w EUR, wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały sporządzone w EUR i przeliczone na PLN przy użyciu średniego kursu NBP na dzień bilansowy.
Stopy kapitalizacji zostały oszacowane przez niezależnych rzeczoznawców indywidualnie dla każdej istotnej nieruchomości inwestycyjnej biorąc pod uwagę lokalizację i rodzaj nieruchomości. Stopa kapitalizacji jest przynajmniej raz w roku poddawana weryfikacji przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych, a dochód operacyjny netto jest aktualizowany na podstawie obowiązujących umów najmu.
Wycena nieruchomości dla której rozważana jest zmiana przeznaczenia została dokonana za pomocą podejścia dochodowego i metody rezydualnej.
Metoda rezydualna wyznacza wartość nieruchomości poprzez odjęcie kosztów realizacji i spodziewanego rynkowego zysku dewelopera od szacowanej wartości rynkowej zakończonej inwestycji. Zarówno wartość rynkowa zakończonego projektu jak i koszty budowy jak i zysk dewelopera szacowane są przez rzeczoznawcę na podstawie średnich spodziewanych wartości rynkowych dla podobnych nieruchomości.
Wycena gruntów przewidzianych pod zabudowę na cele publiczne została obniżona do zera.

Poniżej w tabeli przedstawiono informacje odnośnie założeń dotyczących zastosowanych w wycenie istotnych niemożliwych do zaobserwowania danych wejściowych - 31.12.2021:

| Grupa nieruchomości | metoda wyceny / poziom metody wyceny wg wartości godziwej | stopa kapitalizacji/ koszt budowy za m2 | przewidywane stawki czynszów w EUR/cena sprzedaży w PLN za m2 | stopa zysku dewelopera |
|---|---|---|---|---|
| budynki biurowe przynoszące dochód | metoda inwestycyjna/ poziom 3 | 8% - 10,25% | 9,0 - 11,5 | n/a |

Poniżej w tabeli przedstawiono informacje odnośnie założeń dotyczących zastosowanych w wycenie istotnych niemożliwych do zaobserwowania danych wejściowych - 31.12.2020:

| Grupa nieruchomości | metoda wyceny / poziom metody wyceny wg wartości godziwej | stopa kapitalizacji/ koszt budowy za m2 | przewidywane stawki czynszów w EUR/cena sprzedaży w PLN za m2 | stopa zysku dewelopera |
|---|---|---|---|---|
| budynki biurowe przynoszące dochód | metoda inwestycyjna/ poziom 3 | 8% - 10,25% | 9,0 - 11,0 | n/a |

W związku z zastosowaniem zróżnicowanych metod wyceny nieruchomości inwestycyjnych zmienne szacunkowe w różnym stopniu wpływają na uzyskiwane wartości godziwe. Poniższa tabela przedstawia analizę wrażliwości zmian wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych na zmiany kluczowych zmiennych szacunkowych, przy założeniu ich określonego wzrostu lub spadku. Przy czym analiza przeprowadzana jest niezależnie dla każdej zmiennej przy założeniu niezmienionych innych wartości szacunkowych.

| Metoda wyceny nieruchomości inwestycyjnych | Wartość godziwa | Zmienna szacunkowa | Zakładana fluktuacja zmiennej szacunkowej | Wpływ na wycenę |
|---|---|---|---|---|
| inwestycyjna | 131 543 | stopa kapitalizacji | +/- 0,25 pp | -4 185 / 4 369 |
| | | stawka najmu | +/- 5% | 5 105 / -5 197 |
| rezydualna | 27 900 | zysk dewelopera | +/-2,5 pp | -1 630 / 1 620 |
| | | koszt budowy 1 m2 | +/-1,8% | -760 / 740 |
| | | cena sprzedaży 1m2 | +/- 0,7% | 500 / -500 |
| pozostałe metody | 2 109 | niewrażliwe na zmienne szacunkowe | n/d | n/d |

## 4.4. Podatek dochodowy

Grupa CPD jest podatnikiem podatku dochodowego w wielu krajach. Ustalanie kwoty obciążeń z tytułu podatku dochodowego w skali ogólnoświatowej wymaga znaczącej dozy osądu. Istnieje wiele transakcji i kalkulacji, w odniesieniu do których ostateczne ustalenie kwoty podatku jest niepewne. Grupa CPD ujmuje zobowiązania na przewidywane problematyczne kwestie podatkowe, opierając się na szacunku czy będzie wymagany dodatkowy podatek. Jeśli ostateczne rozliczenia podatkowe odbiegają od początkowo ujętych kwot, występujące różnice wpływają na aktywa i zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego w okresie, w którym następuje ostateczne ustalenie kwoty podatku. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się tylko wtedy, gdy jest prawdopodobne, że w przyszłości osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który umożliwi wykorzystanie różnic przejściowych lub strat podatkowych.
W związku ze zmianami w ustawie o podatku dochodowym na przestrzeni lat istnieje ryzyko odmiennej interpretacji przepisów prawa przez organy skarbowe w odniesieniu do ustalenia kosztów uzyskania przychodu związanych ze zbyciem nieruchomości inwestycyjnych. Ocena ryzyka w dużej mierze uzależnione jest od formy prawnej transakcji, tj. czy transakcja stanowi sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych lub sprzedaż aktywów (nieruchomości inwestycyjnych).
Ponadto, w świetle obowiązujących postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom („GAAR"), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce, Zarząd dokonał całościowej analizy sytuacji podatkowej jednostek Grupy w zakresie identyfikacji i oceny transakcji i operacji w odniesieniu do ustalenia kosztów uzyskania przychodu związanych ze zbyciem nieruchomości inwestycyjnych, które mogłyby być potencjalnie objęte przepisami GAAR i rozważył wpływ na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe. W ocenie Zarządu ryzyko to zostało prawidłowo uwzględnione w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, nie mniej jednak występuje nieodłączna niepewność co do przyjętej przez Grupę interpretacji przepisów prawa podatkowego, która może wpłynąć na możliwość realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego w przyszłych okresach oraz zapłatę dodatkowego podatku za okresy przeszłe.

## 5. Nieruchomości inwestycyjne

| | Rok zakończony 31 grudnia 2021 | Rok zakończony 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| **Stan na początku roku/okresu** | **165 618** | **100 214** |
| Nakłady inwestycyjne | 708 | 20 |
| Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze sprzedaną nieruchomością | ( 75) | 0 |
| Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży | (2 244) | 0 |
| Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem z aktywów przeznaczonych do sprzedaży | 0 | 1 832 |
| Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego | ( 3) | 85 |
| Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem ze wspólnego przedsięwzięcia | 2 464 | 0 |
| Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży | (2 500) | 0 |
| Przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży | | 47 546 |
| Zysk /(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych | 3 699 | 15 921 |
| | **167 667** | **165 618** |

Nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy CPD zostały wycenione przez niezależnych rzeczoznawców, którzy dokonali wyceny na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz 31grudnia 2020 roku zgodnie z normami Royal Institution of Chartered Surveyors' ("RICS") Valuation – Global Standards 2020 Incorporating the International Valuation Standards.

Na koniec 2021 roku łączna wartość godziwa nieruchomości prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji "nieruchomości inwestycyjne" była zbliżona do analogicznej wartości wykazanej na koniec poprzedniego roku. Wzrost wartości nieruchomości w wyniku przeniesienia nieruchomości ze wspólnego przedsięwzięcia i wyceny do wartości godziwej został skompensowany efektem przeklasyfikowania nieruchomości do aktywów przeznaczonych do sprzedaży. W ciągu bieżącego roku Grupa rozpoznała zysk na wycenie nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 3,7 mln zł.
Dalsze informacje dotyczące wyceny na dzień bilansowy zostały zaprezentowane w nocie 4.
Na dzień 31 grudnia 2021 r. dla wszystkich nieruchomości inwestycyjnych Grupy CPD była założona księga wieczysta.
W związku z tym, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniżają wycenę nieruchomości, "księgowa wartość godziwa" nieruchomości została powiększona o wartość zobowiązania finansowego z tytułu użytkowania. Takie ujęcie powoduje podwyższenie w bilansie wartości nieruchomości inwestycyjnej o kwotę zobowiązania z tytułu leasingu.

| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| Nieruchomości inwestycyjne wycenione wg wyceny rzeczoznawcy | 162 260 | 160 351 |
| Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego | 5 407 | 5 267 |
| **Nieruchomości inwestycyjne wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej** | **167 667** | **165 618** |

Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:

| | 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021 | 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| - przynoszących dochody z czynszów | 5 351 | 5 127 |
| - pozostałych | 110 | 200 |
| | **5 461** | **5 327** |

## 6. Wartość godziwa zabezpieczeń

| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| Budynki biurowe | 159 441 | 144 345 |

Nieruchomości IRIS, Solar oraz Aquarius stanowią zabezpieczenia według umów kredytowych opisanych dalej w nocie 13.

## 7. Należności handlowe oraz pozostałe należności

| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| Należności handlowe | 1 160 | 102 |
| Rozliczenie międzyokresowe | 602 | 1 040 |
| Należności publicznoprawne | 1 271 | 18 586 |
| Należności od jednostek powiązanych | 231 | 307 |
| **Krótkoterminowe należności handlowe i należności pozostałe** | **3 264** | **20 035** |
| Należności długoterminowe | 494 | 263 |
| **Razem należności handlowe i należności pozostałe** | **3 758** | **20 298** |

Oszacowana wartość godziwa należności handlowych i należności pozostałych jest zdyskontowaną kwotą spodziewanych przyszłych wpływów, które Grupa CPD otrzyma i jest zbliżona do ich wartości księgowej. Większość należności handlowych z tytułu najmu jest zabezpieczonych. Grupa CPD wymaga od swoich najemców zabezpieczenia w postaci ekwiwalentu w wysokości miesięcznego - trzymiesięcznego czynszu. Należności z tytułu najmu są głównie zabezpieczone poprzez depozyty bankowe lub gwarancje.

Największa pozycja należności na koniec ubiegłego roku dotyczyła zwrotu VAT, który wpłynął w bieżącym roku.

Grupa CPD ujęła przychody w wysokości 859 tys. zł z tytułu zmian wartości odpisów z tytułu utraty wartości i spisania należności w okresie kończącym się 31 grudnia 2021 roku (w roku kończącym się 31 grudnia 2020 roku: 46 tys. zł).

| **Należności handlowe** | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| Bieżące | 1 160 | 907 |
| Przeterminowane, w stosunku do których stwierdzono utratę wartości (w pełni objęte odpisem) | 68 | 153 |

| **Należności pozostałe** | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| Przeterminowane, w stosunku do których stwierdzono utratę wartości (w pełni objęte odpisem) | 6 | 208 |

| **Odpisy aktualizujące wartość należności** | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| Bilans otwarcia | 1 166 | 1 228 |
| - zwiększenia | 25 | 42 |
| - zmniejszenia (rozwiązanie odpisu) | ( 915) | ( 92) |
| - wykorzystanie odpisu | ( 202) | ( 12) |
| Bilans zamknięcia | **74** | **1 166** |

Maksymalna kwota narażenia na ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy odpowiada kwocie wartości bilansowej należności. Zdaniem Zarządu nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego w odniesieniu do należności handlowych, ponieważ Grupa CPD ma rozproszoną grupę najemców.

## 8. Zapasy

| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| Wyroby gotowe | 2 552 | 1 881 |
| Towary handlowe | 1 148 | 1 533 |
| Prawo wieczystego użytkowania | 187 | 187 |
| | **3 887** | **3 601** |

Wyroby gotowe obejmowały zakończoną inwestycję Koszykowa (Polska), natomiast towary handlowe - inwestycje w Czosnowie, Nowej Piasecznicy oraz Alsonemedi (Węgry).

| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| **Na początku roku** | **3 601** | **3 594** |
| Zbycie | ( 353) | 0 |
| Zmiana odpisu aktualizującego wartość | 679 | 64 |
| Różnice kursowe | ( 40) | ( 57) |
| **Na dzień bilansowy** | **3 887** | **3 601** |

## 9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| Środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 75 254 | 166 045 |
| Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania | 3 234 | 3 765 |
| Krótkoterminowe depozyty bankowe | 3 285 | 336 |
| | **81 773** | **170 146** |

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania to środki przekazane w wyniku realizacji zapisów umowy kredytowej z mBank Hipoteczny oraz bankiem Santander jak również środków zgromadzonych na rachunkach VAT w ramach mechanizmu split payment.
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na potrzeby rachunku przepływów pieniężnych zawierają środki pieniężne na rachunkach i w kasie oraz krótkoterminowe depozyty bankowe.

## 10. Wspólne przedsięwzięcia

### *(a) Smart City Spółka z ograniczona odpowiedzialnością sp.k.*

W dniu 10 września 2014 r. pomiędzy Unidevelopment S.A., Unibep S.A., CPD S.A., spółkami zależnymi tj. Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., Lakią Enterprises Ltd została podpisana umowa inwestycyjna dotycząca realizacji 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.
W dniu 9 marca 2015 r. spółka Unidevelopment S.A. przystąpiła do spółki komandytowej w charakterze komandytariusza.
31 marca 2021 roku w związku z zakończeniem wspólnego przedsięwzięcia Smart City umowa inwestycyjna w zakresie tego przedsięwzięcia została rozwiązana, a Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. ponownie została 100% spółką zależną.

### *(b) Ursa Park Smart City Spółka z ograniczona odpowiedzialnością sp.k.*

W dniu 22 lutego 2017 r. Grupa podpisała kolejną umowę inwestycyjną z Unidevelopment S.A. i Unibep S.A. na wspólne przedsięwzięcie w zakresie zrealizowania kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami i infrastrukturą towarzyszącą.
Zakres przedsięwzięcia Umowy inwestycyjnej został rozszerzony w dniu 26 października 2018 r. na całą nieruchomość należącą do Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. Umowa inwestycyjna przewiduje realizację trzech przedsięwzięć: Ursa Park, Ursa Home i Ursa Sky, z których każde jest podzielone na dwa etapy.
Pierwsze przedsięwzięcie, to jest Ursa Park zostało ukończone w 2019 roku i obejmowało 385 mieszkań.
Drugie przedsięwzięcie, to jest Ursa Home obejmowało w sumie 341 mieszkań (153 mieszkań w I etapie i 188 mieszkań w II etapie). Na dzień bilansowy wszystkie mieszkania w tym przedsięwzięciu są sprzedane.

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

Na mocy aneksu do umowy inwestycyjnej z 22 września 2020 Unidevelopment SA przystąpił jako wspólnik do założonej wcześniej przez CPD SA oraz Smart City Sp. z o.o. spółki Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., która nabyła od Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. grunt oraz dotychczasowe nakłady związane z realizacją projektu Ursa Sky i od tej pory inwestycja ta jest klasyfikowana jako wspólne przedsięwzięcie. Całe przedsięwzięcie ma zawierać 183 i 201 mieszkań w odpowiednio w I i Ii etapie. Na dzień bilansowy zawarto umowy na sprzedaży wszystkich mieszkań w etapie I oraz 115 mieszkań w etapie II.

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

| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. | 0 | 85 |
| Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. | 1 105 | 0 |
| Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. | 11 690 | 27 136 |
| | **12 795** | **27 221** |

Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| **Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia** | **85** | **0** |
| Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym | 26 | 85 |
| Udział grupy w wypłatach z zysku | 0 | 0 |
| Przekształcenie w jednostkę zależną | ( 111) | 0 |
| **Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia** | **0** | **85** |

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

| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| **Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia** | **0** | **32 015** |
| Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników | 0 | (33 474) |
| Udział Grupy w zadeklarowanych wkładach wspólników | 0 | (16 438) |
| Udział grupy w wypłatach z zysku | 0 | (17 844) |
| Zmiana udziału Grupy w prawach własności do aktywów netto wspólnego przedsięwzięcia | 0 | 6 967 |
| Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym | 18 025 | 20 078 |
| Pozostałe korekty | (16 920) | 8 696 |
| Bilans zamknięcia | **1 105** | **0** |

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

| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| **Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia** | **27 136** | **0** |
| Udział Grupy w aktywach netto na dzień rozpoczęcia wspólnego | | |
| Udział Grupy we wkładach do wspólnego przedsięwzięcia | 3 514 | 27 387 |
| Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników | (11 253) | (4 247) |
| Udział Grupy w zadeklarowanych wkładach wspólników | (5 278) | 6 088 |
| Udział grupy w wypłatach z zysku | (8 545) | 0 |
| Zmiana udziału Grupy w prawach własności do aktywów netto wspólnego przedsięwzięcia | (1 415) | (1 841) |
| Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym | 7 531 | ( 251) |
| Pozostałe korekty | 0 | 0 |
| Bilans zamknięcia | **11 690** | **27 136** |

Informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz za okres od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021 roku zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| *Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej* | | |
| **Aktywa trwałe razem** | **0** | **7** |
| Środki trwałe | 0 | 7 |
| **Aktywa obrotowe razem, w tym:** | **0** | **229** |
| Należności | 0 | 82 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 0 | 147 |
| **Suma aktywów** | **0** | **236** |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania | 0 | 66 |
| **Aktywa netto** | **0** | **170** |
| **% udziałów posiadanych przez Grupę** | **50%** | **50%** |
| **Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy** | **0** | **85** |

| *Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów* | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| Przychody ze sprzedaży | 0 | 732 |
| Wynik działalności kontynuowanej | ( 58) | 266 |

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

| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| *Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej* | | |
| **Aktywa trwałe razem** | **659** | **0** |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego | 659 | 0 |
| **Aktywa obrotowe razem, w tym:** | **6 108** | **56 690** |
| Zapasy | 354 | 43 622 |
| Należności | 1 962 | 1 100 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 3 792 | 11 968 |
| **Suma aktywów** | **6 767** | **56 690** |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania | 4 557 | 73 609 |
| **Aktywa netto** | **2 210** | **(16 919)** |
| **% udziałów posiadanych przez Grupę** | ***50%*** | ***50%*** |
| **Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy** | **1 105** | **0** |

| *Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów* | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| Przychody ze sprzedaży | 68 047 | 131 609 |
| Przychody z tytułu odsetek | 0 | 7 |
| Koszt z tytułu odsetek | 3 | 15 |
| Wynik działalności kontynuowanej | 22 492 | 37 957 |

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

| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| *Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej* | | |
| **Aktywa trwałe razem** | **261** | **141** |
| Wartości niematerialne i prawne | 261 | 141 |
| **Aktywa obrotowe razem, w tym:** | **84 346** | **62 614** |
| Zapasy | 73 809 | 49 329 |
| Należności | 539 | 10 508 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 9 998 | 2 777 |
| **Suma aktywów** | **84 607** | **62 755** |
| Zobowiązania długoterminowe | 3 273 | 53 |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe | 61 291 | 18 601 |
| **Zobowiązania razem** | **64 564** | **18 654** |
| **Aktywa netto** | **20 043** | **44 101** |
| ***% udziałów posiadanych przez Grupę*** | ***58%*** | ***62%*** |
| **Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy** | **11 690** | **27 136** |

*Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów*

| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| Przychody ze sprzedaży | 82 046 | 10 |
| Koszt z tytułu odsetek | 8 | 0 |
| Wynik działalności kontynuowanej | 12 912 | ( 408) |

## 11. Kapitał podstawowy

| | Liczba akcji w tysiącach | | Wartość akcji | |
|---|---|---|---|---|
| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
| Akcje zwykłe serii AA | 26 371 | 26 371 | 2 637 | 2 637 |
| Razem | **26 371** | **26 371** | **2 637** | **2 637** |

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 dniu 24 czerwca 2021 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podwyższyło do 17.404.946 ilość akcji własnych, do skupienia i umorzenia których Zarząd został upoważniony w okresie do 31 grudnia 2022. Maksymalna cena skupu dla pozostałych akcji została wyznaczona na 19,71 zł. Nabycie całej puli nastąpiło 5 sierpnia 2021 roku.
W związku z powyższym na dzień bilansowy Spółka łącznie posiada 17.404.946 akcji własnych, stanowiących razem 66,00% kapitału zakładowego Spółki, z tym, że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawiona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.
W dniu 18 października 2021 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwały o umorzeniu posiadanych akcji własnych i w konsekwencji obniżeniu kapitału zakładowego do kwoty 896,6 tys. zł. Obniżenie kapitału zostało zarejestrowane przez KRS po dniu bilansowym.

## 12. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

**Długoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe**

| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| Kaucje najemców | 2 629 | 2 820 |

**Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe**

| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| Zobowiązania handlowe | 1 053 | 2 282 |
| Pozostałe zobowiązania | 503 | 322 |
| Otrzymane zaliczki | 2 506 | 6 480 |
| VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków | 10 236 | 22 261 |
| Kaucje najemców | 230 | 301 |
| Rozliczenia międzyokresowe bierne | 2 166 | 20 094 |
| **Razem** | **16 694** | **51 740** |

Zobowiązania handlowe są nieoprocentowane a ich terminy płatności przypadają w ciągu roku.
Oszacowana wartość godziwa zobowiązań handlowych i zobowiązań pozostałych jest zdyskontowaną kwotą spodziewanych przyszłych wypływów, które Grupa CPD zapłaci i w przybliżeniu odpowiada ich wartości księgowej.
Otrzymane zaliczki wynikają z przedwstępnych umów sprzedaży działek należących do Spółek Grupy. Spadek wartości otrzymanych zadatków w stosunku do 31 grudnia 2020 r. wynika z zawarcia ostatecznych umów sprzedaży działek, których dotyczyły zaliczki.
Pozycja biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów zawiera głównie rezerwy na potencjalne ryzyka podatkowe, a na koniec poprzedniego roku ich największy składnik dotyczył rezerwy na pokrycie potencjalnych strat wspólnego przedsięwzięcia.

## 13. Kredyty i pożyczki, w tym leasing

| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| **Długoterminowe** | | |
| Kredyty bankowe | 51 957 | 0 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 5 594 | 5 454 |
| | **57 551** | **5 454** |
| **Krótkoterminowe** | | |
| Kredyty bankowe | 37 309 | 101 639 |
| Pochodny instrument finansowy IRS | 0 | 208 |
| | **37 309** | **101 847** |
| **Kredyty i pożyczki razem** | **94 860** | **107 301** |

Według stanu na dzień bilansowy Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wobec Santander Bank Polska S.A. w kwocie 55 597 tys. PLN oraz mBanku Hipotecznego SA w kwocie 33 669 tys. PLN.

W dniu 12 sierpnia 2011r. Spółka zależna Belise Investments Sp. z o.o. zawarła z Santander Bank Polska SA umowę kredytu w celu finansowania lub refinansowania części kosztów wykończenia powierzchni najmu budynku IRIS.
Kredyt jest zabezpieczony poprzez hipoteki na nieruchomości należącej do Belise Investments Sp. z o.o., zastaw na jej udziałach, kaucję gwarancyjną a także poręczenia udzielone przez CPD SA oraz Lakia Enterprises.
W lutym 2016 r. spółka zależna Belise Investments Sp. z o.o. zawarła transakcję zamiany stóp procentowych (IRS). Kwota transakcji IRS odpowiada 80% salda kredytu zaciągniętego w Santander Bank S.A. W drugim kwartale 2021 roku instrument wygasł, a w celu zabezpieczenia przed ryzykiem wzrostu stóp procentowych 31 maja 2021 roku spółka nabyła opcję na stopę procentową typu CAP, która jest prezentowana w bilansie jako długoterminowe aktywa finansowe.
W dniu 18 czerwca 2014 roku spółki zależne Lakia Investments i Robin Investments zawarły umowy kredytowe z mBankiem Hipotecznym. Kredyt powyższy został udzielony w celu refinansowania kredytu zaciągniętego w HSBC Bank Polska w 2006 roku, który posłużył do sfinansowania inwestycji biurowych zlokalizowanych pod adresem Cybernetyki 7b i Połczyńska 31a. Kredyt w mBanku Hipotecznym został uruchomiony w dniu 1 lipca 2014 r.
Kredyt został udzielony na warunkach rynkowych i jest zabezpieczony między innymi poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomościach inwestycyjnych będących własnością spółek Robin Investments Sp. z o.o. i Lakia Investments Sp. z o.o. oraz ustanowienie zastawu rejestrowego na udziałach tych spółek, poręczenia Lakia Enterprises jak również wpłaty kaucji gwarancyjnych.
W trakcie 2017 roku Lakia Investments zgłosiła niedotrzymanie jednego z uzgodnionych w umowie kredytowej wskaźników finansowych, co daje bankowi prawo żądania spłaty całkowitej pozostałej wartości kredytów zaciągniętych przez Lakia Investments Sp. z o.o jak i Robin Investments Sp. z o.o. Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego bank nie wystosował takiego żądania. Oba kredyty są spłacane terminowo, jednakże całość kwoty zobowiązań wobec mBank klasyfikowana jest jako krótkoterminowa.
Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczą prawa użytkowania wieczystego (PUW) i zostały ujęte w wyniku podwyższenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej dla celów księgowych (nota 5).

| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| **Spłaty części kapitałowej zobowiązań z tytułu leasingu opartej o efektywną stopę procentową o okresie wymagalności :** | | |
| do 1 roku | 3 | 3 |
| od 1 roku do 5 lat | 12 | 13 |
| ponad 5 lat | 5 579 | 5 438 |
| | **5 594** | **5 454** |

| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| **Nominalna wartość minimalnych płatności z tytułu leasingu wg wymagalności:** | | |
| do 1 roku | 423 | 412 |
| od 1 roku do 5 lat | 1 690 | 1 647 |
| ponad 5 lat | 26 847 | 26 577 |
| | **28 960** | **28 636** |
| **Przyszłe koszty finansowe** | (23 366) | (23 182) |
| | **5 594** | **5 454** |

Ekspozycja kredytów i pożyczek Grupy CPD, wyłączając leasing finansowy, na ryzyko stopy procentowej oraz umowne daty zmiany oprocentowania na dzień bilansowy przedstawiono poniżej:

| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| 6 miesięcy lub mniej | 35 508 | 101 639 |
| od 6 do 12 miesięcy | 1 802 | 0 |
| od 1 roku do 5 lat | 51 956 | 0 |
| | **89 266** | **101 639** |

Wartość bilansowa kredytów i pożyczek w przybliżeniu odpowiada ich wartości godziwej.

Zaciągnięte przez spółki Grupy kredyty denominowane są w EUR.

W związku z zaciągniętym kredytem w mBanku Hipotecznym SA, Lakia Enterprises Ltd ustanowiła w 2014 roku na rzecz mBanku zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym spółek Lakia Investments oraz Robin Investments a także poddała się egzekucji do wysokości odpowiednio 5,9 mln EUR (Lakia) oraz 4,4 mln EUR (Robin).
W związku z zaciągniętym kredytem w Santander Bank Polska SA, CPD SA oraz Lakia Enterprises Ltd odpowiednio ustanowiły na rzecz Santander Bank Polska SA zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym spółki Belise Investments a także poddały się egzekucji do kwoty 30,2 mln EUR każda.

## 14. Zmiana stanu zadłużenia

| | Kredyty bankowe | Obligacje | Skapitalizowany leasing | Instrument pochodny IRS | Razem |
|---|---|---|---|---|---|
| **1 stycznia 2021** | **101 639** | **0** | **5 454** | **325** | **107 418** |
| Zaciągnięcia | 0 | | 2 464 | 0 | 2 464 |
| Naliczone odsetki | 2 096 | 0 | 0 | 0 | 2 096 |
| Spłaty kapitału | (11 225) | 0 | ( 3) | ( 325) | (11 553) |
| Spłaty odsetek | (2 076) | 0 | 0 | 0 | (2 076) |
| Pozostałe zmiany niepieniężne, w tym: | (1 168) | 0 | (2 321) | 0 | (3 489) |
| *- Reklasyfikacje* | *0* | 0 | *(2 244)* | *0* | *(2 244)* |
| *- Inne zmiany* | *0* | 0 | *( 77)* | *0* | *( 77)* |
| *- Wycena bilansowa* | *(1 168)* | 0 | *0* | *0* | *(1 168)* |
| **31 grudnia 2021** | **89 266** | **0** | **5 594** | **0** | **94 860** |

| | Kredyty bankowe | Obligacje | Skapitalizowany leasing | Instrument pochodny IRS | Razem |
|---|---|---|---|---|---|
| **1 stycznia 2020** | **63 740** | **0** | **3 536** | **478** | **67 754** |
| Naliczone odsetki | 2 046 | 0 | 0 | 0 | 2 046 |
| Spłaty kapitału | (4 973) | 0 | 0 | 0 | (4 973) |
| Spłaty odsetek | (2 049) | 0 | 0 | 0 | (2 049) |
| Pozostałe zmiany niepieniężne, w tym: | 42 875 | 0 | 1 918 | ( 153) | 44 640 |
| *- Reklasyfikacje* | *34 952* | *0* | *1 832* | *0* | *36 784* |
| *- inne zmiany* | *0* | *0* | *86* | *0* | *86* |
| *- Wycena bilansowa* | *7 923* | *0* | *0* | *( 153)* | *7 770* |
| **31 grudnia 2020** | **101 639** | **0** | **5 454** | **325** | **107 418** |

## 15. Odroczony podatek dochodowy

Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacie, jeżeli występuje możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do dokonania kompensaty aktywów z tytułu bieżącego podatku dochodowego ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku dochodowego oraz jeżeli aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą podatków dochodowych naliczonych przez te same władze podatkowe.

| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| **Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą** | **1 379** | **10 597** |
| Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku | (1 379) | (10 597) |
| **Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego** | **0** | **0** |
| | | |
| **Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą** | **15 611** | **29 949** |
| Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego | (1 379) | (10 597) |
| **Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego po kompensacie** | **14 232** | **19 352** |
| - przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy | 8 615 | 2 934 |
| - przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy | 5 617 | 16 418 |

| | 12 miesięcy zakończone | |
|---|---|---|
| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
| Zmiana stanu aktywa z tyt. podatku odroczonego | (9 218) | 320 |
| Zmiana stanu rezerwy z tyt. podatku odroczonego | (14 338) | 2 227 |
| **Razem zmiana stanu** | **5 120** | **(1 907)** |

Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego w trakcie roku przedstawia się w sposób następujący:

**Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (przed kompensatą)**

| | 2020 | Obciążenie wyniku | Pozostałe całkowite dochody | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Wycena nieruchomości do wartości godziwej | 9 147 | 565 | 0 | 9 712 |
| Naliczone odsetki od pożyczek | 11 530 | (5 821) | 0 | 5 709 |
| Rezerwa na przychody | 9 148 | (9 020) | 0 | 128 |
| Różnice kursowe | 122 | ( 60) | 0 | 62 |
| Pozostałe | 2 | ( 2) | 0 | 0 |
| Razem | 29 949 | (14 338) | 0 | 15 611 |

| | 2019 | Obciążenie wyniku | Pozostałe całkowite dochody | 2020 |
|---|---|---|---|---|
| Wycena nieruchomości do wartości godziwej | 6 649 | 2 498 | 0 | 9 147 |
| Naliczone odsetki od pożyczek | 11 783 | ( 253) | 0 | 11 530 |
| Rezerwa na przychody | 9 271 | ( 123) | 0 | 9 148 |
| Różnice kursowe | 19 | 103 | 0 | 122 |
| Razem | 27 722 | 2 227 | 0 | 29 949 |

**Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (przed kompensatą)**

| | 2020 | Obciążenie wyniku | Pozostałe całkowite dochody | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Naliczonego, niespłacone odsetki | 987 | ( 26) | 0 | 961 |
| Różnice kursowe | 322 | ( 28) | 0 | 294 |
| Rezerwy | 154 | ( 75) | 0 | 79 |
| Pozostałe | 9 015 | (8 979) | 0 | 36 |
| Straty podatkowe | 119 | ( 110) | 0 | 9 |
| | 10 597 | (9 218) | 0 | 1 379 |

| | 2019 | Obciążenie wyniku | Pozostałe całkowite dochody | 2020 |
|---|---|---|---|---|
| Naliczone, niespłacone odsetki | 881 | 106 | 0 | 987 |
| Różnice kursowe | 75 | 247 | 0 | 322 |
| Rezerwy | 97 | 57 | 0 | 154 |
| Pozostałe | 9 080 | ( 65) | 0 | 9 015 |
| Straty podatkowe | 144 | ( 25) | 0 | 119 |
| | 10 277 | 320 | 0 | 10 597 |

| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| Straty podatkowe | 47 | 626 |
| Ujemne różnice przejściowe dotyczące pożyczek i kredytów (naliczone odsetki) | 5 058 | 5 195 |
| Pozostałe ujemne różnice przejściowe | 2 153 | 49 953 |
| Razem różnice | 7 258 | 55 774 |
| Wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą | **1 379** | **10 597** |
| Kompensata aktywa ze zobowiązaniem z tytułu podatku odroczonego | (1 379) | (10 597) |
| Wartość netto aktywa z tytułu podatku odroczonego | **0** | **0** |

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od straty podatkowej oraz ujemnych różnic przejściowych do rozliczenia ujmuje się tylko w takim zakresie w jakim jest prawdopodobne, że w przyszłości osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który umożliwi wykorzystanie różnic przejściowych oraz strat podatkowych.

**Wygasanie strat podatkowych - stan na dzień 31 grudnia 2021**

| | 2022 | 2023-2024 | 2025-2026 | Razem |
|---|---|---|---|---|
| *- Od których rozpoznano podatek odroczony* | 26 | 41 | 36 | 103 |
| *- Od których nie rozpoznano podatku odroczonego* | 1 868 | 7 643 | 1 012 | 10 523 |

**Wygasanie strat podatkowych - stan na dzień 31 grudnia 2020**

| | 2021 | 2022-2023 | 2024-2025 | Razem |
|---|---|---|---|---|
| *- Od których rozpoznano podatek odroczony* | 0 | 362 | 266 | 628 |
| *- Od których nie rozpoznano podatku odroczonego* | 3 414 | 17 646 | 1 032 | 22 092 |

## 16. Przychody

| Analiza przychodu wg kategorii: | 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021 | 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| Przychody z najmu | 11 034 | 11 023 |
| Sprzedaż zapasów | 385 | 0 |
| Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości | 1 007 | 1 203 |
| Usługi związane z najmem | 6 613 | 6 280 |
| Usługi księgowe | 41 | 53 |
| | **19 080** | **18 559** |

Zarówno w 2021 jak i w 2020 roku dominująca pozycja w przychodach dotyczy najmu.
Grupa przyjęła poniższy model standardowych umów najmu:
· opłaty z tytułu najmu wyrażone w EUR, indeksowane na podstawie rocznego wskaźnika inflacji EUR (fakturowane w zł),
· określony okres najmu bez możliwości wcześniejszego zakończenia umowy.
Przyszłe skumulowane minimalne przychody z tytułu nieodwołalnych umów najmu:

| | 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021 | 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| nie dłużej niż 1 rok | 9 120 | 10 830 |
| dłużej niż 1 rok i krócej niż 5 lat | 17 292 | 22 086 |
| dłużej niż 5 lat | 1 339 | 29 |
| | **27 751** | **32 945** |

## 17. Koszt własny sprzedaży

| | 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021 | 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| Koszt sprzedanych zapasów | 353 | 0 |
| Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów | ( 679) | ( 64) |
| Koszt wykonanych usług | 3 348 | 3 195 |
| | **3 022** | **3 131** |

## 18. Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami

| | 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021 | 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| Koszty pracownicze | 3 703 | 4 666 |
| Utrzymanie nieruchomości | 5 452 | 5 196 |
| Podatki od nieruchomości | 834 | 871 |
| Użytkowanie wieczyste | 604 | 1 041 |
| Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych | 122 | 152 |
| | **10 715** | **11 926** |

## 19. Pozostałe przychody

| | 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021 | 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| Rozwiązanie niewykorzystanych rozliczeń międzyokresowych | 1 098 | 1 710 |
| Umorzone lub przedawnione zobowiązania | 0 | 163 |
| Wynik na sprzedaży środków trwałych | ( 16) | 0 |
| Otrzymane kary umowne | 1 897 | 514 |
| Pozostałe | 504 | 424 |
| | **3 483** | **2 811** |

## 20. Koszty administracyjne - pozostałe

| | 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021 | 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| Usługi doradcze | 4 032 | 4 990 |
| Wynagrodzenie audytora | 180 | 277 |
| Transport | 10 | 8 |
| Podatki | 202 | 56 |
| Utrzymanie biura | 849 | 766 |
| Pozostałe usługi | 620 | 273 |
| Koszty związane z nieodliczanym VAT | 228 | 176 |
| Pozostałe koszty | 320 | 32 |
| | **6 441** | **6 578** |

## 21. Przychody i koszty finansowe

| | 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021 | 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| *Koszty dotyczące instrumentów wycenianych według kosztu zamortyzowanego:* | | |
| Koszty kredytów bankowych | (2 490) | (2 512) |
| Koszty zobowiazań leasingowych | ( 578) | ( 320) |
| Różnice kursowe netto | 0 | (7 875) |
| *Koszty dotyczące instrumentów wycenianych według wartości godziwej:* | | |
| Odsetki od zobowiązań podatkowych | ( 668) | ( 802) |
| *Pozostałe koszty finansowe:* | | |
| Pozostałe | 0 | (1 232) |
| **Koszty finansowe** | **(3 736)** | **(12 741)** |
| | | |
| *Przychody dotyczące instrumentów wycenianych według kosztu zamortyzowanego:* | | |
| Różnice kursowe netto | 416 | 0 |
| *Przychody dotyczące instrumentów wycenianych według wartości godziwej:* | | |
| Odsetki bankowe | 0 | 441 |
| Odsetki podatkowe | 262 | 675 |
| Odsetki od jednostek niepowiązanych | 1 | 0 |
| Wycena pochodnych instrumentów finansowych | 21 | 271 |
| Pozostałe przychody finansowe | 94 | 0 |
| **Przychody finansowe** | **794** | **1 387** |
| | | |
| **Działalność finansowa netto** | **(2 942)** | **(11 354)** |

## 22. Podatek dochodowy

| | 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021 | 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| Podatek bieżący | 5 730 | 5 648 |
| Podatek odroczony (Nota 15) | (5 120) | 1 907 |
| | **610** | **7 555** |

Polskie jednostki zależne podlegają krajowemu podatkowi dochodowemu od osób prawnych, który naliczany jest co do zasady według stawki 19% od zysku lub straty roku skorygowanego dla celów podatkowych. W określonych przypadkach stawka podatku może być obniżona do 9%. Cypryjskie jednostki zależne podlegają krajowemu podatkowi dochodowemu wyliczanemu od zysków podatkowych wg stopy podatkowej 12,5%. Zrealizowane zyski na sprzedaży udziałów i innych tytułów własności, odsetki i dywidendy otrzymane z zagranicy są co do zasady zwolnione z opodatkowania na Cyprze. W pewnych okolicznościach odsetki i dywidendy mogą jednak podlegać opodatkowaniu.
Podatek dochodowy ujęty w wyniku finansowym Grupy CPD różni się w następujący sposób od teoretycznej kwoty, którą uzyskano by, stosując jednolicie 19% stawkę podatku mającą zastosowanie do zysków spółek mających siedzibę w Polsce do zysku księgowego brutto.

| | 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021 | 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| **Zysk przed opodatkowaniem** | **31 783** | **23 862** |
| Szacunkowe obciążenie podatkiem wg stopy podatkowej 19% | (6 039) | (4 534) |
| Wpływ na podatek: | | |
| – różnych stawek podatkowych stosowanych dla spółek Grupy | 205 | 541 |
| - zmian oceny odzyskiwalności aktywów z tytułu podatku odroczonego | 26 | 0 |
| - straty spółek, na których nie rozpoznano aktywa | ( 117) | ( 235) |
| - wykorzystania nie aktywowanych wcześniej strat podatkowych | 0 | 2 807 |
| - rezerw od których nie rozpoznano podatku odroczonego | 3 215 | (3 215) |
| – podatek od transakcji wewnątrzgrupowych | 2 000 | (3 091) |
| – pozostałe | 100 | 172 |
| **Obciążenie podatkiem** | **( 610)** | **(7 555)** |

## 23. Pozycje warunkowe

Zgodnie z ogólnymi polskimi przepisami, organy podatkowe mogą, w każdym momencie, dokonać kontroli ksiąg i zapisów w ciągu 5 lat następujących po okresie sprawozdawczym, i w przypadku wykazania nieprawidłowości mogą nałożyć dodatkowy podatek i kary.
20 maja 2021 roku Ursa Sky Smart City zawarła z bankiem Millenium umowę na kredyt inwestycyjny do maksymalnej kwoty 30 mln złotych. W ramach zabezpieczenia CPD SA przystąpiło do długu wynikającego z tej umowy. Na dzień bilansowy wykorzystanie kredytu wynosiło 213 tys. Po dniu bilansowym kredyt został spłacony, umowa kredytowa rozwiązana, w związku z czym zobowiązanie warunkowe CPD SA wygasło.
Oprócz wspomnianego powyżej, według wiedzy Zarządu Grupy CPD nie istnieją żadne okoliczności, które mogą powodować powstanie innych istotnych zobowiązań warunkowych.

## 24. Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

| | 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021 | 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| Korekty przepływów z działaności operacyjnej | | |
| – amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych | 121 | 152 |
| – różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych | 60 | ( 674) |
| – zysk / strata z tytułu różnic kursowych | (1 083) | 7 504 |
| – przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej | (3 699) | (15 921) |
| – udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć | (10 087) | (19 735) |
| – wyniku wyceny aktywow przeznaczonych do sprzedaży | ( 293) | 31 |
| – kosztów z tytułu odsetek | 2 124 | 2 088 |
| – przychodów z tytułu odsetek | 0 | ( 441) |
| – utraty wartości zapasów | ( 679) | ( 64) |
| – wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych | ( 827) | 165 |
| – wyniku z wyceny instrumentów pochodnych | ( 223) | ( 270) |
| – inne korekty | 0 | 1 |
| Zmiany w kapitale obrotowym: | | |
| – zmiana stanu należności | 16 683 | (11 640) |
| – zmiana stanu zapasów | 353 | 0 |
| – zmiana stanu zobowiązań handlowych i pozostałych | (31 438) | (2 399) |
| | **(28 988)** | **(41 203)** |

## 25. Transakcje z jednostkami powiązanymi

CPD S.A. nie ma bezpośredniej jednostki dominującej ani jednostki dominującej najwyższego szczebla. Meduvo Holding Ltd oraz Furseka Trading and Investments Ltd są znaczącymi inwestorami najwyższego szczebla, wywierającym znaczący wpływ na Spółkę.
Grupa CPD zawiera również transakcje z kluczowym personelem kierowniczym oraz pozostałymi jednostkami powiązanymi, kontrolowanymi przez kluczowy personel kierowniczy Grupy.
Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanymi odbywały się na warunkach rynkowych.
Grupa CPD przeprowadziła następujące transakcje z jednostkami powiązanymi:

| | 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021 | 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| **a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym** | | |
| Koszt wynagrodzeń członków zarządu | 1 792 | 2 324 |
| Koszt usług świadczonych przez członków zarządu | 601 | 3 513 |
| Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej | 468 | 552 |
| Przychody od członków zarządu | 0 | 5 |

| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| Łączne należności | 19 | 24 |
| Łączne zobowiązania | 0 | 1 515 |

| | | 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021 | 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|---|
| **b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi** | | | |
| Przychody | | | |
| *Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.* | *- usługi* | 8 | 34 |
| *Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.* | *- usługi* | 167 | 682 |
| *Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.* | *- usługi* | 966 | 199 |
| Koszty | | | |
| *Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzynkiewicz* | *- koszty obsługi prawnej* | 102 | 101 |
| *Laxey Partners (UK) Ltd* | *- usługi* | 0 | 16 |
| Zobowiązania | | | |
| *Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzynkiewicz* | *- zobowiązania handlowe* | 7 | 16 |
| Należności | | | |
| *Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.* | *- należności handlowe* | 0 | 7 |
| *Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.* | *- należności handlowe* | 16 | 56 |
| *Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.* | *- należności handlowe* | 215 | 244 |

## 26. Sezonowość działalności

Działalność Grupy CPD nie jest sezonowa ani cykliczna.

## 27. Zobowiązania umowne

23 września 2021 r. spółka zależna Antigo Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarła warunkowe umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego części nieruchomości w Ursusie.

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

## 28. Aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży

Na dzień 31 grudnia 2021 część działek i zobowiązania z tytułu leasingu Antigo Investments Sp. z o. o. zostały zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.
Na dzień 31 grudnia 2020 nieruchomości i zobowiązania z tytułu leasingu Ursus Development Sp. z o. o. zostały zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| **Aktywa** | | |
| Nieruchomości inwestycyjne | 2 500 | 79 165 |
| Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów | 2 244 | 6 085 |
| | **4 744** | **85 250** |
| **Zobowiązania** | | |
| Kredyty i pożyczki, w tym leasing | 2 244 | 6 085 |
| **Aktywa netto grupy do zbycia** | **2 500** | **79 165** |

## 29. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie audytora wyniosło odpowiednio w bieżącym roku 166 tys. zł, a w poprzednim roku 277 tys. zł.

## 30. Wypłata dywidendy

W bieżącym ani w poprzednim roku Grupa nie wypłacała dywidendy ani zaliczki na dywidendę.

## 31. Zysk na akcję – podstawowy i rozwodniony

Podstawowy zysk na jedną akcję wylicza się jako iloraz zysku z działalności kontynuowanej przypadającego na akcjonariuszy spółki oraz średniej ważonej liczby akcji zwykłych w ciągu roku, w wyłączeniem akcji nabytych przez spółkę i wykazywanych jako akcje własne.

| | 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021 | 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| Zysk (strata) przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej | 31 173 | 16 307 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.) | 14 141 | 20 119 |
| **Zysk (strata) na jedną akcję** | **2,20** | **0,81** |
| Rozwodniony zysk (strata) przypadający na akcjonariuszy | 31 173 | 16 307 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.) | 14 141 | 20 119 |
| **Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję** | **2,20** | **0,81** |

W obecnym ani w poprzednim roku nie wystąpiły transakcje wpływające na rozwodnienie zysku Grupy.

| | 31 grudnia 2021 | 31 grudnia 2020 |
|---|---|---|
| Aktywa netto według wartości księgowej | 144 663 | 285 048 |
| Liczba akcji zwykłych (w tys.) | 8 966 | 17 671 |
| **Aktywa netto na jedna akcję** | **16,13** | **16,13** |

## 32. Segmenty sprawozdawcze

Zgodnie z definicją zawartą w MSSF 8 Grupa CPD stanowi i jest uznawana przez Zarząd jako jeden segment operacyjny.
Podział zewnętrznych przychodów operacyjnych jest zaprezentowany w nocie 17.

Na koniec roku jednostka dominująca Grupy CPD miała siedzibę w Warszawie.
W bieżącym oraz w poprzednim roku Grupa osiągnęła całość przychodów operacyjnych od podmiotów zewnętrznych wyłącznie na terenie Polski.
Aktywa trwałe, w tym nieruchomości inwestycyjne, rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne również znajdują się na terenie Polski.

## 33. Zdarzenia po dniu bilansowym

31 stycznia 2022 roku 20/140 Gaston Investments Sp. z o.o. Sp. k. została wykreślona z KRS.
15 lutego 2022 roku walne zgromadzenie wspólników podjęło uchwałę o otwarciu likwidacji Challange Eighteen Spółka z o. o.
14 marca 2022 roku KRS zarejestrował obniżenie kapitału akcyjnego związane z umorzeniem nabytych wcześniej akcji własnych.
24 marca 2022 roku Belise Investments Sp. z o.o. zawarła przedwstępną warunkową umowę zbycia posiadanej nieruchomości biurowej w Warszawie. Umowa przewiduje zbycie nieruchomości najpóźniej do 15 października 2022 r, jednak nie później niż w ciągu 45 dni od daty spełnienia warunku zawieszającego w postaci otrzymania indywidualnej interpretacji podatkowej. Umowa przewiduje możliwość odstąpienia od transakcji w określonych sytuacjach, a w przypadku jej realizacji Grupa poniesie stratę w szacowanej wysokości około 21 milionów zł.

Poza wyżej wymienionymi nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia po dniu bilansowym.