



RAPORT ROCZNY SPÓŁKI ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2022



CPD S.A.

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2022 R.**

SPIS TREŚCI

I.	RADA NADZORCZA I KOMITET AUDYTU CPD S.A.	7
II.	ZARZĄD CPD S.A.	10
III.	INFORMACJA O UDZIALE KOBIEI I MĘŻCZYZN W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ	12
IV.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ	14
1.	INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CPD	15
2.	STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ	15
3.	AKCJONARIAT	18
4.	ŁAD KORPORACYJNY	20
5.	ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA	28
6.	STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	29
7.	ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	30
8.	OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	32
9.	CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK SPÓŁKI I GRUPY.....	37
10.	CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY	38
11.	OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH	39
12.	CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	49
13.	ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE.....	55
14.	POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE EMITENTA	56
15.	UMOWY ZNACZĄCE	56
16.	ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	57
17.	UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE	57
18.	EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH	59
19.	OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH	59
20.	OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI	60
21.	ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA	60
22.	WYNAGRODZENIA ZARZĄDU, RADY NADZORCZEJ I KOMITETU AUDYTU	60
23.	UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY	62
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	63
28.	STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI	64
29.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	66
30.	INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH	67

V. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	69
VI. SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	75
VII. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2022 R.	84
VIII. SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	131
IX. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2022 R.	137

LIST CZŁONKÓW ZARZĄDU

Warszawa, 27 kwietnia 2023 r.

Szanowni Państwo, Drodzy Akcjonariusze,

jest nam niezmiernie miło przekazać Państwu Raport Roczny Grupy Kapitałowej CPD S.A. za rok 2022. Był to kolejny rok realizacji strategicznych celów grupy w zakresie monetyzacji aktywów i dystrybucji wpływów do akcjonariuszy.

Ostatnie lata cechowały się dużą zmiennością otoczenia gospodarczego, w jakim Grupa funkcjonowała. Było to szczególnie widoczne podczas nieprzewidywalnej sytuacji na rynku mieszkaniowym i finansowym w związku z epidemią wirusa SARS-CoV-2 oraz agresją Rosji na Ukrainę. W tym okresie działania Zarządu były skoncentrowane na utrzymaniu stabilnej sytuacji finansowej Grupy przy jednoczesnej realizacji głównych założeń strategicznych co do dystrybucji wolnych środków finansowych Akcjonariuszom.

Konsekwentna realizacja założonej strategii pozwoliła wypłacić Akcjonariuszom spółki CPD S.A. w latach 2016–2021 kwotę 449,1 mln PLN. W roku 2022 Spółka dokonała skupu 1 672 591 akcji własnych w celu ich umorzenia. Na tej podstawie nasi Akcjonariusze otrzymali w roku 2022 kwotę 50 mln PLN i dodatkowe 46 mln PLN w pierwszym kwartale 2023 r.

Było to możliwe dzięki finalizacji projektu mieszkaniowego Ursa Smart City, którego realizację rozpoczęto w roku 2014 po uchwaleniu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w Ursusie. W roku 2020 rozpoczęto budowę ostatniego etapu 20 tys. m kw. w Ursusie pod nazwą Ursa Sky. Projekt ten zakończono w 2022 roku.

Sukces poprzednich etapów projektu mieszkaniowego Ursa przyczynił się w znacznej mierze do wzrostu wartości sąsiadujących terenów inwestycyjnych posiadanych przez Grupę CPD S.A. Dzięki temu Grupa dokonała monetyzacji projektu Ursus, co pozwoliło osiągnąć w roku 2022 zysk netto 17,5 mln PLN ze wspólnego przedsięwzięcia na Ursusie.

Aktywne działania w latach ubiegłych, mające na celu maksymalizację przychodów z najmu budynków biurowych, pozwoliły przygotować je do sprzedaży i uzyskać przychód z ich sprzedaży na poziomie 165,1 mln PLN brutto.

Konsekwentna realizacja strategii w zakresie monetyzacji aktywów i dystrybucji wpływów do Akcjonariuszy dała impuls Zarządowi CPD S.A. do rozpoczęcia procesu przeglądu opcji strategicznych dla Spółki, o czym Zarząd poinformował w dniu 1 marca 2023 r. Ocena możliwych kierunków rozwoju Spółki – obejmująca pozyskanie inwestora strategicznego, zainicjowanie projektów w branżach, w których Spółka dotychczas nie była obecna – jest obecnie realizowana przez Zarząd Spółki. Wynikiem przeprowadzonego przeglądu będzie ocena możliwych kierunków działań zmierzających do maksymalizacji wartości Spółki dla Akcjonariuszy. Na obecnym etapie procesu Zarząd pragnie poinformować, iż nie gwarantuje, że przegląd doprowadzi do jakiegokolwiek transakcji zmieniającej tę strukturę, a ponadto, że przegląd doprowadzi do wyboru jakiegokolwiek opcji strategicznej. O wszelkich decyzjach dotyczących wyboru opcji strategicznych dla Spółki będziemy informować naszych Akcjonariuszy oraz Rynek zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Podsumowując ubiegły intensywny rok dla Grupy, pragniemy podziękować wszystkim Pracownikom i Współpracownikom za wysiłek włożony w realizację 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 tak Akcjonariuszom indywidualnym, jak i instytucjonalnym za okazane nam zaufanie i zaangażowania kapitałowe w CPD S.A.

Z wyrazami szacunku,
Zarząd CPD S.A.

I. RADA NADZORCZA I KOMITET AUDYTU

RADA NADZORCZA

Na koniec okresu sprawozdawczego 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 października 2021 roku. Kadencja Pana Andrew Pegge’a upływa 14 października 2024. 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 – Licencjonowanego Analityka Finansowego (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 października 2021 roku. Kadencja Pana Wiesława Olesia upływa 14 października 2024. 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 października 2021 roku. Kadencja Pana Mirosława Gronickiego upływa 14 października 2024. Pan Mirosław Gronicki posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne, ukończył studia na Wydziale Ekonomiki Transportu Morskiego Uniwersytetu Gdańskiego w Gdańsku (kierunek: Ekonomia Transportu Morskiego). Pan Mirosław Gronicki uzyskał także tytuł doktora ekonomii na Wydziale Ekonomiki Produkcji Uniwersytetu Gdańskiego.

- **PAN EMIL TOMASZEWSKI (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ)**

Pan Emil Tomaszewski został powołany w skład Rady Nadzorczej IV kadencji w dniu 28 czerwca 2022 roku. Kadencja Pana Emila Tomaszewskiego upływa 14 października 2024. Pan Emil Tomaszewski posiada wykształcenie wyższe prawnicze, ukończył studia na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie (kierunek: Prawo). Po ukończeniu aplikacji adwokackiej uzyskał uprawnienia adwokata. Pan Emil Tomaszewski posiada 10-letnie doświadczenie w zakresie doradztwa i obsługi prawnej.

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

Pan Krzysztof Laskowski został powołany w skład Rady Nadzorczej IV kadencji w dniu 18 października 2021 roku. Kadencja Pana Krzysztofa Laskowskiego upływa 14 października 2024. 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 niemal 20-letnie doświadczenie w zakresie doradztwa i obsługi prawnej.

W porównaniu do stanu na koniec roku 2021 w składzie Rady Nadzorczej CPD S.A. zaszły następujące zmiany:

- 19 kwietnia 2022 roku do Spółki wpłynęła rezygnacja członka Rady Nadzorczej z pełnionej funkcji. Pani Hanna Karwat-Ratajczak złożyła rezygnację z funkcji bez podania przyczyny.
- 28 czerwca 2022 roku Pan Emil Tomaszewski został powołany do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.

KOMITET AUDYTU

W roku 2022 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 2021 w składzie Komitetu Audytu CPD S.A. nie zaszły zmiany.

II. ZARZĄD

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 roku Rada Nadzorcza Spółki powierzyła Panu Colinowi Kingsnorthowi funkcję Prezesa Zarządu Spółki. Kadencja Pana Colina Kingsnortha upływa w dniu 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 – Licencjonowanego Analityka Finansowego (Chartered Financial Analyst) uzyskany w Instytucie CFA.

● **PANI ELŻBIETA WICZKOWSKA – CZŁONEK ZARZĄDU**

Pani Elżbieta Wiczowska została powołana do Zarządu czwartej kadencji z dniem 27 maja 2020 roku. Kadencja Pani Elżbiety Wiczowskiej upływa w dniu 27 maja 2025 roku. Pani Elżbieta Wiczowska posiada wykształcenie wyższe medyczne, ukończyła studia na Wydziale Lekarskim Akademii Medycznej w Szczecinie. Pani Elżbieta Wiczowska ukończyła również studia MBA na University of Illinois at Urbana-Champaign (USA), a także studium menedżerskie Advanced Management Program prowadzone przez IESE Barcelona – Universidad de Navarra w Hiszpanii. Pani Elżbieta Wiczowska 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 absolwentką 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 Institute of Chartered Surveyors) 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 2021 w składzie Zarządu CPD S.A. nie zaszły zmiany.

III. INFORMACJA O UDZIALE KOBIET I MĘŻCZYŹN 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 2021	1	4
31 grudnia 2022	0	5

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 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. rozpoczęło działalność deweloperską w ramach współpracy z kilkoma funduszami zarządzanymi przez Laxey Partners. W 2007 roku dokonano konsolidacji grupy kapitałowej pod nazwą Celtic Property Developments S.A. (BVI), a w 2008 rozpoczęło notowania spółki Celtic Property Developments S.A. (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 roku zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. W dniu 17 września 2014 roku Spółka zmieniła firmę z Celtic Property Developments S.A. na CPD S.A.

Obecnie CPD S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę 14 spółek zależnych i dwóch współkontrolowanych, prowadzących działalność głównie w Polsce, w segmencie mieszkaniowym i biurowym. Działania Grupy w roku 2022 koncentrowały się na kontynuacji działalności mieszkaniowej, głównie poprzez finalizację sztandarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus oraz monetyzację aktywów z portfela Grupy.

W 2022 roku CPD sprzedała dwa wynajęte budynki biurowe zlokalizowane w Warszawie i przygotowała kolejne aktywa do sprzedaży w roku 2023 w celu wypłaty wolnych środków finansowych Akcjonariuszom. CPD obecnie pracuje nad restrukturyzacją Grupy w celu umożliwienia wyboru kierunku rozwoju Spółki obejmującego ewentualne pozyskanie inwestora strategicznego lub zainicjowanie projektów w branżach, w których nie była obecna dotychczas.

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 15 podmiotów zależnych i dwa współkontrolowane. Działalność deweloperska Grupy jest prowadzona 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:

- 5 stycznia 2022 zostało zakończone postępowanie rozwiązujące spółkę 16/88 Gaston Investments
- 9 lutego 2022 zostało zakończone postępowanie rozwiązujące spółkę 20/140 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 15 lutego 2022 zostało wszczęte postępowanie likwidacyjne spółki Challenge Eighteen sp. z o.o.

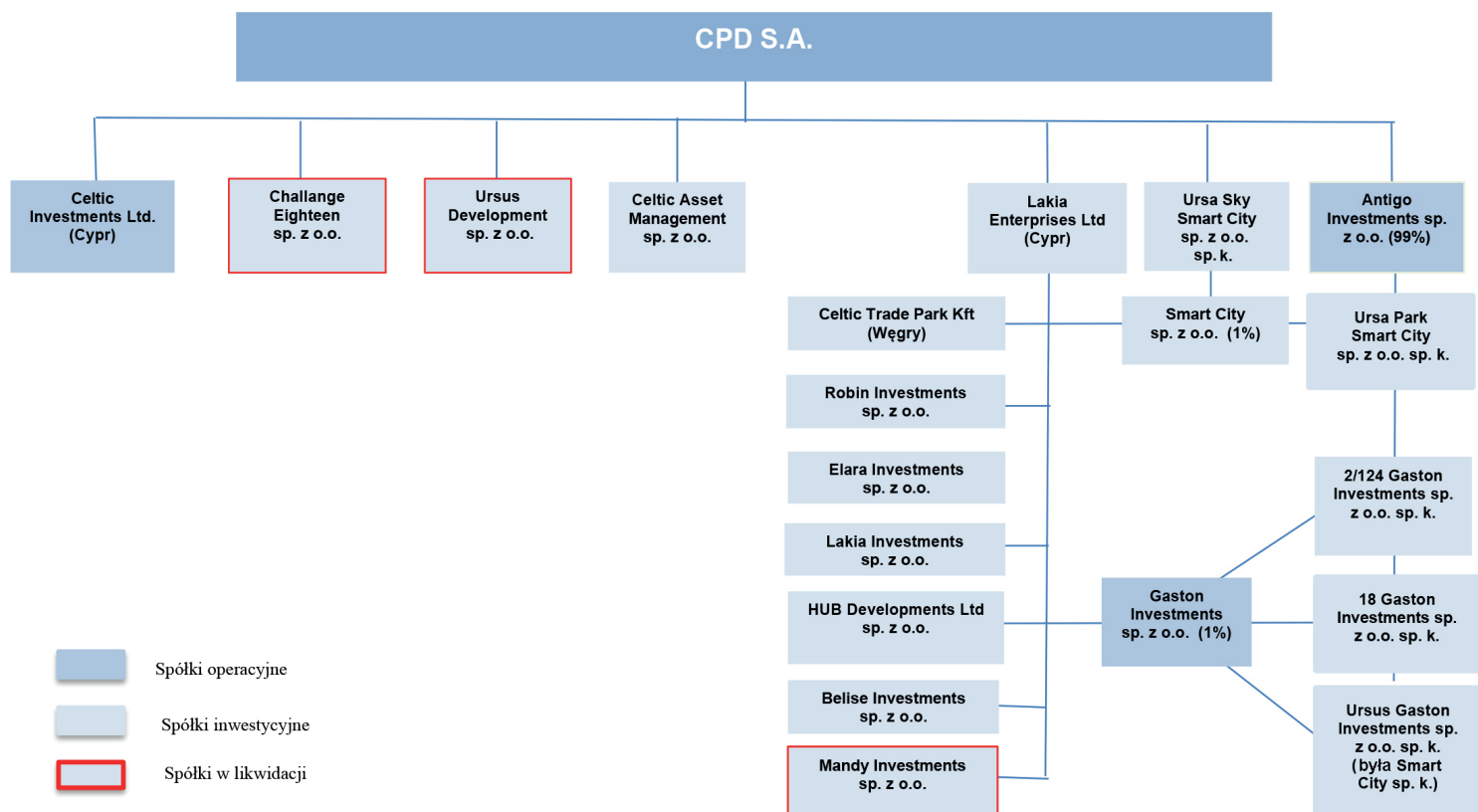
- 26 lipca 2022 zostało wszczęte postępowanie likwidacyjne spółki Ursus Development sp. z o.o.

Po dacie bilansowej w strukturze Spółki zaszły następujące zmiany:

- 31 stycznia 2023 CPD S.A. sprzedała 100% udziałów w spółce Challenge Eighteen sp. z o.o. w likwidacji,
- 1 lutego 2023 CPD S.A. sprzedała 100% udziałów w spółce Ursus Gaston sp. z o.o. w likwidacji,
- 17 marca 2023 CPD S.A. sprzedała 100% udziałów w spółce Celtic Investments Ltd.,
- 19 kwietnia 2023 zostało rozpoczęte postępowanie rozwiązujące spółkę 2/124 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

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

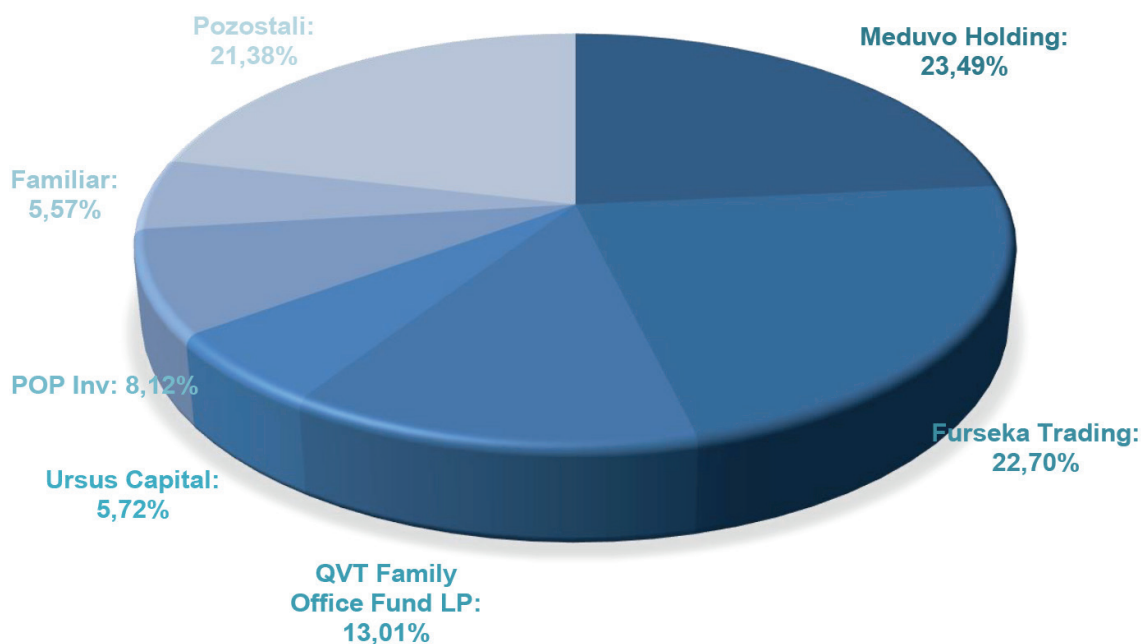
Poniższy schemat ilustruje strukturę Grupy CPD S.A. na 31 grudnia 2022



3. AKCJONARIAT

ZNACZNE PAKIETY AKCJI

STRUKTURA AKCJONARIATU CPD S.A.



Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółkę na dzień bilansowy 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 (2)	Rodzaj akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcjonariat według liczby głosów (1)	Akcjonariat według liczby akcji
Meduvo Holding Ltd	1 713 330	Na okaziciela	1 713 330	23,49 %	19,11 %
Furseka Trading and Investments Ltd	1 655 857	Na okaziciela	1 655 857	22,70 %	18,47 %
QVT Family Office Fund LP	948 922	Na okaziciela	948 922	13,01 %	10,58 %
POP Investments Ltd	592 585	Na okaziciela	592 585	8,12 %	6,61 %
Ursus Capital Ltd	417 380	Na okaziciela	417 380	5,72 %	4,66 %
Familiar S.A.	406 396	Na okaziciela	406 396	5,57 %	4,53 %
Pozostali	1 559 124	Na okaziciela	1 559 124	21,38 %	17,39 %
Akcje własne (3)	1 672 591	Na okaziciela	0	0 %	18,65 %

- (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 PLN i jest podzielony na 8 966 185 akcji serii AA o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.
- (3) 29 lipca 2022 r. w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 5 lipca 2022 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki Spółka nabyła 1 672 591 akcji Spółki (akcje własne), co stanowi 18,65% akcjonariatu bez prawa głosu.

Powyższa struktura akcjonariatu została przedstawiona w odniesieniu do całkowitej liczby akcji, wynoszącej 8 966 185 akcji i obejmującej akcje serii AA, które stanowią 100% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki na dzień 31 grudnia 2022 r.

W stosunku do stanu przedstawionego w skonsolidowanym raporcie za III kwartał 2022, opublikowanym 28 listopada 2021, w strukturze własności znacznych pakietów akcji Spółki na dzień bilansowy zaszły zmiany:

2 listopada 2022 r. Spółka została poinformowana na podstawie art. 69 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („Ustawa o ofercie”) iż akcjonariusz Familiar S.A., SICAV-SIF, spółka prawa Wielkiego Księstwa Luksemburga, zorganizowana w formie société anonyme jako spółka inwestycyjna o kapitale zmiennym – specjalistycznego funduszu inwestycyjnego (société d’investissement à capital variable – fonds d’investissement spécialisé) z siedzibą w Luksemburgu, 12, rue Eugene Ruppert, L-2453 Luxembourg, Wielkie Księstwo Luksemburga („Fundusz”), w związku z zawarciem transakcji sprzedaży w dniu 24 października 2022 r. (rozliczonej w dniu 26 października 2022 r.) 8579 akcji spółki pod firmą CPD S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”) zmniejszył udział w ogólnej liczbie głosów w Spółce poniżej 5%. Fundusz poinformował, iż nie posiada instrumentów finansowych, o których mowa w art. 69b ust. 1 Ustawy o ofercie. Ponadto Fundusz poinformował, iż nie istnieją podmioty zależne od Funduszu posiadające akcje Spółki, a także osoby, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 3) lit. c) Ustawy o ofercie.

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 DO 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 uprawniona do wykonywania prawa głosu.

OGRANICZENIA ODNOŚNIE DO 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 jest dokonywana 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 2022 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 obecnie nie posiada formalnie przyjętej strategii biznesowej, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w ich 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 obecnie nie posiada formalnie przyjętej strategii biznesowej, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w ich 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 RYZYK Z TYM ZWIĄZANYCH ORAZ HORYZONTEM CZASOWYM, W KTÓRYM PLANOWANE JEST DOPROWADZENIE DO RÓWNOŚCI.

Spółka obecnie nie posiada formalnie przyjętej strategii biznesowej, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w ich 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 obecnie 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 POPRZECZ 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 wszystkim powyższymi kryteriami. Aktualny skład Rady Nadzorczej zapewnia różnorodność zarówno w zakresie wykształcenia, specjalistycznej wiedzy oraz doświadczenia zawodowego, aktualny skład Zarządu zaś 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 na dzień bilansowy 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 (2)	Rodzaj akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcjonariat według liczby głosów (1)	Akcjonariat według liczby akcji
Meduvo Holding Ltd	1 713 330	Na okaziciela	1 713 330	23,49 %	19,11 %
Furseka Trading and Investments Ltd	1 655 857	Na okaziciela	1 655 857	22,70 %	18,47 %
QVT Family Office Fund LP	948 922	Na okaziciela	948 922	13,01 %	10,58 %
POP Investments Ltd	592 585	Na okaziciela	592 585	8,12 %	6,61 %
Ursus Capital Ltd	417 380	Na okaziciela	417 380	5,72 %	4,66 %
Familiar S.A.	406 396	Na okaziciela	406 396	5,57 %	4,53 %
Pozostali	1 559 124	Na okaziciela	1 559 124	21,38 %	17,39 %
Akcje własne (3)	1 672 591	Na okaziciela	0	0 %	18,65 %

(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.

(3) 29 lipca 2022 r., w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 5 lipca 2022 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki, Spółka nabyła 1 672 591 akcji Spółki (akcje własne), co stanowi 18,56% akcjonariatu bez prawa głosu.

Powyższa struktura akcjonariatu została przedstawiona w odniesieniu do całkowitej liczby akcji, wynoszącej 8 966 185 akcji i obejmującej akcje serii AA, które stanowią 100% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki na dzień 31 grudnia 2022 r.

W stosunku do stanu przedstawionego w skonsolidowanym raporcie za III kwartał 2022, opublikowanym 28 listopada 2021, w strukturze własności znacznych pakietów akcji Spółki na dzień bilansowy zaszły zmiany:

2 listopada 2022 r. Spółka została poinformowana na podstawie art. 69 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („Ustawa o ofercie”), iż akcjonariusz Familiar S.A., SICAV-SIF, spółka prawa Wielkiego Księstwa Luksemburga, zorganizowana w formie société anonyme jako spółka inwestycyjna o kapitale zmiennym – specjalistycznego funduszu inwestycyjnego (société d’investissement a capital variable – fonds d’investissement specialise) z siedzibą w Luksemburgu, 12, rue Eugene Ruppert, L-2453 Luxembourg, Wielkie Księstwo Luksemburga („Fundusz”) w związku z zawarciem transakcji sprzedaży w dniu 24 października 2022 r. (rozliczonej w dniu 26 października 2022 r.) 8579 akcji spółki pod firmą CPD S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”) zmniejszył udział w ogólnej liczbie głosów w Spółce poniżej 5%. Fundusz poinformował, iż nie posiada instrumentów finansowych, o których mowa w art. 69b ust. 1 Ustawy o ofercie. Ponadto Fundusz poinformował, iż nie istnieją podmioty zależne od Funduszu posiadające akcje Spółki, a także osoby, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 3) lit c) Ustawy o ofercie.

● **POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, DAJĄCYCH SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE**

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.

● **OGANICZENIA 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. Odbývają 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 oraz 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 oraz badania sprawozdań finansowych (tytuł doktora ekonomii uzyskany na Wydziale Ekonomiki Produkcji Uniwersytetu Gdańskiego w Polsce); posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki;
- Pan Emil Tomaszewski – 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:

- 19 kwietnia 2022 roku do Spółki wpłynęła rezygnacja członka Rady Nadzorczej z pełnionej funkcji. Pani Hanna Karwat-Ratajczak złożyła rezygnację z funkcji bez podania przyczyny.
- 28 czerwca 2021 roku Pan Emil Tomaszewski został powołany do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.

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 jest dokonywany przez Radę Nadzorczą Spółki po zapoznaniu się z rekomendacją Komitetu Audytu. W przypadkach określonych przepisami prawa rekomendacja Komitetu Audytu jest sporządzana w następstwie procedury przetargowej zorganizowanej przez Spółkę. Wybór firmy audytorskiej jest dokonywany 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 jest uprawniony 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 jest dokonywany 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., jest możliwe 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. wchodzi:

- Pan Colin Kingsnorth – Prezes Zarządu
- Pani Elżbieta Wiczowska – 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 wchodzi:

- Pan Mirosław Gronicki – Przewodniczący Komitetu Audytu (członek niezależny), posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości oraz 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 oraz 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 nie zaszły zmiany.

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 2022 roku Komitet Audytu spotkał się dwukrotnie.

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 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 miesięcznie, 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.

Kontynuując wieloletnie zaangażowanie w świadomą odpowiedzialność społeczną, w roku 2022 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. Warszawą władze miasta zobowiązali się do wybudowania na powyższym terenie kompleksu edukacyjnego dla dzieci i młodzieży w wieku od 3 do 19 roku życia.

Dodatkowo w 2022 Spółka współfinansowała odbywające się w Ursusie uroczystości upamiętniające 46. rocznicę strajków robotniczych z roku 1976 przeprowadzonych przez robotników pracujących w ZPC 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 lat ubiegłych 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.

Konsekwentna realizacja strategii w zakresie monetyzacji aktywów i dystrybucji wpływów do Akcjonariuszy dała impuls Zarządowi CPD S.A. do rozpoczęcia procesu przeglądu opcji strategicznych dla Spółki, o czym Zarząd poinformował w dniu 1 marca 2023 r. Ocena możliwych kierunków rozwoju Spółki obejmująca pozyskanie inwestora strategicznego, zainicjowanie projektów w branżach, w których Spółka dotychczas nie była obecna, jest obecnie realizowana przez Zarząd Spółki. Wynikiem przeprowadzonego przeglądu będzie ocena możliwych kierunków działań zmierzających do

maksymalizacji wartości dla Akcjonariuszy. Jednak na obecnym etapie procesu Zarząd nie gwarantuje, że przegląd doprowadzi do jakiegokolwiek transakcji zmieniającej tę strukturę, a ponadto, że przegląd doprowadzi do wyboru jakiegokolwiek opcji strategicznej. O wszelkich decyzjach dotyczących wyboru opcji strategicznych dla Spółki będziemy przekazywać informacje do publicznej wiadomości zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

7. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

- Rejestracja umorzenia akcji, obniżenia kapitału zakładowego i zmiany statutu

16 marca 2022 Spółka otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydane w dniu 14.03.2022 r. o rejestracji przez sąd zmian statutu Emitenta oraz zmiany kapitału zakładowego Spółki w związku z treścią uchwał podjętych przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 18 października 2021 roku (przekazanych przez Spółkę do publicznej wiadomości w raporcie bieżącym nr 32/2021 z dnia 18 października 2021 r.):

1. Zmiany w związku z treścią uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 18 października 2021 roku w sprawie obniżenia kapitału zakładowego CPD S.A. i zmiany Statutu Spółki:
4 ust. 1 Statutu Spółki otrzymał nowe, następujące brzmienie:
1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 896 618,50 PLN (słownie: osiemset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy sześćset osiemnaście złotych pięćdziesiąt groszy) i jest podzielony na 8 966 185 (słownie: osiem milionów dziewięćset sześćdziesiąt sześć tysięcy sto osiemdziesiąt pięć) akcji serii AA o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda.
Powyższe zmiany Statutu zaczęły obowiązywać od dnia ich rejestracji w rejestrze przedsiębiorców, co nastąpiło w dniu 14 marca 2022 r.
2. Zmiany kapitału zakładowego w związku z treścią uchwały nr 3 z dnia 18 października 2021 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie umorzenia akcji własnych CPD S.A. – w efekcie czego doszło do umorzenia łącznie 17 404 946 (słownie: siedemnaście milionów czterysta cztery tysiące dziewięćset czterdzieści sześć) akcji własnych oznaczonych kodem ISIN PLCELPD00013 uprawniających do wykonywania 17 404 946 głosów (słownie: siedemnaście milionów czterysta cztery tysiące dziewięćset czterdzieści sześć).

W związku z powyższym kapitał zakładowy Spółki wynosi obecnie 896 618,50 PLN (słownie: osiemset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy sześćset osiemnaście złotych pięćdziesiąt groszy) i jest podzielony na 8 966 185 (słownie: osiem milionów dziewięćset sześćdziesiąt sześć tysięcy sto osiemdziesiąt pięć) akcji serii AA o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, które uprawniają do wykonywania łącznie 8 966 185 głosów (słownie: osiem milionów dziewięćset sześćdziesiąt sześć tysięcy sto osiemdziesiąt pięć).

- REZYGNACJA CZŁONKA RADY NADZORCZEJ

19 kwietnia 2022 r. Spółka otrzymała rezygnację członka Rady Nadzorczej z pełnionej funkcji.

Pani Hanna Karwat-Ratajczak, pełniąca dotychczas funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki, złożyła rezygnację z funkcji ze skutkiem na dzień Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, którego przedmiotem jest rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz

sprawozdania finansowego za 2021 rok oraz udzielenie absolutorium członkom organów spółki z wykonania przez nich obowiązków w roku 2021.

Pani Hanna Karwat-Ratajczak, spełnia kryteria członka niezależnego Rady. Pani Hanna Karwat-Ratajczak nie podała przyczyn rezygnacji.

● **POWOŁANIE CZŁONKA RADY NADZORCZEJ**

28 czerwca 2022 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Pana Emila Tomaszewskiego do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki od 28 czerwca 2022 roku.

Informacje o wykształceniu, kwalifikacjach i przebiegu pracy zawodowej Pana Emila Tomaszewskiego są przedstawione na stronie internetowej spółki.

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

Zarząd CPD S.A., działając na podstawie Uchwały nr 1/VII/2022 Zarządu Spółki z 5 lipca 2022 r. w sprawie ustalenia szczegółowych warunków nabycia akcji Spółki, w związku z Uchwałą nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z 28 czerwca 2022 r. w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabywania akcji własnych w celu ich umorzenia, zaprosił akcjonariuszy Spółki do składania ofert sprzedaży jej akcji w celu umorzenia na warunkach określonych w Zaproszeniu do Składania Ofert Sprzedaży.

● **INFORMACJA O PRZYJĘCIU OFERT SPRZEDAŻY AKCJI**

W związku z ogłoszonym 5 lipca 2022 r. Zaproszeniem do Składania Ofert Sprzedaży Akcji Spółki, na podstawie którego Spółka zaproponowała nabycie nie więcej niż 1 672 591 (jeden milion sześćset siedemdziesiąt dwa tysiące pięćset dziewięćdziesiąt jeden) akcji zwykłych na okaziciela Spółki oznaczonych kodem ISIN PLCELPD00013 („Akcje”), w okresie przyjmowania Ofert Sprzedaży Akcji w dniach od 12 do 25 lipca 2022 r. zostały złożone 152 ważne Oferty Sprzedaży Akcji opiewające łącznie na 7 554 438 (siedem milionów pięćset pięćdziesiąt cztery tysiące czterysta trzydzieści osiem) akcji Spółki.

W dniu 26 lipca 2022 r. Spółka zdecydowała o przyjęciu wszystkich ważnych ofert sprzedaży Akcji oraz dokonaniu ich redukcji, przeprowadzonej zgodnie z zasadami wskazanymi w Zaproszeniu. Ponieważ oferty sprzedaży opiewały na większą liczbę akcji niż zaproponowane przez Spółkę 1 672 591 akcji, każda Oferta Sprzedaży Akcji zostanie zrealizowana w części – redukcja ofert zostanie przeprowadzona zgodnie z zasadami opisanymi w Zaproszeniu i oferty sprzedaży zostaną zredukowane średnio o około 78%.

● **NABYCIE AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA**

29 lipca 2022 r. w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 5 lipca 2022 r. Zaproszenia do Składania Ofert Sprzedaży Akcji Spółki (dalej „Zaproszenie”) Spółka nabyła 1 672 591 akcji Spółki (akcje własne) za pośrednictwem domu maklerskiego Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Bank Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie, Biuro Maklerskie Pekao. Akcje zostały nabyte zgodnie z Uchwałą nr 21 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z 28 czerwca 2022 r. w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabywania akcji własnych w celu ich umorzenia, zgodnie z art. 362 § 1 pkt 5) k.s.h. Cena nabycia jednej akcji wyniosła 29,90 PLN.

Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w liczbie 1 672 591 akcji) stanowią 18,65% kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 1 672 591 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (18,65% ogólnej liczby głosów na

Walnym Zgromadzeniu Spółki), z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

● ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY PRZES SPÓŁKĘ ZALĘŻNĄ

13 października 2022 spółka zależna Emitenta tj. Belise Investments sp. z o.o. zawarła przyrzcconą umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z zabudowanej działki ewidencyjnej nr 7, nr obr. ewid. 146505_8.0813, położonej w Warszawie w Dzielnicy Mokotów, przy ul. Cybernetyki 9, o obszarze 7449 m², opisanej w księdze wieczystej o nr. WA2M/00143456/6, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, a także zbycia prawa własności posadowionego na Gruncie budynku biurowego IRIS wraz z prawem własności budowli i innych urządzeń położonych na Gruncie oraz wszelkich związanych z nimi praw. Umowa sprzedaży o łącznej wartości 104 mln PLN brutto została zawarta z DL Invest Group XXXVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach. Zapisy powyższej umowy zawartej przez Sprzedającego nie odbiegają od standardów powszechnie stosownych dla tego typu umów.

● ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY PRZES SPÓŁKĘ ZALĘŻNĄ

1 grudnia 2022 spółka zależna Emitenta tj. Robin Investments sp. z o.o. zawarła przyrzcconą umowę sprzedaży prawa własności nieruchomości, obejmujących grunty wraz z budynkiem biurowo-usługowym pod nazwą „Aquarius”, położonych przy ul. Połczyńskiej 31a w Warszawie, dla których prowadzone są księgi wieczyste o numerach WA1M/00223834/8, WA1M/00168851/9, WA1M/00168852/6, WA1M/00168850/2, przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych. Umowa sprzedaży o łącznej wartości 32 828 065 PLN brutto została zawarta z POL31 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Zapisy powyższej umowy nie odbiegają od standardów powszechnie stosownych dla tego typu umów.

8. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Grupa CPD, realizując projekty deweloperskie, finansuje je zarówno przy wykorzystaniu środków własnych, jak i kredytów bankowych.

Zgodnie z raportem bieżącym opublikowanym w dniu 1 marca 2023 r. obecnie Zarząd prowadzi proces przeglądu opcji strategicznych, którego celem jest rozpoznanie możliwych kierunków dalszego rozwoju Spółki. Wynikiem przeprowadzonego przeglądu będzie ocena możliwych kierunków działań zmierzających do maksymalizacji wartości Spółki dla Akcjonariuszy.

Spółka rozważa szereg możliwych kierunków działań, które mogą obejmować pozyskanie inwestora strategicznego bądź przeprowadzenie alternatywnych działań, których wynikiem może być zmiana struktury akcjonariatu Spółki. Zarząd nie wyklucza również zainicjowania projektów w branżach, w których Spółka dotychczas nie była obecna. Jednak Zarząd nie gwarantuje, że przegląd doprowadzi do jakiegokolwiek transakcji zmieniającej strukturę akcjonariatu, a ponadto, że przegląd doprowadzi do wyboru jakiegokolwiek opcji strategicznej.

Decyzja o rozpoczęciu Przeglądu wynika z faktu finalizacji kluczowego projektu Grupy na terenie dzielnicy Ursus w Warszawie, w tym ukończenia procesu monetyzacji zlokalizowanych tam gruntów, a także sprzedaży ostatnich kluczowych aktywów, o czym spółka informowała w ostatnich raportach.

Wartość nieruchomości będących w posiadaniu Grupy, obejmujących nieruchomości inwestycyjne, nieruchomości przeznaczone do sprzedaży i zapasy wynosiła na koniec 2022 roku 32,59 mln PLN wobec 176,30 mln PLN na koniec roku 2021. Wyceny nieruchomości inwestycyjnych i zapasów znajdujących się w Polsce na koniec roku 2021 zostały sporządzone przez niezależnego rzeczoznawcę – firmę Cresa Polska sp. z o.o. Wartości na koniec 2022 roku opierały się na podpisanych umowach sprzedaży, otrzymanych ofertach zakupu lub szacunkach Zarządu CPD S.A.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie nieruchomości należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2022 r.

	Rodzaj	Wycena na dzień 31.12.2022 (mln PLN)	Wycena na dzień 31.12.2021 (mln PLN)
Nieruchomości inwestycyjne		1,91	167,67
Biura, park logistyczny		1,91	162,26
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów		0,00	5,41
Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży		24,05	4,74
Mieszkania, usługi, biura		22,22	2,50
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów		1,83	2,24
Zapasy (po wartości godziwej)		6,63	3,89
1 Polska	Mieszkania, grunty rolne, działki budowlane	3,20	3,19
2 Węgry	Magazyny / biura	3,24	0,51
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów		0,19	0,19
PORTFEL NIERUCHOMOŚCI RAZEM		32,59	176,30

● 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 Energetyka Ursus sp. z o.o. i jej infrastruktury odpowiednio firmom: 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 do Grupy Kapitałowej CPD, dotychczas użytkowanej przez Energetykę Ursus sp. z o.o. W wyniku powyższych działań został określony harmonogram stopniowego uwalniania terenów inwestycyjnych należących do Grupy Kapitałowej CPD w części dotychczas użytkowanych przez Energetykę Ursus sp. z o.o.;
- ✓ 2016 – ogłoszenie przez władarzy 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 S.A. 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 S.A. 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 jej mocy zostały uzgodnione zasady współfinansowania projektu dla MPWiK. Prace projektowe, zgodnie z umową, zostały zakończone w czerwcu 2020. Jednocześnie powyższe działania zaowocowały podłączeniem tejże sieci do warszawskiej ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej, warszawskiej ogólnomiejskiej 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 S.A. 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. sp. k. 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 S.A. 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 S.A. 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. sp. k. 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 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 – zakończenie procesu budowy i sprzedaży Zadania II projektu Ursa Sky; spółce z Grupy CPD została zwrócona ostatnia część wkładu związanego z aportem gruntu Ursa Sky w wysokości 14,9 mln PLN. Wspólnicy spółki Ursa Sky Smart City sp. z o.o. sp. k. wypłacili sobie zysk z inwestycji Ursa Sky w łącznej kwocie 22,67 mln PLN (spółki z Grupy CPD otrzymały 11,67 mln PLN, Unidevelopment otrzymał 11 mln PLN). Zakończenie sprzedaży II etapu Ursa Sky stanowi zakończenie procesu monetyzacji projektu Ursus, który jako teren inwestycyjny był zakupiony przez spółkę z Grupy CPD S.A. w latach 2006–2015. Obecnie Grupa koncentruje swoje działania na finalizacji prac związanych z infrastrukturą drogową w otoczeniu zrealizowanych projektów mieszkaniowych na Ursusie oraz rozliczeniem inwestycji z Unidevelopmentem będącym partnerem wspólnego przedsięwzięcia.

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

- **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. m² 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. Sprzedaż w październiku 2022 r. budynku Iris stanowi kontynuację monetyzacji zrealizowanego przez Grupę CPD S.A. kompleksu Cybernetyki Office Park, w którego skład wchodzi budynki Iris, Solar, Helion, Luminar i Mokotów Plaza. W poprzednich latach Grupa sprzedała 3 budynki: Helion, Luminar i Mokotów Plaza, wchodzące w skład tego kompleksu.

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

W skład kompleksu Aquarius Office Park wchodzi: pięciokondygnacyjny budynek biurowy klasy B o łącznej powierzchni 5205 m², teren inwestycyjny z ważną decyzją o pozwoleniu na budowę budynku biurowego klasy A o powierzchni ok. 2500 m² oraz teren inwestycyjny o powierzchni około 10 000 m² przeznaczony na budowę kompleksu biurowo-magazynowego. Projekt został sprzedany w grudniu 2022 r.

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

Ośmiokondygnacyjny budynek biurowy klasy B+ o powierzchni 5749 m² został wybudowany na terenie biurowej części dzielnicy Mokotów w 1998 roku i zmodernizowany przez Grupę w roku 2008. Projekt został sprzedany w marcu 2022 r., dopełniając monetyzację zrealizowanego przez Grupę CPD S.A. kompleksu Cybernetyki Office Park.

- **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. Oferuje 14 apartamentów i lokali użytkowych, które zostały sprzedane w roku 2011. Na dzień 31 grudnia 2021 r. w portfelu nieruchomości Grupy znajduje się jeszcze udział w nieruchomości wspólnej w postaci oficyny. W latach ubiegłych Grupa prowadziła aktywne działania mające na celu przesiedlenie pozostałych najemców oficyny. W lutym 2022 r. udział w nieruchomości wspólnej został sprzedany.

- **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 hektara. Intencją Grupy jest sprzedaż terenu rolnego.

- **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 m² 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.

- **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.

9. CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK GRUPY

Trwająca w latach 2020–2022 pandemia COVID-19 nie miała istotnego wpływu na wyniki Grupy za rok 2022.

Działalność deweloperska charakteryzuje się długim cyklem produkcyjnym, przez co skutki negatywnych zdarzeń odczuwalne są w długim horyzoncie czasowym. W spółce wspólnie kontrolowanej Ursa Sky Smart City sp. z o.o. sp. k. przychody ze sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i miejsc parkingowych za 2022 r. wyniosły 122,8 mln PLN i zostały wygenerowane przez transakcje sprzed około

roku z rozłożonym na raty terminem płatności. Ponieważ zakończony 2022 r. II etap projektu Ursa Sky Smart City to ostatni etap projektu mieszkaniowego realizowany przez Grupę CPD S.A., znaczny spadek dynamiki sprzedaży mieszkań, który ma miejsce od połowy 2022 r., nie będzie miał wpływu na rachunku wyników kolejnych okresów Grupy.

Spółka zakłada, iż skutki pandemii trwającej w latach 2020–2022 oraz agresja Rosji na Ukrainę rozpoczęta w lutym 2022 i rosnąca inflacja mogą przełożyć się na działalność spółek deweloperskich w następujących obszarach:

- poziom i dynamika 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. wynikającą 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,
- uzyskiwanie decyzji administracyjnych,
- wahania wartości aktywów w wyniku zmian kursu wymiany PLN w stosunku do walut obcych, szczególnie euro.

Należy jednak nadmienić, iż II etap Ursa Sky został zrealizowany zgodnie z założonym harmonogramem. Prace budowlane zostały zakończone w I kwartale 2022 r., natomiast sprzedaż mieszkań i lokali usługowych została zakończona w I kwartale 2023 r. Zakończenie sprzedaży II etapu Ursa Sky stanowi zakończenie procesu monetyzacji projektu Ursus, który jako teren inwestycyjny był zakupiony przez spółkę z Grupy CPD S.A. w latach 2006–2015.

CPD S.A. oraz spółki zależne w latach 2020–2021 podjęły intensywne działania, aby dostosować swą działalność do zaistniałych warunków, przy utrzymaniu powszechnych zaleceń służb sanitarnych oraz wytycznych WHO. Jednocześnie w roku 2022 aktywnie angażowały 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 2022 PKB Polski zwiększył się o 4,9%. Dla porównania w 2021 roku polska gospodarka wzrosła o 6,8%. 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 może mieć bezpośrednie przełożenie na kształtowanie się sytuacji gospodarczej w Polsce.

● 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 i koszty jego pozyskiwania mają bezpośrednie przełożenie na opłacalność procesów inwestycyjnych we wszystkich sektorach.

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 pogłębienia zachwiania płynności finansowej w poszczególnych sektorach gospodarki. To może przełożyć się na dalsze obniżenie dostępności źródeł finansowania oraz wzrost kosztów pozyskiwanego finansowania dłużnego. Taka sytuacja może utrzymywać obecnie obserwowany negatywny wpływ na pozyskiwanie przez inwestorów środków kapitałowych potrzebnych na rozwój projektów inwestycyjnych.

● POLITYKA KREDYTOWA BANKÓW

Wpływ polityki kredytowej banków na działalność Grupy jest dwojakiego rodzaju. Spółka, realizując projekty inwestycyjne, 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 inwestycyjnego. Dostępność finansowania bankowego stanowi również kluczowy czynnik determinujący wielkość popytu ludności na produkty końcowe, co musi zostać wzięte pod uwagę przy uruchamianiu kolejnych nowych projektów inwestycyjnych 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 na koniec 2022 roku obowiązywała stawka w wysokości 6,75%.

● DECYZJE ADMINISTRACYJNE

Możliwość realizacji przez Grupę CPD zamierzonych projektów inwestycyjnych jest uzależniona od uzyskania przez Grupę od organów administracji samorządowej szeregu decyzji. Wszelkie inicjatywy legislacyjne zmierzające do zmiany procedur będą mieć przełożenie na działalność operacyjną.

11. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH

Opis danych finansowych Spółki CPD S.A. za okres 12 miesięcy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022

Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 12 miesięcy		Zmiana
	Od 01.01.2022	Od 01.01.2021	2022/2021
	do 31.12.2022	do 31.12.2021	(%)
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	
Przychody ze sprzedaży usług	24	161	-85%
Koszty administracyjne	-3 295	-4 221	-22%

Koszty marketingowe	-25	0	
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	-29 420	11 865	
Pozostałe przychody operacyjne	10	0	
Pozostałe koszty operacyjne	0	-2	-100%
Zysk operacyjny/strata operacyjna	-32 706	7 803	
Przychody finansowe	12 910	108 072	-88%
Koszty finansowe	-1 993	-16 970	-88%
Zysk/strata przed opodatkowaniem	-21 789	98 904	
Podatek dochodowy	-1 293	133	
Zysk/strata netto	-23 082	99 037	

W 2022 roku Spółka CPD S.A. zanotowała stratę netto w wysokości 23,1 mln PLN. W porównaniu do roku 2021 wynik netto obniżył się o 122,1 mln PLN.

Czynnikami, który miały największy pozytywny wpływ na wynik netto w roku 2022 w porównaniu do 2021 roku, był spadek kosztów finansowych i administracyjnych. Niższe koszty finansowe wynikały z mniejszej o 14,77 mln PLN utraty wartości inwestycji w jednostki zależne. Koszty administracyjne zmniejszyły się o 0,93 mln PLN w porównaniu do 2021 roku, głównie z powodu niższych kosztów wynagrodzeń.

Czynnikami, które miały z kolei największy negatywny wpływ na wynik netto w roku 2022 w porównaniu do 2021 roku, były: spadek przychodów finansowych i pogorszenie się wyniku z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej. Przychody finansowe spadły o 95,2 mln PLN, ponieważ w 2022 roku Spółka otrzymała mniejsze dywidendy od spółek zależnych i współzależnych. Suma otrzymanych dywidend wyniosła 11,5 mln PLN w 2022 roku w porównaniu do 106,6 mln PLN w 2021 roku. Strata z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej wyniosła 29,4 mln PLN w 2022 roku i była rezultatem wzrostu stóp procentowych.

W 2022 roku Spółka nie osiągnęła żadnych znaczących przychodów ze sprzedaży.

	Na dzień:		Zmiana
	2022-12-31 (w tys. PLN)	2021-12-31 (w tys. PLN)	2022/2021 %
Aktywa razem	66 495	144 505	-54%
Aktywa trwałe, w tym:	41 806	57 650	-27%
<i>Należności długoterminowe</i>	38 055	37 657	1%
<i>Udziały w jednostkach zależnych</i>	3 751	19 993	-81%
Aktywa obrotowe, w tym:	24 689	86 855	-72%
<i>Należności handlowe i pozostałe</i>	318	22 276	-99%
<i>Należności z tytułu podatku dochodowego</i>	0	195	-100%
<i>Środki pieniężne i ekwiwalenty</i>	24 371	64 384	-62%
Pasywa razem	66 495	144 505	-54%
Kapitały własne razem, w tym:	57 176	130 268	-56%
<i>Kapitał podstawowy</i>	897	2 637	-66%
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	-50 010	-288 972	-83%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	987	987	0%
<i>Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia</i>	-27 909	-27 909	0%
<i>Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji</i>	389 802	677 034	-42%
<i>Skumulowane straty</i>	-256 591	-233 509	10%
Zobowiązania długoterminowe	6 237	4 944	26%
Zobowiązania krótkoterminowe	3 082	9 293	-67%

Na koniec grudnia 2022 r. wartość całkowitych aktywów Spółki spadła o 54% w stosunku do stanu na koniec roku 2021 (aktywa były niższe o 78 mln PLN).

W 2022 roku spadła wartość zarówno aktywów trwałych, jak i obrotowych.

W odniesieniu do aktywów trwałych wartość należności długoterminowych z tytułu pożyczek udzielonych spółkom zależnym nie zmieniła się znacznie. Wartość inwestycji w jednostkach zależnych i współzależnych była niższa o 16,2 mln PLN, co było rezultatem wycofania wkładu CPD ze spółki współkontrolowanej Ursa Sky Smart City sp. z o.o. sp. k. w kwocie 14,9 mln PLN i utraty wartości inwestycji w jednostki zależne w kwocie 1,8 mln PLN.

Na koniec 2022 roku należności długoterminowe z tytułu pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym stanowiły 91% aktywów trwałych.

W odniesieniu do aktywów obrotowych spadek ich wartości wynikał w głównej mierze z nabycia akcji własnych w kwocie 50 mln PLN i reklasyfikacji części pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym z należności krótkoterminowych do długoterminowych.

Na koniec grudnia 2022 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 57,2 mln PLN, co stanowiło 86% łącznych aktywów Spółki, podczas gdy całkowite zobowiązania stanowiły tylko 14% całkowitych aktywów. Wskaźniki te zmieniły się nieznacznie w porównaniu do stanu na koniec 2021 roku (odpowiednio 90% i 10%). Spadek wartości kapitałów własnych wyniósł 56% w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2021 roku.

Całkowita wartość wszystkich zobowiązań Spółki spadła o 35% w porównaniu do 2021 roku głównie z powodu zmniejszenia się salda zobowiązań z tytułu pożyczek wobec spółek zależnych na skutek spłaty.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka posiadała zobowiązania długoterminowe o wartości 6,2 mln PLN, na które składały się zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Zobowiązania krótkoterminowe w wysokości 3,1 mln PLN stanowiły 4,6% sumy bilansowej Spółki. Największą pozycję wśród tych zobowiązań stanowiło zobowiązanie wobec spółki zależnej Robin Investments sp. z o.o. z tytułu otrzymanej pożyczki w kwocie 1,9 mln PLN. Zobowiązanie wobec spółki zależnej Lakia Investments sp. z o.o. z tytułu otrzymanej pożyczki wynosiło 0,9 mln PLN.

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

	2022-12-31	2021-12-31
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	14,0%	9,9%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	9,4%	3,4%
Kredyty i pożyczki	0,0%	0,0%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9,4%	3,4%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	4,6%	6,4%
Kredyty i pożyczki	4,3%	6,3%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,4%	0,2%

Struktura zobowiązań zmieniła się znacznie w stosunku do stanu na koniec 2021 roku.

Udział zadłużenia długoterminowego w sumie bilansowej wzrósł z poziomu 3,4% na koniec grudnia 2021 roku do 9,4% na koniec 2022 roku. Zmiana ta wynikała w głównej mierze ze wzrostu wartości zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Na koniec roku 2022 zobowiązania długoterminowe stanowiły 67% wszystkich zobowiązań, podczas gdy rok wcześniej udział ten wynosił 35%.

Udział zadłużenia krótkoterminowego w sumie bilansowej spadł z poziomu 6,4% do 4,6%. Zmiana ta wynikała w głównej mierze z faktu, iż w 2022 roku Spółka spłaciła część zobowiązań z tytułu pożyczek.

Na koniec roku 2022 zobowiązania krótkoterminowe stanowiły 33% wszystkich zobowiązań, podczas gdy rok wcześniej udział ten wynosił 65%.

Opis skonsolidowanych danych finansowych Grupy Kapitałowej CPD S.A. za okres 12 miesięcy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022
Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 12 miesięcy		Zmiana (%)
	Od 01.01.2022 do 31.12.2022	Od 01.01.2021 do 31.12.2021	
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	
Przychody ze sprzedaży	748	1 433	-47,8%
Koszt własny sprzedaży	2 616	326	702,5%
Wynik na sprzedaży	3 364	1 759	91,2%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-652	-745	-12,5%
Koszty administracyjne - pozostałe	-10 534	-10 094	4,4%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-121	-303	-60,1%
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	382	827	-53,8%
Pozostałe przychody	335	1 586	-78,9%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-199	2 639	
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	293	-100,0%
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	0	-40	-100,0%
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	17 495	27 005	-35,2%
Odpisy aktualizujące wartość należności	7 409	859	762,5%
Wynik operacyjny	17 479	23 786	-26,5%
Przychody finansowe	1 002	358	179,9%
Koszty finansowe	-891	-668	33,4%
Wynik przed opodatkowaniem	17 590	23 476	-25,1%
Podatek dochodowy	-5 660	968	
Wynik z działalności kontynuowanej	11 930	24 444	-51,2%
Wynik z działalności zaniechanej	-25 220	6 729	
Wynik netto	-13 290	31 173	

W 2022 roku Grupa CPD S.A. wypracowała zysk z działalności kontynuowanej w kwocie 11,93 mln PLN. Zysk z działalności kontynuowanej zmalał o 12,51 mln PLN w porównaniu z analogicznym okresem w 2021 roku. Grupa CPD S.A. zanotowała stratę netto w kwocie 13,29 mln PLN w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2022.

W 2022 roku były trzy główne czynniki, które miały pozytywny wpływ na wyniki finansowe Grupy CPD w porównaniu z analogicznym okresem w 2021 roku. Grupie udało się odzyskać 7,41 mln PLN należności, w przypadku których w poprzednich okresach sprawozdawczych rozpoznano utratę wartości. Dodatkowo zysk na sprzedaży wyniósł 3,36 mln PLN i był wyższy o 1,61 mln PLN w porównaniu z 2021 rokiem. Co więcej, przychody finansowe wzrosły o 0,64 mln PLN.

Odpisy aktualizujące wartość należności mogły zostać odwrócone, ponieważ Grupa otrzymała środki pieniężne od syndyka masy upadłości Energetyki Ursus. Zysk na sprzedaży był wyższy dzięki obniżeniu się stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów o 2,75 mln PLN. Przychody finansowe zwiększyły się, ponieważ w 2022 roku Grupa otrzymała od banków odsetki w kwocie 0,91 mln PLN.

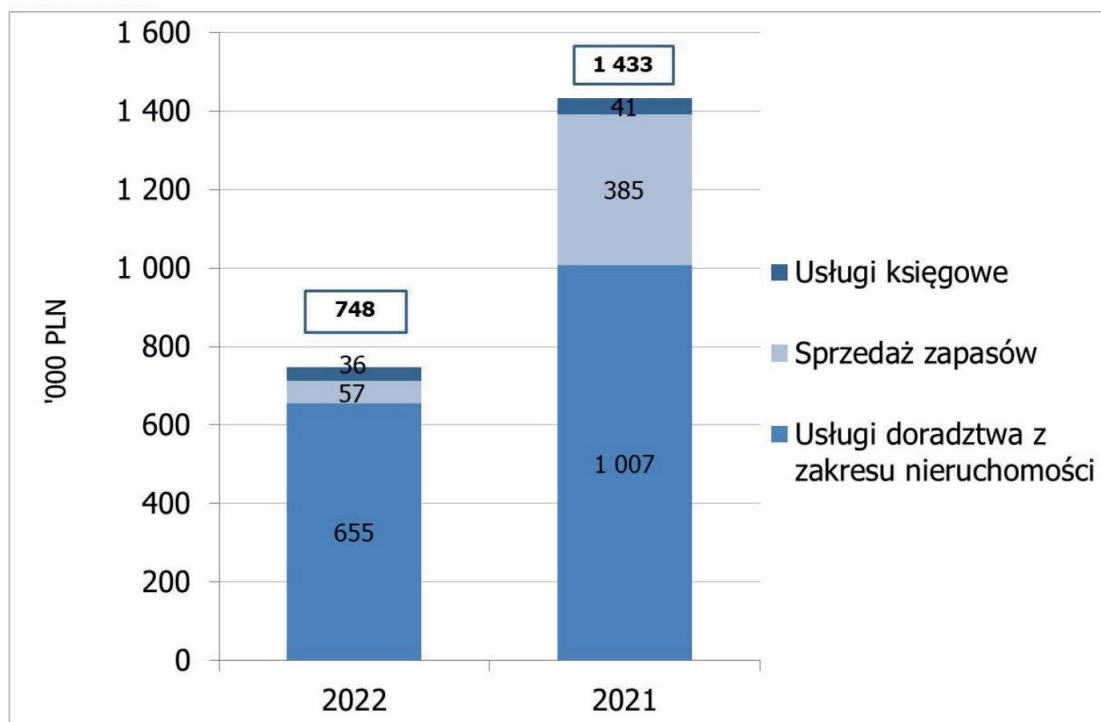
Z drugiej strony strata z działalności zaniechanej (wynajem nieruchomości biurowych) w kwocie 25,22 mln PLN była jednym z głównych czynników, które miały niekorzystny wpływ na wyniki finansowe Grupy w 2022 roku w porównaniu do analogicznego okresu w 2021 roku, w którym zysk z działalności zaniechanej wyniósł 6,73 mln PLN. Strata z działalności zaniechanej wynikała ze straty z przeszacowania wartości budynku biurowego w 2022 roku.

Udział Grupy w zyskach wspólnych przedsięwzięć spadł z 27 mln PLN w 2021 roku do 17,5 mln PLN w 2022 roku, co również miało znaczący niekorzystny wpływ na wyniki finansowe w porównaniu z 2021 rokiem.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczone na euro. Liczby dotyczące 2022 roku zostały przeliczone przy użyciu średnioważonego kursu NBP za ten okres, to jest 4,6869. Liczby dotyczące 2021 roku zostały przeliczone przy użyciu średnioważonego kursu NBP za ten okres, to jest 4,5674.

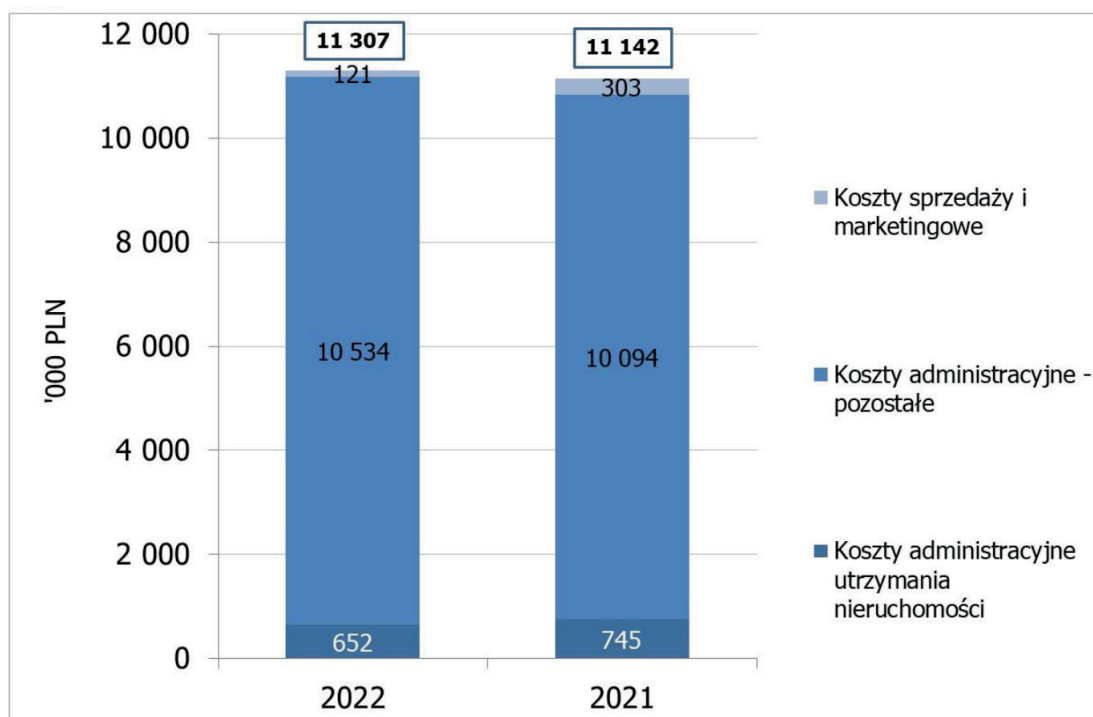
	Okres 12 miesięcy		Zmiana (%)
	Od 01.01.2022 do 31.12.2022	Od 01.01.2021 do 31.12.2021	
	(w tys. EUR)	(w tys. EUR)	
Przychody ze sprzedaży	160	314	-49,1%
Koszt własny sprzedaży	558	71	682,0%
Wynik na sprzedaży	718	385	86,4%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-139	-163	-14,7%
Koszty administracyjne - pozostałe	-2 248	-2 210	1,7%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-26	-66	-61,1%
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	82	181	-55,0%
Pozostałe przychody	71	347	-79,4%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-42	578	
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	64	-100,0%
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	0	-9	-100,0%
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	3 733	5 913	-36,9%
Odpisy aktualizujące wartość należności	1 581	188	740,5%
Wynik operacyjny	3 729	5 208	-28,4%
Przychody finansowe	214	78	172,8%
Koszty finansowe	-190	-146	30,0%
Wynik przed opodatkowaniem	3 753	5 140	-27,0%
Podatek dochodowy	-1 208	212	
Wynik z działalności kontynuowanej	2 545	5 352	-52%
Wynik z działalności zaniechanej	-5 381	1 473	
Wynik netto	-2 836	6 825	

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży wypracowanych w 2022 i 2021 roku



Przychody ze sprzedaży spadły znacząco w porównaniu z analogicznym okresem w 2021 roku na skutek znacznie niższych przychodów z tytułu świadczenia usług doradztwa z zakresu nieruchomości i sprzedaży zapasów.

Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych poniesionych w 2022 i 2021 roku



Całkowite koszty operacyjne nieznacznie wzrosły z powodu wyższych kosztów usług doradczych.

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		Zmiana (%)
	2022-12-31 (w tys. PLN)	2021-12-31 (w tys. PLN)	
Aktywa razem	115 526	275 322	-58,0%
Aktywa trwałe, w tym:	5 658	181 654	-96,9%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	1 910	167 667	-98,9%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	3 748	12 795	-70,7%
Aktywa obrotowe, w tym:	109 868	93 668	17,3%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	24 045	4 744	406,9%
<i>Zapasy</i>	6 631	3 887	70,6%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	2 899	3 264	-11,2%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	76 293	81 773	-6,7%
Pasywa razem	115 526	275 322	-58,0%
Kapitały własne razem, w tym:	81 129	144 663	-43,9%
<i>Kapitał podstawowy</i>	897	2 637	-66,0%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	987	987	0,0%
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	-50 010	-288 973	-82,7%
<i>Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia</i>	-27 909	-27 909	0,0%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-6 477	-6 243	3,7%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	163 641	464 164	-64,7%
Zobowiązania razem, w tym:	34 397	130 659	-73,7%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	9 028	74 412	-87,9%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	25 369	56 247	-54,9%

Na koniec grudnia 2022 wartość całkowitych aktywów była niższa o 58% w porównaniu z końcem grudnia 2021 roku.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych spadła o 99% w 2022 roku głównie z powodu reklasyfikacji aktywów o wartości 130,36 mln PLN z nieruchomości inwestycyjnych do aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

Wartość inwestycji we wspólne przedsięwzięcia zmniejszyła się o 71%, ponieważ Grupa CPD otrzymała od spółki celowej odpowiedzialnej za realizację wspólnego przedsięwzięcia 14,94 mln PLN w formie zwrotu wniesionego wkładu oraz zyski w kwocie 11,6 mln PLN.

Wartość aktywów obrotowych wzrosła o 17% na skutek reklasyfikacji aktywów o wartości 130,36 mln PLN z nieruchomości inwestycyjnych do aktywów przeznaczonych do sprzedaży oraz wpływów ze wspólnego przedsięwzięcia w łącznej kwocie 26,54 mln PLN.

Na koniec grudnia 2022 roku wartość kapitałów własnych wynosiła 81,13 mln PLN, co stanowiło 70,2% sumy bilansowej. Wartość całkowitych zobowiązań stanowiła 29,8% sumy bilansowej. Wskaźniki te zmieniły się znacznie w porównaniu z końcem grudnia 2021 roku, kiedy wynosiły odpowiednio 52,5% i 47,5%.

Wartość całkowitych zobowiązań spadła o 73,7% (96,26 mln PLN) w 2022 roku głównie na skutek spłaty kredytów bankowych w kwocie 80,91 mln PLN.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone na euro. Liczby na dzień 31 grudnia 2022 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu średniego NBP na dzień 31 grudnia 2022 roku, to jest 4,6899. Liczby na dzień 31 grudnia 2021 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu średniego NBP na dzień 31 grudnia 2021 roku, to jest 4,5994.

	Na dzień:		Zmiana (%)
	2022-12-31 (w tys. EUR)	2021-12-31 (w tys. EUR)	
Aktywa razem	24 633	59 860	-58,8%
Aktywa trwałe, w tym:	1 206	39 495	-96,9%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	407	36 454	-98,9%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	799	2 782	-71,3%
Aktywa obrotowe, w tym:	23 427	20 365	15,0%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	5 127	1 031	397,1%
<i>Zapasy</i>	1 414	845	67,3%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	618	710	-12,9%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	16 268	17 779	-8,5%
Pasywa razem	24 633	59 860	-58,8%
Kapitały własne razem, w tym:	17 299	31 453	-45,0%
<i>Kapitał podstawowy</i>	191	573	-66,6%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	210	215	-1,9%
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	-10 663	-62 828	-83,0%
<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	-5 951	-6 068	-1,9%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-1 381	-1 357	1,7%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	34 892	100 918	-65,4%
Zobowiązania razem, w tym:	7 334	28 408	-74,2%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	1 925	16 179	-88,1%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	5 409	12 229	-55,8%

Poniższa tabela przedstawia strukturę zobowiązań na koniec grudnia 2022 i 2021 roku

	2022-12-31	2021-12-31
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	29,8%	47,5%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	7,8%	27,0%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu	0,2%	20,9%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7,7%	5,2%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,0%	1,0%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	22,0%	20,4%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu	0,0%	13,6%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	20,4%	6,1%
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	1,6%	0,8%

Struktura zobowiązań zmieniła się znacznie w 2022 roku. Udział zobowiązań długoterminowych w sumie bilansowej znacząco spadł z 27% na koniec 2021 roku do 7,8% na koniec 2022 roku. Udział zobowiązań krótkoterminowych w sumie bilansowej zwiększył się nieznacznie z 20,4% do 22%.

Na koniec grudnia 2022 roku zobowiązania długoterminowe stanowiły 26% całkowitych zobowiązań, podczas gdy na koniec grudnia 2021 roku udział ten wynosił 57%.

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 obecnie nie wiadomo lub które obecnie 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 PONOWNĄ ESKALACJĄ PANDEMII COVID-19 NA ŚWIECIE

W końcu 2019 roku w Chinach pojawiły się pierwsze przypadki zakażenia koronawirusem SARS-CoV-2 wywołującym zachorowanie na COVID-19. Obecnie Pandemia COVID-19 ewoluje 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 obserwowanego w ostatnich miesiącach wygasania pandemii zarząd monitoruje ryzyka ekonomiczno-społeczne mogące mieć negatywny wpływ na działalność grupy CPD S.A., terminowość realizacji projektów realizowanych przez spółki z grupy kapitałowej CPD oraz jej podmioty powiązane, dostępność i warunki nowego finansowania.

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

- **RYZIKO ZWIĄZANE W PRZEDŁUŻANIEM SIĘ KONFLIKTU ZBROJNEGO NA TERENIE UKRAINY**

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 przyczyniła się do wzrostu cen wytworzenia energii, który został spotęgowany nałożonymi sankcjami gospodarczymi na Federację Rosyjską.

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

- **RYZIKO 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 – ma bezpośredni wpływ na stopień zamożności i siłę nabywczą społeczeństwa oraz na sytuację finansową firm.

Wzrost PKB Polski w roku 2022 wyniósł 4,9%. Dla porównania w 2021 roku PKB Polski wzrósł o 6,8%.

- **RYZIKO REGULACYJNE**

Grupa w realizacji swoich celów, w aktualnym stanie legislacyjnym, jest narażona 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 niestosowności w praktyce określonych unormowań prawnych, ryzyko inflacji aktów prawnych.

- **RYZIKO 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. Ewoluuje 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 Grupę może implikować pogorszenie jej 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 Zarząd Grupy na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej.

● RYZYKO WZROSTU KOSZTÓW REALIZACJI PROJEKTÓW PLANOWANYCH PRZEZ GRUPĘ

Realizacja projektów inwestycyjnych jest przedsięwzięciem długoterminowym. W efekcie okres oczekiwania na pierwsze przychody z tytułu monetyzacji inwestycji jest stosunkowo długi. Projekty inwestycyjne Spółki wymagają poczynienia istotnych nakładów finansowych zarówno już w fazie przygotowań do rozpoczęcia danego projektu, jak i w trakcie jego realizacji. W toku prowadzenia przez Grupę inwestycji możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu, w tym z faktu, iż: (i) realizacja inwestycji przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (ii) realizacja prac inwestycyjnych jest uzależniona w dużym stopniu od otoczenia gospodarczego, które – gdy jest zmienne – może doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia inwestycji w czasie, gdy inwestycja jest w toku, (iii) zmienne warunki pod projekty inwestycyjne mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych. 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 KONKURENCJĄ

Spółka, po rozpoczęciu procesu przeglądu jej opcji strategicznych, musi wziąć pod uwagę konkurencję ze strony krajowych i zagranicznych potencjalnych konkurentów w danej branży. Może ona stwarzać Spółce trudności w realizacji nowych inwestycji. Nasilenie się konkurencji może także doprowadzić do zwiększenia podaży produktów w danej branży, a co za tym idzie do stagnacji lub spadku cen sprzedaży. Taka sytuacja może negatywnie przekładać się na wyniki osiągane przez Grupę CPD w przyszłych okresach sprawozdawczych.

● RYZYKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTÓW INWESTYCYJNYCH

Sprawną realizacją projektów inwestycyjnych jest uzależniona 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 lub też napotkać trudności

w pozyskaniu odpowiednich firm do ich realizacji. Istnieje także szereg czynników mogących wpłynąć na niedotrzymanie terminów zakończenia inwestycji przez wykonawców lub ich podwykonawców, a także zmiany w przepisach regulujących. W przypadku wystąpienia któregośkolwiek z ww. ryzyk może dojść do opóźnienia w realizacji projektu, zwiększenia jego kosztów wytworzenia, zablokowania środków zainwestowanych w projekt, 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.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z LOKALIZACJĄ INWESTYCJI**

Ocena lokalizacji inwestycji jest jednym z najważniejszych kryteriów ustalania oczekiwanych przychodów z tego projektu. Nietrafna ocena lokalizacji inwestycji z punktu widzenia jej przeznaczenia może utrudnić bądź uniemożliwić monetyzację projektu po zakładanych stawkach. Istnieje w takiej sytuacji ryzyko, iż Grupa CPD nie osiągnie oczekiwanych przychodów ze sprzedaży lub Spółka osiągnie gorsze od zakładanych marże, lub w większym stopniu będzie musiała skorzystać z finansowania obcego.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM PŁYNNOŚCI INWESTYCJI**

Nowe projekty inwestycyjne mogą charakteryzować się różną płynnością. Wydłużony okres realizacji projektów może doprowadzić do zamrożenia środków finansowych w danym 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 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.

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

Koncentracja większości projektów w jednym regionie narażać będzie Spółkę na wyższy stopień ryzyka zmian w lokalnym otoczeniu rynkowym i biznesowym, niż są poddane inne firmy o większej dywersyfikacji geograficznej realizowanych projektów inwestycyjnych.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z NIEPRZEWIDZIANYMI SYTUACJAMI**

Ryzyko to obejmuje nieprzewidziane sytuacje, w których pomimo szczegółowej analizy planowanego projektu w trakcie realizacji projektu może okazać się, że występują 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.

- **RYZIKO NIEKORZYSTNYCH WARUNKÓW ATMOSFERYCZNYCH**

W przypadku projektów budowlanych 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.

- **RYZIKO ZWIĄZANE ZE ZMIANAMI CEN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ I STAWEK CZYNŚÓW NAJMU**

W przypadku projektów deweloperskich nieruchomościowych zyskowność Spółki jest uzależniona w dużej mierze od poziomu cen mieszkań, jak również od stawek czynszu za usługowe, 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 inne 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.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z WADAMI PRAWNYMI PROJEKTÓW I RYZIKO WYWŁASZCZENIOWE**

Spółka i spółki jej Grupy Kapitałowej przeprowadzają stosowne analizy i badania stanu prawnego nabywanych projektów przed ich zakupem, co jednak nie wyklucza całkowicie ryzyka wad prawnych projektów, które mogą ujawnić się w trakcie realizacji inwestycji, np. poprzez roszczenia reprivatyzacyjne, własnościowe lub inne. W przypadku projektów nieruchomościowych 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 reprivatyzacyjne, 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 projektu.

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

W dobie zaostrzenia regulacji dotyczących ochrony środowiska Spółka i spółki jej Grupy Kapitałowej są zobowiązane do szczególnej ostrożności w analizowaniu nowych możliwości inwestycyjnych, co jednak nie wyklucza całkowicie ryzyka odpowiedzialności z tytułu ochrony środowiska. W związku z powyższym 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, co może mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

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

W przypadku 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 podwykonawcom 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 jest uzależnione od braku zaległości w płatnościach na rzecz podwykonawców. Spółka na bieżąco prowadzi monitoring płatności generalnych wykonawców na rzecz podwykonawców.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z UMOWAMI NAJMU**

W przypadku projektów inwestycyjnych nieruchomościowych wartość nieruchomości pod wynajem zależy od czasu 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 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 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.

- **RYZIKO 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 gospodarczą, 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.

- **RYZIKO 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 doświadczonych i wykwalifikowanych specjalistów, którzy mogliby kontynuować realizację strategii Spółki, co może mieć istotny negatywny wpływ na jej wyniki finansowe.

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

Standardem przy projektach inwestycyjnych jest korzystanie z finansowania dłużnego na istotnym poziomie. W związku z tym Spółka i jej Grupa Kapitałowa są narażone 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 istnieje ryzyko przejęcia przez kredytodawców majątku spółek z Grupy Kapitałowej CPD, stanowiącego 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.

- **RYZIKO KURSOWE**

W przypadku projektów denominowanych lub finansowanych w walutach obcych Spółka jest narażona na ryzyko deprecjacji złotego w stosunku do walut, w których projekty są prowadzone lub finansowane, co może negatywnie odbić się na sytuacji finansowej Spółki. Ryzyko to jest częściowo kompensowane w przypadku, gdy wpływy i pozyskane finansowanie dłużne jest realizowane w tej samej walucie obcej.

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

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

Dodatkowo wzrost inflacji implikujący wzrost stóp procentowych oznaczać będzie wzrost oprocentowania kredytów hipotecznych. Zwiększenie 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 S.A. zawiera zobowiązanie wynikające z decyzji.

W dniu 17 marca 2023 r. doszło do zawarcia umowy, na podstawie której Spółka dokonała zbycia 100% udziałów, jakie posiadała w kapitale zakładowym spółki pod firmą Celtic Investments Ltd z siedzibą w Nikozji („Umowa”). Z uwagi na zawarcie opisanej powyżej Umowy Spółka przestała dysponować prawami udziałowymi w kapitale zakładowym spółki pod firmą Celtic Investments Ltd

z siedzibą w Nikozji i powyższa spółka nie wchodzi już w skład Grupy Kapitałowej CPD. Spółka Celtic Investments Ltd z siedzibą w Nikozji nie posiadała istotnych aktywów. Określona w umowie cena sprzedaży 100% udziałów, czyli 1000 udziałów o wartości 1000 EUR wyniosła 1000 (jeden tysiąc) EUR. Na podstawie powyższej umowy skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki nie będzie zawierać zobowiązania, które było opisywane w punkcie „Istotne postępowania Sądowe, Administracyjne i Arbitrażowe” w raportach okresowych publikowanych przez Spółkę.

Obecnie nie toczą żadne postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe wobec Spółki.

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 2022 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:

- 29 lipca 2022 r. w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 5 lipca 2022 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki (dalej „Zaproszenie”), Spółka nabyła 1 672 591 akcji Spółki (akcje własne) za pośrednictwem domu maklerskiego Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Bank Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie, Biuro Maklerskie Pekao. Akcje zostały nabyte zgodnie z Uchwałą nr 21 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z 28 czerwca 2022 r. w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabywania akcji własnych w celu ich umorzenia, zgodnie z art. 362 § 1 pkt 5) k.s.h. Cena nabycia jednej akcji wyniosła 29,90 PLN. Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w liczbie 1 672 591 akcji) stanowią 18,65% kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 1 672 591 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (18,65% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki), z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.
- 13 października 2022 spółka zależna Emitenta, tj. Belise Investments sp. z o.o., zawarła przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z zabudowanej działki ewidencyjnej nr 7, nr obr. ewid. 146505_8.0813, położonej w Warszawie w dzielnicy Mokotów, przy ul. Cybernetyki 9, o obszarze 7449 m², opisaną w księdze wieczystej o nr WA2M/00143456/6, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, a także zbycia prawa własności posadowionego na Gruncie budynku biurowego Iris wraz z prawem własności budowli i innych urządzeń położonych na Gruncie oraz wszelkich związanych z nimi praw. Umowa sprzedaży o łącznej wartości 104 mln PLN brutto została zawarta z DL Invest Group XXXVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach. Zapisy powyższej umowy zawartej przez Sprzedającego nie odbiegają od standardów powszechnie stosownych dla tego typu umów.

- 1 grudnia 2022 spółka zależna Emitenta, tj. Robin Investments sp. z o.o., zawarła przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa własności nieruchomości, obejmujących grunty wraz z budynkiem biurowo-usługowym pod nazwą Aquarius, położonych przy ul. Połczyńskiej 31a w Warszawie, dla których prowadzone są księgi wieczyste o numerach WA1M/00223834/8, WA1M/00168851/9, WA1M/00168852/6, WA1M/00168850/2, przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych. Umowa sprzedaży o łącznej wartości 32 828 065 PLN brutto została zawarta z POL31 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Zapisy powyższej umowy nie odbiegają od standardów powszechnie stosownych dla tego typu umów.

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;

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 23 do Sprawozdania Finansowego Spółki oraz w Nocie objaśniającej nr 24 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

17. UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE

Zobowiązania Spółki z tytułu pożyczek na 31 grudnia 2022 r. dotyczą pożyczki od spółki zależnej Lakia Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1,55%) oraz pożyczki od spółki zależnej Robin Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1,55%). Na dzień 31 grudnia 2022 r. saldo pożyczki od spółki Lakia Investments wynosiło 893 tys. PLN (kapitał: 68 tys. PLN, odsetki: 825 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki Robin Investments wynosiło 1939 tys. PLN (kapitał: 1600 tys. PLN, odsetki: 339 tys. PLN).

Na dzień bilansowy Spółka nie miała żadnych zobowiązań z tytułu poręczeń i gwarancji.

Na dzień bilansowy Grupa nie miała żadnych zobowiązań z tytułu umów kredytów i pożyczek oraz poręczeń i gwarancji na skutek czynności opisanych poniżej:

- W dniu 16 lutego 2022 roku wierzytelność spółki współkontrolowanej przez CPD S.A. i której CPD S.A. była stroną umowy przystąpienia do długu, Ursa Sky Smart City sp. z o.o. sp. k. wobec Banku Millennium S.A. została w całości spłacona. 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 S.A. z tytułu udzielonego poręczenia wynosiło 225 000 PLN rocznie.
- W dniu 22 sierpnia 2022 roku zostało spłacone w 100% zobowiązanie wynikające z umowy kredytu, podpisanej w dniu 18 czerwca 2014 roku pomiędzy spółką zależną Lakia Investments sp. z o.o. a mBankiem Hipotecznym S.A. Na jej podstawie 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. Na dzień publikacji raportu w wyniku spłaty powyższego zobowiązania wszystkie zabezpieczenia wynikające z tej umowy zostały zwolnione przez bank kredytujący.
- W dniu 13 października 2022 roku zostało spłacone w 100% zobowiązanie wynikające z umowy kredytu, podpisanej w dniu 12 sierpnia 2011 r. 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. Na dzień publikacji raportu w wyniku spłaty powyższego zobowiązania wszystkie zabezpieczenia wynikające z tej umowy zostały zwolnione przez bank kredytujący.
- W dniu 1 grudnia 2022 roku zostało spłacone w 100% zobowiązanie wynikające z umowy kredytu, podpisanej w dniu 18 czerwca 2014 roku pomiędzy Robin Investments sp. z o.o., będącą spółką zależną Emitenta, a mBankiem Hipotecznym S.A. Na jej podstawie 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. Na dzień publikacji raportu w wyniku spłaty powyższego zobowiązania wszystkie zabezpieczenia wynikające z tej umowy zostały zwolnione przez bank kredytujący.

18. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH

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

Zarząd CPD S.A., działając na podstawie Uchwały nr 1/VII/2022 Zarządu Spółki z 5 lipca 2022 r. w sprawie ustalenia szczegółowych warunków nabycia akcji Spółki, w związku z Uchwałą nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z 28 czerwca 2022 r. w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabywania akcji własnych w celu ich umorzenia, zaprosił akcjonariuszy Spółki do składania ofert sprzedaży jej akcji w celu umorzenia na warunkach określonych w Zaproszeniu do Składania Ofert Sprzedaży.

● INFORMACJA O PRZYJĘCIU OFERT SPRZEDAŻY AKCJI

W związku z ogłoszonym 5 lipca 2022 r. Zaproszeniem do Składania Ofert Sprzedaży Akcji Spółki, na podstawie którego Spółka zaproponowała nabycie nie więcej niż 1 672 591 (jeden milion sześćset siedemdziesiąt dwa tysiące pięćset dziewięćdziesiąt jeden) akcji zwykłych na okaziciela Spółki oznaczonych kodem ISIN PLCELPD00013 („Akcje”), w okresie przyjmowania Ofert Sprzedaży Akcji w dniach od 12 do 25 lipca 2022 r. zostały złożone 152 ważne Oferty Sprzedaży Akcji opiewające łącznie na 7 554 438 (siedem milionów pięćset pięćdziesiąt cztery tysiące czterysta trzydzieści osiem) akcji Spółki.

W dniu 26 lipca 2022 r. Spółka zdecydowała o przyjęciu wszystkich ważnych ofert sprzedaży Akcji oraz dokonaniu ich redukcji, przeprowadzonej zgodnie z zasadami wskazanymi w Zaproszeniu. Ponieważ oferty sprzedaży opiewały na większą liczbę akcji niż zaproponowane przez Spółkę 1 672 591 akcji, każda Oferta Sprzedaży Akcji zostanie zrealizowana w części – redukcja ofert zostanie przeprowadzona zgodnie z zasadami opisanymi w Zaproszeniu i oferty sprzedaży zostaną zredukowane średnio o około 78%.

● NABYCIE AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA

29 lipca 2022 r. w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 5 lipca 2022 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki (dalej „Zaproszenie”) Spółka nabyła 1 672 591 akcji Spółki (akcje własne) za pośrednictwem domu maklerskiego Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Bank Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie, Biuro Maklerskie Pekao. Akcje zostały nabyte zgodnie z Uchwałą nr 21 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z 28 czerwca 2022 r. w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabywania akcji własnych w celu ich umorzenia, zgodnie z art. 362 § 1 pkt 5) k.s.h. Cena nabycia jednej akcji wyniosła 29,90 PLN.

Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w liczbie 1 672 591 akcji) stanowią 18,65% kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 1 672 591 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (18,65% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki), z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

19. OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH

Zarówno Grupa CPD, jak i podmiot dominujący nie publikowały prognoz wyników finansowych na rok 2022.

20. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Ocena zarządzania zasobami finansowymi Spółki

CPD S.A. finansuje swoją działalność operacyjną głównie w oparciu o kapitały własne. Kapitały własne na dzień bilansowy stanowiły 86% całkowitej sumy bilansowej Spółki. W 2022 roku zasoby finansowe Spółki były wykorzystywane zgodnie z planami, przeznaczeniem i bieżącymi potrzebami. Spółka 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 Spółki. Zobowiązania stanowiące 14% całkowitej sumy bilansowej Spółki nie stanowią zagrożenia dla jej kondycji finansowej.

Ocena zarządzania zasobami finansowymi Grupy CPD

Grupa CPD finansowała swoją działalność za pomocą kapitałów własnych i kapitałów obcych. Kapitały własne na dzień bilansowy stanowiły 70% całkowitej sumy bilansowej Grupy i były głównym źródłem finansowania działalności operacyjnej Grupy. W 2022 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 30% całkowitej sumy bilansowej Grupy nie stanowią zagrożenia dla płynności finansowej Grupy.

Kredyty i pożyczki były znaczącym źródłem finansowania dla Grupy CPD w 2022 roku. Grupa spłaciła wszystkie kredyty w 2022 roku, więc na koniec roku 2022 łączna wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, w tym leasingu, wynosiła 2 mln PLN w porównaniu do 97 mln PLN na koniec roku 2021. 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 2022 roku zobowiązania te wyniosły 2 mln PLN, co stanowiło 100% łącznej kwoty zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, w tym leasingu.

21. ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA

Oprócz zmian w strukturze Grupy w roku 2022 (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 2022 roku Spółka ani jednostki podporządkowane nie wypłacały nagród ani korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premialnych opartych na kapitale emitenta, w szczególności opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych, w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie. W roku 2022 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	10 008	01.2022–12.2022	-
Andrew Pegge	Przewodniczący RN	PLN	10 008	01.2022–12.2022	-
Mirosław Gronicki	Członek RN	PLN	10 008	01.2022–12.2022	-
Emil Tomaszewski	Członek RN	PLN	5087,4	31.05.2022–12.2022	-
Hanna Karwat-Ratajczak	Członek RN	PLN	5004	01.2022–05.2022	rezygnacja z końcem maja
Krzysztof Laskowski	Członek RN	PLN	11 768,3	01.2022–12.2022	-
RAZEM		PLN	51 883,7		

● WYNAGRODZENIE KOMITETU AUDYTU

Wynagrodzenia członków Komitetu Audytu CPD S.A. w roku 2022 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	5004	01.2022–12.2022	-
Mirosław Gronicki	Członek KA	PLN	5004	01.2022–12.2022	-
Krzysztof Laskowski	Członek KA	PLN	5884,15	01.2022–12.2022	
RAZEM		PLN	15 892,15		

● WYNAGRODZENIE ZARZĄDU

W 2022 roku Spółka ani jednostki podporządkowane nie wypłacały nagród ani korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale emitenta, w szczególności opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych, w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie. Wynagrodzenia członków Zarządu CPD S.A. w roku 2022 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 tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Spółki wypłacane przez Spółkę (PLN)	Wynagrodzenie z tytułu świadczenia usług na rzecz spółek z Grupy wypłacane przez jednostki podporządkowane (PLN)	RAZEM (PLN)	Okres	Uwagi
Colin Kingsnorth	Prezes Zarządu	706 196	328 500	1 034 696	01.2022–12.2022	-
Iwona Makarewicz	Członek Zarządu	413 177	1 808 035	2 221 212	01.2022– 12.2022	-
Elżbieta Wiczkowska	Członek Zarządu	643 966	3 481 005	4 124 971	01.2022– 12.2022	-
John Purcell	Członek Zarządu	46 331	562 000	608 331	01.2022– 12.2022	-
RAZEM		1 809 670	6 179 540	7 989 210		

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 2022 roku, według informacji posiadanych przez Spółkę:

Imię i nazwisko	Funkcja	Liczba akcji posiadanych na dzień bilansowy	Wartość nominalna posiadanych akcji (PLN)	Jako % całkowitej liczby akcji	Jako % całkowitej liczby głosów
Elżbieta Wiczowska	Członek Zarządu	11 192	1119	0,12%	0,15%
Iwona Makarewicz	Członek Zarządu	1847	184	0,02%	0,03%
Colin Kingsnorth	Prezes Zarządu	0	0	0	0
John Purcell	Członek Zarządu	0	0	0	0
RAZEM		13 039	1 303	0,14%	0,18%

2 sierpnia 2022 roku Spółka otrzymała od pani Elżbiety Wiczowskiej oraz pani Iwony Makarewicz – członków zarządu w CPD S.A. – powiadomienia o transakcji na akcjach, zawartych 29 lipca 2022 r., o których mowa w art. 19 ust. 3 Rozporządzenia MAR.

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

W stosunku do stanu przedstawionego w skonsolidowanym raporcie za III kwartał 2022, opublikowanym 28 listopada 2022, w zestawieniu stanu posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące w okresie sprawozdawczym nie zaszły zmiany.

Spółka nie posiada innych informacji odnośnie do 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. (po zmianie formy prawnej Grant Thornton Polska P.S.A.) z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 4055, na bieglego 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. (po zmianie formy prawnej Grant Thornton Polska P.S.A.) 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

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

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

W 2022 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 2022 rok podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską Grant Thornton Polska P.S.A.

Łączne wynagrodzenie audytora Grant Thornton za rok 2022 wyniosło 176 000 PLN netto, z czego:

- 66 287 PLN stanowiło wynagrodzenie za przegląd sprawozdania finansowego CPD S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 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 2022 do 31 grudnia 2022 r. (umowa z 16 września 2020);
- 10 198 PLN stanowiło wynagrodzenie za ocenę sprawozdania Rady Nadzorczej CPD S.A. o wynagrodzeniach członków zarządu i rady nadzorczej za lata 2019–2020.

Wynagrodzenie firm audytorskich za badanie i przegląd sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy zostało opisane w notce 28 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

28. STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI

Struktura aktywów i pasywów Spółki na dzień 31 grudnia 2022 r. i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2021 roku:

	Na dzień:			Udział w aktywach razem 2022	Udział w aktywach razem 2021
	2022-12-31	2021-12-31	Zmiana 2022/2021		
	(w tys. PLN)				
Udziały w jednostkach zależnych	3 751	19 993	-81%	6%	14%
Należności długoterminowe	38 055	37 657	1%	57%	26%
Aktywa trwałe razem	41 806	57 650	-27%	63%	40%
Należności handlowe i pozostałe	318	22 276	-99%	0,5%	15%
Należności z tytułu podatku dochodowego	0	195	-100%	0%	0,1%

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 371	64 384	-62%	37%	45%
Aktywa obrotowe razem	24 689	86 855	-72%	37%	60%
AKTYWA RAZEM	66 495	144 505	-54%	100%	100%

	Na dzień:		Zmiana	Udział	Udział
	2022-12-31	2021-12-31	2022/2021	w pasywach	w pasywach
	(w tys. PLN)			razem	razem
				2022	2021
Kapitał podstawowy	897	2 637	-66%	1,3%	1,8%
Kapitał rezerwowy	987	987	0%	1,5%	0,7%
Akcje własne nabyte w celu umorzenia	-50 010	-288 972	-83%	-75%	-200%
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	-27 909	-27 909	0%	-42%	-19%
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	389 802	677 034	-42%	586%	469%
Skumulowane zyski (straty)	-256 591	-233 509	10%	-386%	-162%
Kapitały własne razem	57 176	130 268	-56%	86%	90%
Kredyty, pożyczki	0	0		0%	0%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 237	4 944	26%	9%	3%
Zobowiązania długoterminowe razem	6 237	4 944	26%	9%	3%
Kredyty, pożyczki	2 831	9 069	-69%	4,3%	6,3%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	251	224	12%	0,4%	0,2%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	3 082	9 293	-67%	5%	6%
Zobowiązania razem	9 319	14 237	-35%	14%	10%
PASYWA RAZEM	66 495	144 505	-54%	100%	100%

Struktura aktywów i pasywów Grupy CPD na dzień 31 grudnia 2022 r. i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2021 roku:

	Na dzień:		Udział	Udział	Zmiana
	2022-12-31	2021-12-31	w aktywach	w aktywach	
	(w tys. PLN)		razem	razem	
			2022	2021	2022/ 2021
Nieruchomości inwestycyjne	1 910	167 667	1,7%	60,9%	-98,9%
Rzeczowe aktywa trwałe	0	103	0,00%	0,04%	-100,0%
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	3 748	12 795	3,2%	4,6%	-70,7%
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	0	595	0,00%	0,22%	-100,0%
Należności długoterminowe	0	494	0,00%	0,18%	-100,0%
Aktywa trwałe	5 658	181 654	4,9%	66,0%	-96,9%
Zapasy	6 631	3 887	5,7%	1,4%	70,6%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	2 899	3 264	2,5%	1,2%	-11,2%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	76 293	81 773	66,0%	29,7%	-6,7%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	24 045	4 744	20,8%	1,7%	406,9%
Aktywa obrotowe	109 868	93 668	95,1%	34,0%	17,3%
AKTYWA RAZEM	115 526	275 322	100%	100%	-58,0%

	Na dzień:		Udział	Udział	Zmiana
	2022-12-31	2021-12-31	w pasywach	w pasywach	
	(w tys. PLN)		razem	razem	
			2022	2021	2022/ 2021
Kapitał podstawowy	897	2 637	0,8%	1,0%	-66,0%
Kapitał rezerwowy	987	987	0,9%	0,4%	0,0%
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	-27 909	-27 909	-24,2%	-10,1%	0,0%
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	-6 477	-6 243	-5,6%	-2,3%	3,7%
Akcje własne nabyte w celu umorzenia	-50 010	-288 973	-43,3%	-105,0%	-82,7%
Skumulowane zyski (straty)	163 641	464 164	141,6%	168,6%	-64,7%
Kapitały własne	81 129	144 663	70,2%	52,5%	-43,9%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	0	2 629	0,0%	1,0%	-100,0%
Kredyty i pożyczki, w tym leasing	187	57 551	0,2%	20,9%	-99,7%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 841	14 232	7,7%	5,2%	-37,9%
Zobowiązania długoterminowe razem	9 028	74 412	7,8%	27,0%	-87,9%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	23 539	16 694	20,4%	6,1%	41,0%
Kredyty i pożyczki, w tym leasing	0	37 309	0,0%	13,6%	-100,0%
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	1 830	2 244	1,6%	0,8%	-18,4%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	25 369	56 247	22,0%	20,4%	-54,9%
Zobowiązania razem	34 397	130 659	29,8%	47,5%	-73,7%
PASYWA RAZEM	115 526	275 322	100%	100%	-58,0%

29. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Nie wystąpiły.

30. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH

Szczegóły dotyczące udzielonych pożyczek znajdują się w notce objaśniającej nr 4 i 6 do sprawozdania finansowego Spółki.

Dane dotyczące pożyczek udzielonych przez CPD S.A. wg stanu na 31 grudnia 2022

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
Lakia Investments	PLN	13 796	3M WIBOR	2,00%	Na żądanie, nie później niż 2027-08-04
Belise Investments	PLN	11 117	3M WIBOR	1,55%	Na żądanie, nie później niż 2024-09-24
Belise Investments	PLN	10 032	3M WIBOR	1,55%	Na żądanie, nie później niż 2027-05-01
Celtic Asset Management	PLN	484	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	1 221	3M WIBOR	1,55%	Na żądanie, nie później niż 2028-01-24
Elara Investments	PLN	146	3M WIBOR	1,55%	Na żądanie, nie później niż 2027-05-01
Gaston Investments	PLN	234	3M WIBOR	1,55%	Na żądanie, nie później niż 2023-10-01
HUB Developments	PLN	185	3M WIBOR	1,55%	Na żądanie, nie później niż 2027-05-01
HUB Developments	PLN	759	3M WIBOR	1,55%	Na żądanie, nie później niż 2027-04-12
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	0	3M WIBOR	1,55%	Na żądanie
Lakia Enterprises Limited	PLN	0	3M WIBOR	1,55%	Na żądanie
Lakia Enterprises Limited	PLN	312	3M WIBOR	1,55%	Na żądanie
RAZEM	PLN	38 289			

V. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd CPD S.A. potwierdza, że wedle jego najlepszej wiedzy jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki i Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej, w tym zagrożeń i ryzyk.

Zarząd CPD S.A. potwierdza, że podmiot uprawniony do badania rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego, dokonujący badania rocznego jednostkowego i 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 jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi. Sprawozdania finansowe CPD S.A. oraz Grupy Kapitałowej w roku 2022 podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską Grant Thornton Polska P.S.A. z siedzibą w Warszawie.

COLIN KINGSNORTH
PREZES ZARZĄDU

ELŻBIETA WICZKOWSKA
CZŁONEK ZARZĄDU

IWONA MAKAREWICZ
CZŁONEK ZARZĄDU

JOHN PURCELL
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
PREZES ZARZĄDU

ELŻBIETA WICZKOWSKA
CZŁONEK ZARZĄDU

IWONA MAKAREWICZ
CZŁONEK ZARZĄDU

JOHN PURCELL
CZŁONEK ZARZĄDU

**B. OŚWIADCZENIE RADY NADZORCZEJ CPD S.A. W ZAKRESIE FUNKCJONOWANIA KOMITETU
AUDYTU W ZWIĄZKU Z PUBLIKACJĄ JEDNOSTKOWEGO I SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU
ROCZNEGO ZA 2022 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

MIROŚLAW GRONICKI
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

EMIL TOMASZEWSKI
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 roku, 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 2022 rok oraz jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 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 zarówno 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, w wydanych na jej podstawie przepisach wykonawczych oraz innych obowiązujących przepisach 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 została dokonana 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 P.S.A., 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 2022 roku, obejmujące:

- a) sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022,
- b) sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2022 roku,
- c) sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022,
- d) sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022,
- e) noty objaśniające do sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022;

2) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku;

- 3) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD Spółki Akcyjnej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, obejmujące:
- a) skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022,
 - b) skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2022 roku,
 - c) skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2022 roku,
 - e) skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2022 roku,
 - f) noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony w dniu 31 grudnia 2022 roku;
- 4) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku;
- 5) Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej CPD i CPD S.A. za rok 2022 wraz ze Sprawozdaniem dotyczącym danych niefinansowych Grupy Kapitałowej CPD i CPD S.A. za 2022 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

MIROŚLAW GRONICKI

CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

EMIL TOMASZEWSKI

CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

KRZYSZTOF ŁASKOWSKI

CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

VI. SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grant Thornton Polska P.S.A.
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 2022 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 2022 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.

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

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 2022 roku poz. 1302, 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

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

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 2023 roku poz. 120, 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 złą wiarą, fałszerstwem, celowymi pominięciami, wprowadzeniem w błąd lub obejściem kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej 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 przeważąby 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 2022 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 2022 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 2022 roku sporządzone w jednolitym elektronicznym formacie raportowania zawarte w pliku o nazwie *esef_cpd_2022-12-31_pl.zip* (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 ma 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 zarządzania jakością

Firma audytorska stosuje krajowe standardy kontroli jakości w brzmieniu przyjętym uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 roku, które wymagają, aby firma audytorska zaprojektowała, wdrożyła i stosowała system zarządzania jakością obejmujący polityki lub 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 świadczymiśmy 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 5 kolejnych lat obrotowych.

Marcin Diakonowicz

Biegły Rewident nr 10524
Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu
Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Warszawa, 27 kwietnia 2023 roku.

**VII. SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK OBROTOWY
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2022 R.**

CPD SA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

Spis treści

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	89
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	91
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	93
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	94
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	95
1. Informacje ogólne na temat sprawozdania finansowego	95
1.1. Informacje o jednostce dominującej	95
1.2. Informacje o Grupie Kapitałowej	96
2. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości	98
2.1. Podstawa sporządzenia	98
2.2. Konsolidacja.....	99
2.3. Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych.....	100
2.4. Nieruchomości inwestycyjne.....	101
2.5. Rzeczowe aktywa trwałe	101
2.6. Leasing.....	102
2.7. Wartości niematerialne z wyłączeniem wartości firmy.....	102
2.8. Wartość firmy	102
2.9. Utrata wartości aktywów niefinansowych	103
2.10. Aktywa finansowe	103
2.11. Zapasy.....	103
2.12. Aktywa przeznaczone do sprzedaży	104
2.13. Kapitały	104
2.14. Zobowiązania handlowe.....	104
2.15. Kredyty i pożyczki	104
2.16. Koszty finansowania	104
2.17. Podatek dochodowy.....	104
2.18. Odroczony podatek dochodowy	105
2.19. Świadczenia pracownicze	105
2.20. Rezerwy	105
2.21. Ujmowanie przychodów.....	106
2.22. Koszty	106
2.23. Dywidenda.....	106
2.24. Koszty finansowe z tytułu odsetek	107
3. Zarządzanie ryzykiem finansowym.....	107

3.1. Czynniki ryzyka finansowego.....	107
3.2. Zarządzanie kapitałem.....	109
4. Ważne oszacowania i osądy księgowe	110
4.1. Ustalenie wartości godziwej instrumentów pochodnych	110
4.2. Ujęcie księgowe wspólnych przedsięwzięć	110
4.3. Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych	111
4.4. Podatek dochodowy	112
5. Nieruchomości inwestycyjne.....	113
6. Należności handlowe oraz pozostałe należności	114
7. Zapasy.....	115
8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	115
9. Wspólne przedsięwzięcia	115
10. Kapitały.....	118
11. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	119
12. Zobowiązania finansowe, w tym leasing.....	119
13. Zmiana stanu zadłużenia	120
14. Odroczony podatek dochodowy	121
15. Przychody	123
16. Koszt własny sprzedaży	123
17. Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami.....	123
18. Koszty administracyjne - pozostałe	124
19. Pozostałe przychody	124
20. Koszty i przychody finansowe	124
21. Podatek dochodowy	125
22. Zobowiązania warunkowe.....	125
23. Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	126
24. Transakcje z jednostkami powiązanymi	126
25. Sezonowość działalności	127
26. Aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży.....	127
27. Działalność zaniechana.....	127
28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta	129
29. Wypłata dywidendy.....	129
30. Zysk na akcję – podstawowy i rozwodniony	129
31. Segmenty sprawozdawcze	130
32. Zdarzenia po dniu bilansowym.....	130

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

			12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
		Nota	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Przychody ze sprzedaży		15	748	1 433
Koszt własny sprzedaży		16	2 616	326
ZYSK NA SPRZEDAŻY			3 364	1 759
Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami		17	(652)	(745)
Koszty administracyjne - pozostałe		18	(10 534)	(10 094)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe			(121)	(303)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej			382	827
Pozostałe przychody		19	335	1 586
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych		5	(199)	2 639
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu			17 495	27 005
Odpisy aktualizujące wartość należności			7 409	859
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży			0	293
Wynik ze zbycia jednostek zależnych			0	(40)
ZYSK OPERACYJNY			17 479	23 786
Przychody finansowe		20	1 002	358
Koszty finansowe		20	(891)	(668)
ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM			17 590	23 476
Podatek dochodowy		21	(5 660)	968
ZYSK Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ			11 930	24 444
Wynik z działalności zaniechanej		27	(25 220)	6 729
ZYSK NETTO ROKU OBROTOWEGO			(13 290)	31 173
Zysk				
Przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej			(13 290)	31 173
Przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących			0	0
ZYSK NETTO ROKU OBROTOWEGO			(13 290)	31 173
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY				
Inne całkowite dochody do przeklasyfikowania na zyski lub straty po spełnieniu warunków			(234)	19
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty			0	0
Inne całkowite dochody			(234)	19
CAŁKOWITE DOCHODY ROKU OBROTOWEGO			(13 524)	31 192
Całkowite dochody netto za rok obrotowy				
Przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej			(13 524)	31 192
Przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących			0	0

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów – c.d.

ZYSK NA AKCJĘ

Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję	30	(1,61)	2,20
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	30	1,45	1,73
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej		(3,06)	0,47
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję	30	(1,61)	2,20
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	30	1,45	1,73
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej		(3,06)	0,47

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

		Na dzień	Na dzień
	Nota	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	5	1 910	167 667
Rzeczowe aktywa trwałe		0	103
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	9	3 748	12 795
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach		0	595
Należności długoterminowe	6	0	494
Aktywa trwałe		5 658	181 654
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7	6 631	3 887
Należności handlowe oraz pozostałe należności	6	2 899	3 264
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	76 293	81 773
Aktywa obrotowe z wyłączeniem aktywów wchodzących w skład grupy do zbycia przeznaczonej do sprzedaży		85 823	88 924
Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży	26	24 045	4 744
Aktywa obrotowe razem		109 868	93 668
Aktywa razem		115 526	275 322

		Na dzień	Na dzień
	Nota	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	10	897	2 637
Akcje własne nabyte w celu umorzenia		(50 010)	(288 973)
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	10	(27 909)	(27 909)
Kapitały z przeliczenia jednostek zagranicznych		(6 477)	(6 243)
Skumulowane zyski/straty		163 641	464 164
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		81 129	144 663
Udziały niekontrolujące		0	0
Kapitał własny razem		81 129	144 663
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	11	0	2 629
Zobowiązania finansowe, w tym leasing	12	187	57 551
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	8 841	14 232
Zobowiązania długoterminowe		9 028	74 412
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	11	23 539	16 694
Zobowiązania finansowe, w tym leasing	12	0	37 309
Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		23 539	54 003
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	26	1 830	2 244
Zobowiązania krótkoterminowe		25 369	56 247
Zobowiązania razem		34 397	130 659
Pasywa razem		115 526	275 322

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 rezerwow (Płatność akcjami)	Skumulowane zyski (straty)	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem kapitał własny
Stan na 1 stycznia 2022	2 637	(27 909)	(288 973)	(6 243)	987	464 164	144 663	0	144 663
Obniżenie kapitału zakładowego	(1 740)	0	288 973	0	0	(287 233)	0	0	0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	(50 010)	0	0	0	(50 010)	0	(50 010)
Strata za rok obrotowy	0	0	0	0	0	(13 290)	(13 290)	0	(13 290)
Inne całkowite dochody	0	0	0	(234)	0	0	(234)	0	(234)
Całkowite dochody za rok obrotowy	0	0	0	(234)	0	(13 290)	(13 524)	0	(13 524)
Zmiany w kapitale razem	(1 740)	0	238 963	(234)	0	(300 523)	(63 534)	0	(63 534)
Stan na 31 grudnia 2022	897	(27 909)	(50 010)	(6 477)	987	163 641	81 129	0	81 129
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)
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

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

		12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	Nota	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		17 590	23 476
Wynik z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem	27	(31 136)	8 307
Korekty działalności operacyjnej		14 718	(28 988)
Podstawowe przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	23	1 172	2 795
Odsetki zapłacone		(1 954)	(2 076)
Podatek dochodowy zapłacony		(5 135)	(5 730)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(5 917)	(5 011)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(3 621)	(708)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		0	(13)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		106 309	76 311
Środki pieniężne wspólnego przedsięwzięcia objętego konsolidacją		0	143
Wpływy z wycofania wkładów we wspólnych przedsięwzięciach		14 938	15 069
Otrzymane dywidendy i zyski we wspólnych przedsięwzięciach		11 604	9 333
Otrzymane odsetki		911	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		130 141	100 135
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Nabycie pochodnych instrumentów finansowych		0	(580)
Zbycie pochodnych instrumentów finansowych		832	0
Splata kredytów i pożyczek		(80 914)	(11 225)
Nabycie akcji własnych		(50 010)	(171 577)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(130 092)	(183 382)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów walut		(5 868)	(88 258)
Skutki zmiany kursów		388	(115)
Zwiększenie / zmniejszenie stanu środków pieniężnych		(5 480)	(88 373)
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		81 773	170 146
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec roku		76 293	81 773

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne na temat sprawozdania finansowego

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: Polska

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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe CPD S.A. sporządzone na dzień 31 grudnia 2022 r. obejmuje okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r., zaś dane porównawcze - okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN) w zaokrągleniu do pełnych tysięcy.

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

Zarząd:

Colin Kingsnorth

Elżbieta Donata Wiczowska

Iwona Makarewicz

John Purcell

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu

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

Rada Nadzorcza:

Andrew Pegge	Przewodniczący Rady
Wiesław Oleś	Sekretarz Rady
Mirosław Gronicki	Członek Rady
Krzysztof Laskowski	Członek Rady
Emil Tomaszewski	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	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	% posiadanych praw głosu
Meduvo Holding Ltd	1 713 330	19,11%	23,49%
Furseka Trading and Investments Ltd	1 655 857	18,47%	22,70%
QVT Fund LP	948 922	10,58%	13,01%
POP Investments Ltd	592 585	6,61%	8,12%
Familiar S.A.	406 396	4,53%	5,57%
Ursus Capital Ltd	417 380	4,66%	5,72%
Akcjonariusze posiadający poniżej 5% akcji	1 559 124	17,39%	21,38%
	7 293 594	81,35%	100%
Akcje własne skupione w celu umorzenia	1 672 591	18,65%	0%
Razem	8 966 185	100%	100%

1.2. Informacje o Grupie Kapitałowej

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzi CPD S.A. jako podmiot dominujący oraz 18 spółek zależnych ("Grupa CPD"). Ponadto Grupa posiada udziały w 2 jednostkach współkontrolowanych.

31 stycznia 2022 roku 20/140 Gaston spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. została wykreślona z rejestru przedsiębiorców. 22 lutego 2022 roku została otwarta likwidacja Challenge Eighteen Sp. z o.o., a 29 lipca Ursus Development Sp. z o.o.

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

			31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Nazwa	Państwo	Udziałowiec		
<u>Jednostki zależne</u>				
1 Mandy Investments Sp. z o.o. w likwidacji	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
2 Lakia Enterprises Limited	Cypr		100%	100%
3 Lakia Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
4 Celtic Asset Management Sp. z o.o.	Polska	CPD S.A.	100%	100%
5 Robin Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
6 Hub Developments Ltd Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
7 Elara Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
8 Celtic Investments Limited	Cypr	CPD S.A.	100%	100%
9 Gaston Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
10 Challenge Eighteen Sp. z o.o. w likwidacji	Polska	CPD S.A.	100%	100%
11 Celtic Trade Park Kft	Węgry	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
12 Ursus Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Antigo Investments Sp. z o.o.	99%	99%
		Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
13 2/124 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Antigo Investments Sp. z o.o.	99%	99%
		Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
		Antigo Investments Sp. z o.o.	99%	99%
14 18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
		Antigo Investments Sp. z o.o.	99%	99%
		Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
15 20/140 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	0%	99%
		Gaston Investments Sp. z o.o.	0%	1%
		Antigo Investments Sp. z o.o.	99%	99%
16 Belise Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
17 Antigo Investments Sp. z o.o.	Polska	CPD S.A.	100%	100%
18 Smart City Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
19 Ursus Development Sp. z o.o. w likwidacji	Polska	CPD S.A.	100%	100%
<u>Jednostki współkontrolowane</u>				
20 Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Antigo Investments Sp. z o.o.	49%	49%
		Smart City Sp. z o.o.	1%	1%
21 Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	CPD S.A.	49%	49%
		Smart City Sp. z o.o.	1%	1%

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 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 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę. W szczególności Zarząd CPD SA nie zamierza ani zlikwidować jednostki ani zaniechać prowadzenia działalności gospodarczej.

Nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie w 2022 r. oraz ich wpływ na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

Zmiany do MSR 16 „Wpływy przed przyjęciem do użytkowania”

Zmiana doprecyzowuje, że produkcja przeprowadzana w ramach testów środka trwałego przed rozpoczęciem użytkowania środka trwałego powinna być ujmowana jako (1) zapas zgodnie z MSR 2 i (2) przychód, gdy nastąpi jego sprzedaż (a nie wpływać na wartość środka trwałego). Testowanie środka trwałego jest elementem jego kosztu, natomiast koszt produkcji jest ujmowany w wyniku w momencie ujęcia przychodu ze zbycia zapasu powstałego podczas testowania.

Zmiany do MSR 37 „Koszty wypełnienia kontraktu”

Zmiana precyzuje, że koszty wypełnienia umów rodzących obciążenia obejmują koszty przyrostowe (np. koszty pracy) i alokowaną część innych kosztów bezpośrednio związanych z kosztem wypełnienia, np. amortyzację.

Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Doprecyzowano odniesienia do definicji zobowiązań zawartych w założeniach koncepcyjnych i definicji zobowiązań warunkowych z MSR 37.

Zmiana MSSF 16 „Leasing”

W 2020 roku Rada MSR opublikowała uproszczenia dla leasingobiorców otrzymujących ulgi ze względu na pandemię COVID-19. Jednym z warunków było by ulgi dotyczyły tylko płatności zapadających do końca czerwca 2021 roku. Wskutek zmiany przesunięto ten termin na czerwiec 2022 roku. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 kwietnia 2021 roku lub później z możliwością wcześniejszego zastosowania.

Zmiany standardów w ramach cyklicznych Rocznych Poprawek 2018 – 2020:

- MSSF 1: dodatkowe zwolnienie dotyczące ustalania skumulowanych różnic kursowych z konsolidacji;
- MSSF 9: (1) przy teście 10% dokonywanym w celu stwierdzenia, czy modyfikacja powinna skutkować usunięciem zobowiązania, należy uwzględnić tylko opłaty, które są wymieniane między dłużnikiem a wierzycielem; (2) doprecyzowano, że opłaty poniesione w przypadku usunięcia zobowiązania są ujmowane w wyniku, a w przypadku, gdy zobowiązanie nie podlega usunięciu, należy je odnieść na wartość zobowiązania;
- MSSF 16: z przykładu nr 13 usunięto zagadnienie zachęty od leasingodawcy w postaci pokrycia kosztów fit-outów poniesionych przez leasingobiorcę, która budziła wątpliwości interpretacyjne;
- MSR 41: wykreślono zakaz ujmowania przepływów podatkowych w wycenie aktywów biologicznych.

Powyższe zmiany nie miały wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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. Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. 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.

Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:

- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

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.

Rada wprowadziła do standardu definicję szacunku księgowego: Szacunki księgowe to kwoty pieniężne w sprawozdaniu finansowym, które podlegają niepewności wyceny.

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.

Rada MSR doprecyzowała, które informacje dotyczące polityki rachunkowości stosowanej przez jednostkę są istotne i wymagają ujawnienia w sprawozdaniu finansowym. Zasady skupiają się na dostosowaniu ujawnień do indywidualnych okoliczności jednostki. Rada przestrzega przed stosowaniem wystandaryzowanych zapisów skopiowanych z MSSF oraz oczekuje, że podstawa wyceny instrumentów finansowych będzie uznana za istotną informację.

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.

Rada wprowadziła zasadę, iż jeśli w wyniku transakcji powstają równocześnie dodatnie i ujemne różnice przejściowe w tej samej kwocie, należy ująć aktywa i rezerwę na odroczony podatek dochodowy nawet wówczas, gdy transakcja nie wynika z połączenia, ani nie ma wpływu na wynik księgowy lub podatkowy. Oznacza to konieczność ujmowania aktywów i rezerwy na podatek odroczony np. gdy różnice przejściowe w równych kwotach występują w przypadku leasingu (odrębna różnica przejściowa od zobowiązania i od prawa do użytkowania) lub w przypadku zobowiązań z tytułu rekultywacji. Nie została zmieniona zasada mówiąca o tym, że aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego kompensuje się, jeśli kompensacie podlegają aktywa i zobowiązania z tytułu podatku bieżącego.

Zmiany do **MSSF 16 "Zobowiązanie leasingowe przy sprzedaży i leasingu zwrotnym"** - opublikowany 22 września 2022 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

Zmiana doprecyzowuje wymogi w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Ma zapobiec nieprawidłowemu ujmowaniu wyniku na transakcji w części dotyczącej zachowanego prawa do użytkowania w przypadku, gdy płatności leasingowe są zmienne i nie zależą od indeksu lub stawki.

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.

2.3. Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych

(a) *Waluta funkcjonalna*

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy CPD wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”).

(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.

2.4. 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, wpływy pieniężne, których można oczekiwać w związku z nieruchomością.

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".

2.5. 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).

2.6. Leasing

Dla każdej umowy 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 leasingu 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.

2.7. 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 metodą liniową przez szacowany okres ich użytkowania (od 3 do 5 lat).

2.8. Wartość firmy

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 powstająca w wyniku przejęcia podmiotu zagranicznego oraz jakiegokolwiek 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.

2.9. 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.

2.10. 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.

Wycena aktywów finansowych wycenianych według wartości godziwej aktualizowana jest na dzień bilansowy oraz odnoszona odpowiednio w koszty lub przychody finansowe.

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.

2.11. 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).

2.12. Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Nieruchomość inwestycyjna przeznaczona do sprzedaży jest klasyfikowana jako aktywum 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 aktywum (lub grupy do zbycia) jako przeznaczone do sprzedaży, lecz powyższe kryteria nie są już spełniane, Grupa CPD przestaje klasyfikować aktywum (lub grupy do zbycia) jako przeznaczone do sprzedaży.

2.13. 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.

2.14. 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.

2.15. 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.

2.16. 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.

2.17. 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.

2.18. 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 ilości rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub zrealizowanie znaczącej ilości aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

2.19. 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.

2.20. 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.

2.21. 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.

2.22. 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.

2.23. 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.

2.24. 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 składników 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 jakiejkolwiek transakcje zabezpieczające, jednakże może to ulec zmianie jeżeli, na podstawie osądu Zarządu, będzie tego wymagała sytuacja.

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Wartość w złotych zadłużenia w walutach obcych (EUR)	0	89 266
Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR	+/-1%	+/-1%
Wynik zmiany kursu walutowego	0	893
Tarcza podatkowa	0	170
Wpływ na wynik netto	0	723
Wpływ na kapitał własny	0	723

(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.

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Kredyty oprocentowane według zmiennych stóp procentowych	0	86 797
Pochodne instrumenty finansowe na stopę procentową	0	-595
Koszty instrumentów zależnych od zmiennych stóp procentowych	0	2 469
Zakładana zmiana stóp procentowych	+/-1pp	+/-1pp
Wynik zmiany stóp procentowych	0	868
Tarcza podatkowa	0	165
Wpływ na wynik netto	0	703
Wpływ na kapitał własny	0	703

(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 2022 roku zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 23.539 tys. zł (w tym zobowiązania finansowe 0 tys. zł) i są niższe niż aktywa obrotowe, które wyniosły 85.823 tys. zł.

W ciągu 2022 roku nieznacznie spadł poziom środków pieniężnych Grupy. Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych oraz wspólnych przedsięwzięć pozwoliły na spłatę kredytów bankowych oraz skup kolejnej partii akcji własnych.

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 niezdyktowane przepływy pieniężne:

Na dzień 31 grudnia 2022	Poniżej 1 roku	Ponad 1 rok do 5 lat	Powyżej 5 lat
Kredyty i leasing	14	56	1 095
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	3 238	0	0
	3 252	56	1 095
Na dzień 31 grudnia 2021			
Kredyty i leasing	102 259	1 647	26 577
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	6 458	2 629	0
	108 717	4 276	26 577

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

W trakcie trwania na świecie pandemii, zarząd Grupy zakładał, 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 2022 roku zostały wygenerowane przez transakcje sprzed około roku z rozłożonym na raty terminem płatności. W związku z tym należy zaznaczyć, że w ramach przedsięwzięć deweloperskich realizowanych przez Grupę CPD nie zanotowano spadków sprzedaży i zakończyły się one zgodnie z planami.

Ponadto jednym ze skutków pandemii był spadek popytu na inwestycje w nieruchomości biurowe.

W ocenie Zarządu pandemia COVID-19 miała wpływ na spowolnienie prowadzonych transakcji sprzedaży nieruchomości biurowych oraz najprawdopodobniej na uzyskane przy sprzedaży ceny, jednak trudno skwantyfikować wielkość tego wpływu.

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%, jednak na koniec 2022 spłata kredytów bankowych przy wysokim poziomie gotówki doprowadził do ujemnej wartości wskaźnika.

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Kredyty razem, w tym leasing	2 017	97 104
Zobowiązania handlowe i inne	23 539	19 323
Pomniejszone o: środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(76 293)	(81 773)
Zadłużenie netto	(50 737)	34 654
Kapitał własny	81 129	144 663
Kapitał razem	30 392	179 317
Współczynnik struktury finansowania	-167%	19,3%

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

Spółka zależna Belise Investments Sp. z o.o. korzystała z instrumentów pochodnych typu IRS oraz CAP w celu zabezpieczenia przed ryzykiem zmiany stóp procentowych.

Oba instrumenty były wyceniane 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 31.12.2022 Grupa CPD nie posiadała pochodnych instrumentów finansowych.

4.2. Ujęcie księgowe wspólnych przedsięwzięć

W latach 2014 - 2021 na podstawie umowy umowa 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. Grupa uczestniczyła we wspólnym przedsięwzięciu Smart City, polegającym na budowie kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

W latach 2017 - 2022 na podstawie umowy umowa 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. Grupa uczestniczyła w kolejnych wspólnych przedsięwzięciach. Pierwsze z nich, 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 współnik 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 sprzedano wszystkie mieszkania również w tym przedsięwzięciu.

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 9.

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, rozróżniała 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 były wyceniane przez Grupę przy użyciu następujących zasad:

Corocznie Grupa zlecała dokonanie wycen posiadanych nieruchomości według wartości godziwych na dzień bilansowy. Wycena bilansowa była 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.

Na koniec 2022 w portfelu pozostała jedna nieruchomość inwestycyjna. Zarząd ustalił jej wartość bilansową na podstawie ubiegłorocznej wyceny rzeczoznawcy przeprowadzonej metodą porównawczą z zastosowaniem dodatkowego dyskonta na poziomie 9,5%.

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 inw estycyjna/ poziom 3	8% - 10,25%	9,0 - 11,5	n/a

Poniższa tabela przedstawia analizę wrażliwości zmian wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnej na zmiany zmiennych szacunkowych, przy założeniu ich określonego wzrostu lub spadku. Przy czym analiza przeprowadzana jest niezależnie dla każdej zmiennej przy założeniu niezmiennych innych wartości szacunkowych.

Metoda wyceny nieruchomości inwestycyjnych	Wartość godziwa	Zmienna szacunkowa	Zakładana fluktuacja zmiennej szacunkowej	Wpływ na wycenę
metoda porównawcza z dyskontem	1 910	stopa dyskonta	+/- 1 pp	+/- 210

4.4. Podatek dochodowy

Grupa CPD jest podatnikiem podatku dochodowego w wielu krajach. Ustalanie kwoty obciążeń z tytułu podatku dochodowego w skali ogólnoswiatowej 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 2022	Rok zakończony 31 grudnia 2021
Stan na początku roku	167 667	165 618
Nakłady inwestycyjne	3 621	708
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze sprzedaną nieruchomością	(506)	(75)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(4 899)	(2 244)
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	(3)	(3)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem ze wspólnego przedsięwzięcia	0	2 464
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(130 360)	(2 500)
Przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży		
Zysk /(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	(35 402)	3 699
Pozostałe reklasyfikacje	1 792	0
	1 910	167 667

W trakcie 2022 roku łączna wartość godziwa nieruchomości prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji "nieruchomości inwestycyjne" spadła na skutek zbycia lub reklasyfikacji do aktywów przeznaczonych do sprzedaży. W ciągu bieżącego roku Grupa rozpoznała stratę na wycenie nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 35,4 mln zł.

Na dzień 31 grudnia 2022 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 2022	31 grudnia 2021
Nieruchomości inwestycyjne wg wyceny	1 910	162 260
Prawo użytkowania wieczystego	0	5 407
Nieruchomości inwestycyjne wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	1 910	167 667

Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
- przynoszących dochody z czynszów	4 986	5 351
- pozostałych	53	110
	5 039	5 461

6. Należności handlowe oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Należności handlowe	571	1 160
Rozliczenia międzyokresowe	216	602
Należności publicznoprawne	2 081	1 271
Należności od jednostek powiązanych	31	231
Krótkoterminowe należności handlowe i należności pozostałe	2 899	3 264
Należności długoterminowe	0	494
Razem należności handlowe i należności pozostałe	2 899	3 758

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.

W związku z odzyskaniem po długoletnim postępowaniu kwoty pozostałych należności, traktowanych wcześniej jako stracone, Grupa rozpoznała przychód z tytułu rozwiązania odpisu aktualizującego w wysokości 7,4 mln zł.

Należności handlowe	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Bieżące	571	1 160
Przeterminowane, w stosunku do których stwierdzono utratę wartości (w pełni objęte odpisem)	132	68
Należności pozostałe	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Przeterminowane, w stosunku do których stwierdzono utratę wartości (w pełni objęte odpisem)	6	6
Odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Bilans otwarcia	74	1 166
- zwiększenia	64	25
- zmniejszenia (rozwiązanie odpisu)	0	(915)
- wykorzystanie odpisu	0	(202)
Bilans zamknięcia	138	74

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.

7. Zapasy

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Wyroby gotowe	2 624	2 552
Towary handlowe	3 820	1 148
Prawo wieczystego użytkowania	187	187
	6 631	3 887

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

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Na początku roku	3 887	3 601
Zbycie	(57)	(353)
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	2 801	679
Różnice kursowe	0	(40)
Na dzień bilansowy	6 631	3 887

8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	45 149	75 254
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3	3 234
Krótkoterminowe depozyty bankowe	31 141	3 285
	76 293	81 773

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

9. Wspólne przedsięwzięcia

(a) Smart City Spółka z ograniczoną 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 ograniczoną 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) i zostało zakończone w 2021 roku.

(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. W 2022 roku zakończono sprzedaż mieszkań w tym przedsięwzięciu.

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

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	0	0
Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	658	1 105
Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	3 090	11 690
	3 748	12 795

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

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	1 105	0
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(447)	18 025
Pozostałe korekty	0	(16 920)
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	658	1 105

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

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	11 690	27 136
Udział Grupy w aktywach netto na dzień rozpoczęcia wspólnego przedsięwzięcia		
Udział Grupy we wkładach do wspólnego przedsięwzięcia		3 514
Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników	(11 093)	(11 253)
Udział Grupy w zadeklarowanych wkładach wspólników		(5 278)
Udział grupy w wypłatach z zysku	(11 336)	(8 545)
Zmiana udziału Grupy w prawach własności do aktywów netto wspólnego przedsięwzięcia	(1 669)	(1 415)
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	15 498	7 531
Bilans zamknięcia	3 090	11 690

Informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

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

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
Aktywa trwałe razem	745	659
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	745	659
Aktywa obrotowe razem, w tym:	5 008	6 108
Zapasy	0	354
Należności	159	1 962
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 849	3 792
Suma aktywów	5 753	6 767
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	4 437	4 557
Aktywa netto	1 316	2 210
% udziałów posiadanych przez Grupę	50%	50%
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia	658	1 105

Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Przychody ze sprzedaży	474	68 047
Koszt z tytułu odsetek	1	3
Wynik działalności kontynuowanej	(894)	22 492

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

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
Aktywa trwałe razem	1 133	261
Wartości niematerialne i prawne	0	261
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 133	0
Aktywa obrotowe razem, w tym:	12 827	84 346
Zapasy	533	73 809
Należności	98	539
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 196	9 998
Suma aktywów	13 960	84 607
Zobowiązania długoterminowe	420	3 273
	7 360	61 291
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania razem	7 780	64 564
Aktywa netto	6 180	20 043
% udziałów posiadanych przez Grupę	50%	58%
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia	3 090	11 690

Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Przychody ze sprzedaży	124 025	82 046
Koszt z tytułu odsetek	29	8
Wynik działalności kontynuowanej	30 996	12 912

10. Kapitały

	Liczba akcji w tysiącach		Wartość akcji	
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Akcje zwykłe serii AA	8 966	26 371	897	2 637
Razem	8 966	26 371	897	2 637

Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał podstawowy wynosił 897 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 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. 14 marca 2022 KRS zarejestrował obniżenie kapitału własnego w wyniku umorzenia wszystkich skupionych akcji własnych.

29 lipca 2022 roku CPD SA nabyła 1.672.591 akcji własnych w celu umorzenia. Cena nabycia jednej akcji wyniosła 29,90 zł. Nabyte akcje stanowią 18,65% kapitału zakładowego Spółki, z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji 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”.

11. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Długoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Kaucje najemców	0	2 629

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Zobowiązania handlowe	1 421	1 053
Pozostałe zobowiązania	262	503
Otrzymane zaliczki	0	2 506
VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków	20 301	10 236
Kaucje najemców	0	230
Rozliczenia międzyokresowe bierne	1 555	2 166
Razem	23 539	16 694

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.

Zarówno na poprzedni jak i bieżący dzień bilansowy największy składnik zobowiązań dotyczył podatku VAT.

12. Zobowiązania finansowe, w tym leasing

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	0	51 957
Zobowiązania z tytułu leasingu	187	5 594
	187	57 551
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	0	37 309
	187	94 860

W trakcie 2022 roku Grupa CPD spłaciła wszystkie wcześniejsze kredyty bankowe.

Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczą prawa użytkowania wieczystego gruntów.

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Spłaty części kapitałowej zobowiązań z tytułu leasingu opartej o efektywną stopę procentową o okresie wymagalności :		
do 1 roku	0	3
od 1 roku do 5 lat	0	12
ponad 5 lat	187	5 579
	187	5 594

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Nominalna wartość minimalnych płatności z tytułu leasingu wg wymagalności:		
do 1 roku	14	423
od 1 roku do 5 lat	56	1 690
ponad 5 lat	1 095	26 847
	1 165	28 960
Przyszłe koszty finansowe	(978)	(23 366)
	187	5 594

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 2022	31 grudnia 2021
6 miesięcy lub mniej	0	35 508
od 6 do 12 miesięcy	0	1 802
od 1 roku do 5 lat	0	51 956
	0	89 266

13. Zmiana stanu zadłużenia

	Kredyty bankowe	Skapitalizowany leasing	Pochodne instrumenty finansowe	Razem
1 stycznia 2022	89 266	5 594	0	94 860
Naliczone odsetki	1 809	0	0	1 809
Spląty kapitału	(80 914)	(3)	0	(80 917)
Spląty odsetek	(1 954)	0	0	(1 954)
Pozostałe zmiany niepieniężne, w tym:	(8 207)	(5 404)	0	(13 611)
- Reklasyfikacje bilansowe	0	(4 899)	0	(4 899)
- Inne zmiany	0	(505)	0	(505)
- Wycena bilansowa	(8 207)	0	0	(8 207)
31 grudnia 2022	0	187	0	187

	Kredyty bankowe	Skapitalizowany leasing	Pochodne instrumenty finansowe	Razem
1 stycznia 2021	101 639	5 454	325	107 418
Zaciągnięcia	0	2 464	0	2 464
Naliczone odsetki	2 096	0	0	2 096
Spląty kapitału	(11 225)	(3)	(325)	(11 553)
Spląty odsetek	(2 076)	0	0	(2 076)
Pozostałe zmiany niepieniężne, w tym:	(1 168)	(2 321)	0	(3 489)
- Reklasyfikacje bilansowe	0	(2 244)	0	(2 244)
- inne zmiany	0	(77)	0	(77)
- Wycena bilansowa	(1 168)	0	0	(1 168)
31 grudnia 2021	89 266	5 594	0	94 860

14. 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 2022	31 grudnia 2021
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą	961	1 379
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(961)	(1 379)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą	9 802	15 611
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(961)	(1 379)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego po kompensacie	8 841	14 232
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	5 720	8 615
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	3 121	5 617
12 miesięcy zakończone		
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Zmiana stanu aktywa z tyt. podatku odroczonego	(418)	(9 218)
Zmiana stanu rezerwy z tyt. podatku odroczonego	(5 809)	(14 338)
Razem zmiana stanu	5 391	5 120

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)				
	2021	Obciążenie wyniku	Pozostałe całkowite dochody	2022
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	9 712	(6 650)	0	3 062
Naliczone odsetki od pożyczek	5 709	959	0	6 668
Rezerwa na przychody	128	(115)	0	13
Różnice kursowe	62	(19)	0	43
Pozostałe	0	16	0	16
Razem	15 611	(5 809)	0	9 802

	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
Razem	29 949	(14 338)	0	15 611

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (przed kompensatą)

	2021	Obciążenie wyniku	Pozostałe całkowite dochody	2022
Naliczonego, niespłacone odsetki	961	(256)	0	705
Różnice kursowe	294	(283)	0	11
Rezerwy	79	55	0	134
Pozostałe	36	64	0	100
Straty podatkowe	9	2	0	11
	1 379	(418)	0	961

	2020	Obciążenie wyniku	Pozostałe całkowite dochody	2021
Naliczone, 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

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 2022

	2023	2024-2025	2026-2027	Razem
- Od których rozpoznano podatek odroczonego	15	53	41	109
- Od których nie rozpoznano podatku odroczonego	6 489	1 279	19 152	26 920

Wygasanie strat podatkowych - stan na dzień 31 grudnia 2021

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

15. Przychody

Analiza przychodu wg kategorii:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
Sprzedaż zapasów	57	385
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	655	1 007
Usługi księgowe	36	41
	748	1 433

Przyszłe skumulowane minimalne przychody z tytułu nieodwołalnych umów najmu:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
nie dłużej niż 1 rok	0	9 120
dłużej niż 1 rok i krócej niż 5 lat	0	17 292
dłużej niż 5 lat	0	1 339
	0	27 751

16. Koszt własny sprzedaży

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
Koszt sprzedanych zapasów	131	353
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	(2 747)	(679)
Koszt wykonanych usług	0	0
	(2 616)	(326)

17. Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
Utrzymanie nieruchomości	5	0
Podatki od nieruchomości	90	118
Użytkowanie wieczyste	551	505
Amortyzacja	6	122
	652	745

18. Koszty administracyjne - pozostałe

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Usługi doradcze	5 669	4 032
Koszty pracownicze	2 884	3 664
Wynagrodzenie audytora	176	180
Transport	27	10
Podatki i opłaty	334	191
Utrzymanie biura	596	849
Pozostałe usługi	213	620
Pozostałe koszty	635	320
	10 534	10 094

19. Pozostałe przychody

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Rozwiązanie niewykorzystanych rozliczeń międzyokresowych	262	1 098
Wynik na sprzedaży środków trwałych	0	(16)
Otrzymane kary umowne	60	0
Pozostałe	13	504
	335	1 586

20. Koszty i przychody finansowe

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
<i>Koszty dotyczące instrumentów wycenianych według wartości godziwej:</i>		
Odsetki od zobowiązań podatkowych	(891)	(668)
 <i>Przychody dotyczące instrumentów wycenianych według wartości godziwej:</i>		
Odsetki bankowe	911	0
Odsetki podatkowe	63	262
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0	0
Pozostałe przychody finansowe	28	96
Przychody finansowe	1 002	358

21. Podatek dochodowy

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
Podatek bieżący	5 135	5 730
Podatek odroczony	(5 391)	(5 120)
Podatek dochodowy od działalności zaniechanej	5 916	(1 578)
	5 660	(968)

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 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
Zysk przed opodatkowaniem	17 590	23 476
Wynik z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem	(31 136)	8 307
Szacunkowe obciążenie podatkiem wg stopy podatkowej 19%	2 574	(6 039)
Wpływ na podatek:		
– różnych stawek podatkowych stosowanych dla spółek Grupy	634	205
- zmian oceny odzyskiwalności aktywów z tytułu podatku odroczonego	0	26
- straty spółek, na których nie rozpoznano aktywa	(5 283)	(117)
- rezerw i odpisów od których nie rozpoznano podatku odroczonego	1 411	3 215
– podatek od transakcji wewnątrzgrupowych	1 110	2 000
– podatek od działalności zaniechanej	(5 916)	1 578
– pozostałe	(190)	100
Obciążenie podatkiem	(5 660)	968

22. Zobowiązania warunkowe

Według wiedzy Zarządu Grupy CPD nie istnieją żadne okoliczności, które mogą powodować powstanie istotnych zobowiązań warunkowych.

23. Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
Korekty przepływów z działalności operacyjnej tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	(6)	121
– różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	(234)	60
– zysk / strata z tytułu różnic kursowych	(8 810)	(1 083)
– przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	35 357	(3 699)
– udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć	(17 495)	(10 087)
– wyniku wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(2 929)	(293)
– kosztów z tytułu odsetek	2 025	2 124
– przychodów z tytułu odsetek	(911)	0
– utraty wartości zapasów	(2 801)	(679)
– wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	1 925	(827)
– wyniku ze zbycia instrumentów pochodnych	425	0
– wyniku z wyceny instrumentów pochodnych	(662)	(223)
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	(875)	16 683
– zmiana stanu zapasów	57	353
– zmiana stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	9 652	(31 438)
	14 718	(28 988)

24. 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 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	1 844	1 792
Koszt usług świadczonych przez członków zarządu	6 157	601
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	68	468
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Łączne należności	19	19
Łączne zobowiązania	793	0

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi		
<u>Przychody</u>		
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. - usługi	0	8
Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. - usługi	33	167
Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. - usługi	694	966
<u>Koszty</u>		
Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz - koszty obsługi prawnej	47	102
Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. - usługi	19	0
<u>Zobowiązania</u>		
Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz - zobowiązania handlowe	0	7
<u>Należności</u>		
Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. - należności handlowe	6	16
Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. - należności handlowe	25	215

25. Sezonowość działalności

Działalność Grupy CPD nie jest sezonowa ani cykliczna.

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

Na dzień 31 grudnia 2022 nieruchomości i zobowiązania z tytułu leasingu Lakia Investments Sp. z o. o. zostały zaklasyfikowane jako przeznaczone 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.

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Aktywa		
Nieruchomości inwestycyjne	22 215	2 500
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	1 830	2 244
	24 045	4 744
Zobowiązania		
Kredyty i pożyczki, w tym leasing	1 830	2 244
Aktywa netto grupy do zbycia	22 215	2 500

27. Działalność zaniechana

W trakcie roku 2022 Grupa zaprzestała działalności w zakresie wynajmu nieruchomości biurowych. Większość aktywów związanych z najmem powierzchni biurowych zostało sprzedanych a zobowiązania związane z ich finansowaniem zostały spłacone. Ostatni budynek biurowy oraz związane z nim zobowiązania został zaprezentowany w bilansie odpowiednio jako aktywa i zobowiązania przeznaczone do zbycia.

Na wynik z działalności związanej z wynajmem powierzchni biurowych składają się następujące pozycje:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
Przychody ze sprzedaży	17 010	17 647
Koszt własny sprzedaży	(1 015)	(3 348)
ZYSK NA SPRZEDAŻY	15 995	14 299
Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami	(5 539)	(6 317)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	(2 244)	0
Pozostałe przychody	0	1 897
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(35 126)	1 060
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	2 929	0
STRATA OPERACYJNA	(23 985)	10 939
Przychody finansowe	817	437
Koszty finansowe	(7 968)	(3 069)
STRATA PRZED OPODATKOWANIEM	(31 136)	8 307
Podatek dochodowy	5 916	(1 578)
STRATA PO OPODATKOWANIU	(25 220)	6 729

Ponadto w związku z zaniechaniem działalności w zakresie wynajmu budynków biurowych, dokonano przekształcenia danych porównawczych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów:

	opublikowa ne	przekształco ne
Przychody ze sprzedaży	19 080	1 433
Koszt własny sprzedaży	(3 022)	326
ZYSK NA SPRZEDAŻY	16 058	1 759
Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami	(10 715)	(745)
Koszty administracyjne - pozostałe	(6 441)	(10 094)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe	(303)	(303)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej	827	827
Pozostałe przychody	3 483	1 586
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	3 699	2 639
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	27 005	27 005
Odpisy aktualizujące wartość należności	859	859
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	293	293
Wynik ze zbycia jednostek zależnych	(40)	(40)
STRATA OPERACYJNA	34 725	23 786
Przychody finansowe	794	358
Koszty finansowe	(3 736)	(668)
STRATA PRZED OPODATKOWANIEM	31 783	23 476
Podatek dochodowy	(610)	968

ZYSK Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ	31 173	24 444
Wynik z działalności zaniechanej	0	6 729
ZYSK NETTO ROKU OBROTOWEGO	31 173	31 173
- przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	31 173	31 173
- przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących	0	0
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY		
Inne całkowite dochody do przeklasyfikowania na zyski lub straty po spełnieniu warunków	19	19
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty	0	0
Inne całkowite dochody	19	19
CAŁKOWITE DOCHODY ROKU OBROTOWEGO	31 192	31 192
Całkowite dochody netto za rok obrotowy		
- przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej	31 192	31 192
- przypadające na akcjonariuszy niekontrolujących	0	0
PODSTAWOWY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	2,20	2,20
- z działalności kontynuowanej	2,20	1,73
- z działalności zaniechanej	0,00	0,47
ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	2,20	2,20
- z działalności kontynuowanej	2,20	1,73
- z działalności zaniechanej	0,00	0,47

28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie audytora wyniosło odpowiednio w bieżącym roku 176 tys. zł, a w poprzednim roku 180 tys. zł.

29. Wypłata dywidendy

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

30. 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 wyłączeniu akcji nabytych przez spółkę i wykazywanych jako akcje własne.

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
Zysk (strata) przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	(13 290)	31 173
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	8 256	14 141
Zysk (strata) na jedną akcję	(1,61)	2,20
Rozwodniony zysk (strata) przypadający na akcjonariuszy	(13 290)	31 173
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	8 256	14 141
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję	(1,61)	2,20

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

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Aktywa netto według wartości księgowej	81 129	144 663
Liczba akcji zwykłych (w tys.)	7 293	8 966
Aktywa netto na jedną akcję	11,12	16,13

31. 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 15.

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.

32. Zdarzenia po dniu bilansowym

31 stycznia 2023 roku CPD SA zawarła z Securities Trust Sp. z o.o. umowę zbyci a100% udziałów spółki zależnej Challenge Eighteen Sp. z o.o. w likwidacji. o. umowę zbyci a100% udziałów spółki zależnej Ursus Development Sp. z o.o. w likwidacji.

28 lutego 2023 roku spółka zależna Elara Investments Sp. z o.o. zbyła nieruchomość położoną w Warszawie za cenę brutto 3.075 tys. zł.

1 marca 2023 roku spółka zależna Lakia Investments Sp. z o.o. zbyła biurowiec położony w Warszawie za cenę brutto 28.290 tys. zł.

17 marca 2023 roku doszło do zbycia 100% udziałów spółki zależnej Celtic Investments Ltd z siedzibą w Nikozji.

24 marca 2023 roku CPD SA nabyła 1.535.558 akcji własnych po cenie jednostkowej 29,90 zł.

W dniu 1 marca 2023 roku CPD SA poinformowała raportem bieżącym iż podjęła decyzję o rozpoczęciu procesu przeglądu opcji strategicznych, którego celem jest rozpoznanie możliwych kierunków rozwoju Spółki i Grupy. Wynikiem przeprowadzonego przeglądu będzie ocena możliwych kierunków działań zmierzających do maksymalizacji wartości dla akcjonariuszy. Zarząd rozważa szereg możliwych kierunków działań, które mogą obejmować pozyskanie inwestora strategicznego bądź przeprowadzenie alternatywnych działań, których wynikiem może być zmiana struktury akcjonariatu. Zarząd nie wyklucza również zainicjowania projektów w branżach, w których Grupa dotychczas nie była obecna. Zarząd nie gwarantuje jednak, że Przegląd doprowadzi do jakiegokolwiek transakcji zmieniającej tę strukturę, a ponadto, że Przegląd doprowadzi do wyboru jakiegokolwiek opcji strategicznej.

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd CPD SA w dniu 27 kwietnia 2023 roku.

VIII. SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego

Grant Thornton Polska P.S.A.
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 sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego CPD S.A. (Spółka) z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Cybernetyki 7B, na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2022 roku, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, 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 sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2022 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,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

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 2022 roku poz. 1302, 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

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

Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna. Firma audytorska nr 4055.
Zarząd: Tomasz Wróblewski – Prezes Zarządu, Dariusz Bednarski – Wiceprezes Zarządu, Jan Letkiewicz – Wiceprezes Zarządu.
Adres siedziby: 61-131 Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E. NIP: 782-25-45-999, REGON: 302021882.
Rachunek bankowy: 31 1090 1476 0000 0001 3554 7340. Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy, nr KRS 0001002477.

- 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 sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki 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 Spółki 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 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 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.

Wycena pożyczek udzielonych	Reakcja biegłego rewidenta
Wartość udzielonych pożyczek jest znacząca. Ryzyko w tym obszarze dotyczy utraty wartości tych aktywów.	W trakcie audytu przeprowadziliśmy następujące procedury:
Spółka przedstawiła ujawnienia dotyczące pożyczek w notach nr 4 i 6.	- analizę przyjętych zasad rachunkowości do ustalania odpisów pożyczek z tytułu utraty wartości, - analizę wartości odzyskiwalnej udzielonych pożyczek.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki za roczne sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, rocznego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego i przepływów pieniężnych Spółki 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. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając roczne sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie założenia kontynuowania działalności, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, 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 2023 roku poz. 120, z późniejszymi zmianami) (Ustawa o rachunkowości) Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby roczne sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie rocznego sprawozdania finansowego

Naszym celem jest uzyskanie racjonalnej pewności, czy roczne 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 sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki 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 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 zmyśłow, 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 Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz racjonalność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- oceniamy odpowiedniość przyjęcia przez Zarząd Spółki 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 Spółki 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 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 Spółka nie będzie kontynuować działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość rocznego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy roczne sprawozdanie finansowe przedstawia będące jego podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej 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 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 określiliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania 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 przeważąby korzyści dla interesu publicznego wynikające z upublicznienia takiej informacji.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 roku wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego które jest wyodrębnioną częścią tego sprawozdania z działalności oraz raport roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 roku (z wyłączeniem rocznego sprawozdania finansowego i naszego sprawozdania biegłego rewidenta).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia o rocznym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje innych informacji i nie wyrażamy o nich żadnej formy zapewnienia wynikającej z KSB. W związku z badaniem rocznego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z innymi informacjami, i podczas wykonywania tego, rozpatrzenie, czy są one istotnie niespójne z rocznym 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 zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Spółka w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje. Sprawozdanie z działalności Spółki uzyskaliśmy przed datą niniejszego sprawozdania z badania, a pozostałe elementy raportu rocznego zostaną nam udostępnione po tej dacie. W przypadku, kiedy stwierdzimy istotne zniekształcenie w raporcie rocznym, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym Radę Nadzorczą Spółki.

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami, to jest zgodnie z postanowieniami art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz § 70 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 sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania rocznego 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 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 sprawozdaniu finansowym.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

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 sprawozdań finansowych Spółki za lata 2020-2022 uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 15 września 2020 roku. Sprawozdania finansowe Spółki badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2018 roku, to jest przez 5 kolejne lata obrotowych.

Marcin Diakonowicz

Biegły Rewident nr 10524
Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu
Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Warszawa, 27 kwietnia 2023 roku.

**IX. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2022 R.**

CPD S.A.

Sprawozdanie finansowe

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r.

	Strona
Sprawozdanie z całkowitych dochodów	140
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	141
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	142
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	143
Noty objaśniające do sprawozdania finansowego	144
1 Informacje ogólne	144
2 Zasady rachunkowości	145
2.1 Podstawy sporządzenia	145
2.2 Rzeczowe aktywa trwałe	146
2.3 Udziały w jednostkach zależnych	146
2.4 Aktywa finansowe	146
2.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	147
2.6 Kapitał podstawowy	147
2.7 Zobowiązania handlowe	147
2.8 Kredyty i pożyczki	147
2.9 Złożone instrumenty finansowe	147
2.10 Odroczony podatek dochodowy	148
2.11 Świadczenia pracownicze	148
2.12 Rezerwy	148
2.13 Ujmowanie przychodów	148
2.14 Pozostałe przychody	149
2.15 Koszty	149
2.16 Koszty z tytułu odsetek	149
2.17 Waluty obce	149
3 Zarządzanie ryzykiem finansowym	150
3.1 Czynniki ryzyka finansowego	150
3.2 Zarządzanie kapitałem	151
3.3 Znaczące szacunki	152
4 Należności długoterminowe	154
5 Udziały w jednostkach zależnych i współzależnych	155
6 Należności handlowe oraz pozostałe należności	156
7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	156
8 Kapitał podstawowy	157
9 Kapitał rezerwowy	158
10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	158
11 Pożyczki	159
12 Odroczony podatek dochodowy	160
13 Przychody ze sprzedaży usług	161
14 Koszty administracyjne	161
15 Pozostałe przychody operacyjne	161
16 Pozostałe koszty operacyjne	161
17 Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	161
18 Przychody i koszty finansowe	162
19 Podatek dochodowy	162
20 Efektywna stopa podatkowa	162
21 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	163
22 Zobowiązania i gwarancje zabezpieczone na majątku jednostki	163
23 Transakcje z jednostkami powiązanymi	164
24 Wartość godziwa	166
25 Zysk (strata) przypadający na jedną akcję	166
26 Segmenty operacyjne	167
27 Zatrudnienie w grupach zawodowych w roku obrotowym	167
28 Pożyczki i inne świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych spółek handlowych	167
29 Wyplacone lub należne wynagrodzenie podmiotowi uprawnionemu do badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy	167
30 Zdarzenia po dniu bilansowym	168

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

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	12 miesięcy zakończone 31/12/2022	12 miesięcy zakończone 31/12/2021
Przychody ze sprzedaży usług	13	24	161
Koszty administracyjne	14	(3 295)	(4 221)
Koszty marketingowe		(25)	0
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	17	(29 420)	11 864
Pozostałe przychody operacyjne	15	10	0
Pozostałe koszty operacyjne	16	0	(2)
WYNIK OPERACYJNY		(32 706)	7 802
Przychody finansowe	18	12 910	108 072
Koszty finansowe	18	(1 993)	(16 970)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		(21 789)	98 904
Podatek dochodowy	19	(1 293)	133
WYNIK NETTO		(23 082)	99 037
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY		0	0
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		(23 082)	99 037
PODSTAWOWY ZYSK / STRATA NA 1 AKCJĘ W ZŁOTYCH	25	-2,80	7,00
ROZWODNIONY ZYSK / STRATA NA 1 AKCJĘ W ZŁOTYCH	25	-2,80	7,00

Noty objaśniające na stronach od 7 do 31 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

		Na dzień	
	Nota	31/12/2022	31/12/2021
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Należności długoterminowe	4	38 055	37 657
Udziały w jednostkach zależnych i współzależnych	5	3 751	19 993
Aktywa trwałe razem		41 806	57 650
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	6	318	22 276
- należności i pożyczki		273	22 270
- rozliczenia międzyokresowe		45	6
Należności z tytułu podatku dochodowego		0	195
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	24 371	64 384
Aktywa obrotowe razem		24 689	86 855
Aktywa razem		66 495	144 505
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	8	897	2 637
Akcje własne nabyte w celu umorzenia	8	(50 010)	(288 972)
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		389 802	677 034
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał rezerwowy	9	987	987
Skumulowane zyski (straty)		(256 591)	(233 509)
Kapitał własny razem		57 176	130 268
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	11	0	0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	6 237	4 944
Zobowiązania długoterminowe razem		6 237	4 944
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty i pożyczki	11	2 831	9 069
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	251	224
Zobowiązania krótkoterminowe razem		3 082	9 293
Pasywa razem		66 495	144 505
Kapitał własny (aktywa netto) w przeliczeniu na jedną akcję (bez uwzględnienia akcji własnych), w złotych			
		7,84	14,53

Noty objaśniające na stronach od 7 do 31 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

Colin Kingsnorth
Prezes ZarząduElżbieta Donata Wiczowska
Członek ZarząduJohn Purcell
Członek ZarząduIwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Nota	Kapitał podstawowy	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Kapitał rezerwowy	Skumulowane zyski (straty)	Razem
Stan na 1/1/2022		2 637	(288 972)	677 034	(27 909)	987	(233 509)	130 268
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	8	0	(50 010)	0	0	0	0	(50 010)
Umorzenie akcji własnych	8	(1 740)	288 972	(287 232)	0	0	0	0
		(1 740)	238 962	(287 232)	0	0	0	(50 010)
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	(23 082)	(23 082)
		0	0	0	0	0	(23 082)	(23 082)
Stan na 31/12/2022		897	(50 010)	389 802	(27 909)	987	(256 591)	57 176
Stan na 1/1/2021		2 637	(117 395)	677 034	(27 909)	987	(332 546)	202 808
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	8	0	(171 577)	0	0	0	0	(171 577)
		0	(171 577)	0	0	0	0	(171 577)
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	99 037	99 037
		0	0	0	0	0	99 037	99 037
Stan na 31/12/2021		2 637	(288 972)	677 034	(27 909)	987	(233 509)	130 268

Noty objaśniające na stronach od 7 do 31 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

Colin Kingsnorth
Prezes ZarząduElżbieta Donata Wiczowska
Członek ZarząduJohn Purcell
Członek ZarząduIwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

		12 miesięcy zakończone 31/12/2022	12 miesięcy zakończone 31/12/2021
	Nota		
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	21	11 581	102 546
(Zapłacony) / zwrócony podatek dochodowy		195	(5 747)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		11 776	96 799
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Inwestycje w jednostki zależne i współzależne	5	(524)	(16 614)
Zwrot wkładu od jednostki współzależnej	5	14 938	15 069
Udzielone pożyczki		(18 924)	(11 562)
Zwrot pożyczek udzielonych		7 660	111 512
Odsetki otrzymane		1 475	32 693
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		4 625	131 098
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Nabycie akcji własnych	8	(50 010)	(171 577)
Otrzymane pożyczki	11	0	0
Splata kapitału pożyczek	11	(3 774)	(7 415)
Splata odsetek od pożyczek	11	(2 630)	(50)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(56 414)	(179 042)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(40 013)	48 855
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		64 384	15 529
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		24 371	64 384

Noty objaśniające na stronach od 7 do 31 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

Spółka CPD S.A. (dalej "Spółka", "CPD") z siedzibą w Warszawie (02-677), Cybernetyki 7B, została powołana statutem z dnia 26 lutego 2007 roku (pod nazwą Celtic Development Corporation S.A., następnie 22 lutego 2008 roku Spółka zmieniła nazwę na Poen S.A.) i została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 marca 2007 roku pod numerem KRS 0000277147.

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

14 grudnia 2010 roku został zatwierdzony prospekt emisyjny Spółki Celtic Property Developments S.A. z siedzibą w Warszawie. W dniu 17 grudnia Zarząd KDPW przyznał Spółce status uczestnika KDPW w typie EMITENT, zarejestrował 34.068.252 akcji zwykłych na okaziciela serii B Spółki o wartości nominalnej 0,10 zł każda i oznaczył je kodem PLCELPD00013, trzy dni później akcje zostały dopuszczone do obrotu giełdowego na rynku równoległym. Akcje zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych i w dniu 23 grudnia 2010 roku wprowadzone do obrotu w systemie notowań ciągłych. Akcje Spółki są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

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

Przedmiotem działalności Spółki (zgodnie ze statutem Spółki) jest działalność holdingów finansowych, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, działalność firm centralnych (head offices).

Spółka jest podmiotem dominującym Grupy CPD. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z wymogami MSSF UE.

W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności CPD S.A. jako jednostki dominującej w Grupie Kapitałowej niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku. Sprawozdanie te będzie dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem www.cpsa.pl.

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosił 896.618,50 zł (słownie: osiemset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy sześć set osiemnaście złotych pięćdziesiąt groszy) i był podzielony na 8.966.185 (słownie: osiem milionów dziewięćset sześćdziesiąt sześć tysięcy sto osiemdziesiąt pięć) akcji serii AA o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, które uprawniają do wykonywania łącznie 8.966.185 głosów (słownie: osiem milionów dziewięćset sześćdziesiąt sześć tysięcy sto osiemdziesiąt pięć).

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przyjęte przez Zarząd dnia 27 kwietnia 2023 roku.

Spółka posługuje się numerami:
REGON 120423087
NIP 677-22-86-258

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, skład organów zarządzających i nadzorujących CPD S.A. jest następujący:

Zarząd:

Colin Kingsnorth - Prezes Zarządu
Elżbieta Donata Wiczowska - Członek Zarządu
Iwona Makarewicz - Członek Zarządu
John Purcell - Członek Zarządu

Rada Nadzorcza:

Andrew Pegge - Przewodniczący Rady Nadzorczej
Wiesław Oleś - Sekretarz Rady Nadzorczej
Mirosław Gronicki - Członek Rady Nadzorczej
Emil Tomaszewski - Członek Rady Nadzorczej
Krzysztof Laskowski - Członek Rady Nadzorczej

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

2 Zasady rachunkowości

2.1 Podstawy sporządzenia

Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki nie zamierza ani zlikwidować jednostki ani zaniechać prowadzenia działalności gospodarczej.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF") w zakresie przyjętym przez Komisję Europejską i obowiązującym na dzień sprawozdawczy niniejszego sprawozdania finansowego. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ("RMSR") oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej.

Nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2022 roku oraz ocena ich wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki:

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących nowych standardów, zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2022 roku. Od początku okresu sprawozdawczego obowiązują zmiany w MSSF 3, MSR 16, MSR 37 oraz coroczne poprawki do standardów 2018-2020 (Annual improvements).

Zarząd Spółki przeanalizował nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje i nie stwierdził ich istotnego wpływu na sprawozdawczość finansową CPD S.A.

Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę:

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

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) w tym Zmiany do MSSF 17 (opublikowano dnia 25 czerwca 2020)

Mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2: Ujawnianie informacji dotyczących zasad (polityki) rachunkowości (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku)

Mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiany do MSR 8: Definicja wartości szacunkowych (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku)

Mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiany do MSR 12: Podatek odroczonego dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji (opublikowano dnia 7 maja 2021 roku)

Mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiany do MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe: Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – Informacje porównawcze (opublikowano dnia 9 grudnia 2021 roku)

Mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiany do MSSF 16 Leasing - Zobowiązanie leasingowe w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego (wydany 22 września 2022 roku)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE, mające zastosowanie dla okresów rocznych

Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych – Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie (opublikowano odpowiednio dnia 23 stycznia 2020 roku oraz 15 lipca 2020 roku)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym. Zarząd Spółki nie przewiduje aby nowe standardy oraz zmiany do obecnie obowiązujących standardów mogły mieć istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki za okres, w którym będą one zastosowane po raz pierwszy.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

2.2 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 aktywów nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są w ciężar kosztów 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 rezydualną, na okres użytkowania tych środków trwałych. Na każdy dzień bilansowy dokonuje się weryfikacji (i ewentualnej zmiany) wartości rezydualnej 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 odzyskiwalną jego wartość bilansową spisuje się natychmiast do poziomu wartości odzyskiwalnej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych ustala się drogą porównania wpływów ze sprzedaży z ich wartością bilansową i ujmuje w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym nastąpiło zbycie.

2.3 Udziały w jednostkach zależnych

Udziały w jednostkach zależnych wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze odpisy z tytułu utraty wartości.

Spółka na każdy dzień bilansowy przeprowadza analizę posiadanych udziałów w jednostkach zależnych pod kątem utraty wartości. 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. Udziały, w odniesieniu do których uprzednio stwierdzono utratę wartości, oceniane są na każdy dzień bilansowy pod kątem występowania przesłanek wskazujących na możliwość odwrócenia dokonanego odpisu.

2.4 Aktywa finansowe

Spółka CPD zalicza swoje aktywa finansowe do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy bądź do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie.

Do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie klasyfikuje się aktywa finansowe, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty (tzw. test SPPI).

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Spółka klasyfikuje: należności handlowe, oraz środki pieniężne i ekwiwalenty.

Aktywa finansowe 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. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 5 lat, z uwzględnieniem dostępnych informacji dotyczących przyszłości.

Pożyczki udzielone, zdaniem Spółki, nie spełniają opisanych wymagań do zaklasyfikowania ich jako aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (w szczególności nie spełniają testu SPPI) i w związku tym wyceniane są w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa finansowe zalicza się do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Aktywa o terminie wymagalności powyżej 12 miesięcy zaliczane są do aktywów trwałych.

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskiwania przepływów pieniężnych z ich tytułu wygasły lub zostały przeniesione, a Spółka CPD dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

2.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o wysokim stopniu płynności i o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy lub krótszym.

2.6 Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji.

Koszty bezpośrednio związane z emisją nowych akcji wykazuje się w kapitale własnym jako pomniejszenie wpływów z emisji.

2.7 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, kiedy różnica pomiędzy wartością wg. zamortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wynik finansowy Spółki, takie zobowiązanie ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty.

2.8 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 Spółka nie posiada bezwarunkowego prawa do odroczenia płatności na co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

2.9 Złożone instrumenty finansowe

Złożone instrumenty finansowe emitowane przez Spółkę obejmują obligacje zamienne, które mogą podlegać konwersji na kapitał akcyjny wedle wyboru ich posiadacza, przy czym liczba akcji podlegających emisji nie jest uzależniona od zmian ich wartości godziwej.

W odniesieniu do instrumentów finansowych, w przypadku gdy wartość godziwa instrumentu jest różna od ceny zapłaty i gdy ta wartość godziwa opiera się o dane z rynku to spółka rozpoznaje "day-one-loss" i ujmuje ją zależnie od specyfiki transakcji. W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje, która w całości została skierowana do akcjonariuszy Spółki day-one-loss odnoszone jest w kapitał.

Element zobowiązaniowy złożonego instrumentu finansowego wykazuje się początkowo według wartości godziwej podobnego zobowiązania, z którym nie jest związana opcja konwersji na akcje. Element kapitałowy wykazuje się początkowo w wysokości różnicy między wartością godziwą złożonego instrumentu finansowego jako całości a wartością godziwą elementu zobowiązaniowego. Wszelkie możliwe do bezpośredniego przypisania koszty transakcyjne uwzględnia się w wycenie elementu zobowiązaniowego i kapitałowego w odpowiedniej proporcji do ich początkowych wartości bilansowych.

Po pierwszym ujęciu, element zobowiązaniowy złożonego instrumentu finansowego wykazuje się według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnej stopy procentowej. Element kapitałowy złożonego instrumentu finansowego nie podlega wycenie po pierwszym ujęciu aż do czasu konwersji lub wygaśnięcia.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

2.10 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 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.

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy jednostka gospodarcza:

- a) posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzania kompensat aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego; oraz
- b) 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 ilości rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub zrealizowanie znaczącej ilości aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

2.11 Świadczenia pracownicze

Spółka CPD odprowadza składki w ramach polskiego systemu świadczeń emerytalnych według obowiązujących wskaźników odnoszonych do wynagrodzenia brutto, w czasie trwania zatrudnienia (państwowy program emerytalny). Państwowy program emerytalny jest oparty na zasadzie systemu zdefiniowanej składki. Spółka CPD jest jedynie zobowiązana do uiszczania składek w momencie ich terminu płatności obliczonych w procentowej relacji do wynagrodzenia, a gdy Spółka 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 wyniku finansowym w tym samym okresie, w którym jest ujmowany koszt z tytułu powiązanego z nim wynagrodzenia.

2.12 Rezerwy

Rezerwy ujmuje się wówczas, gdy Spółka 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.

2.13 Ujmowanie przychodów

Przychody są ujmowane w momencie transferu kontroli nad towarami lub usługami na rzecz klienta, w wysokości ceny transakcyjnej. Wszelkie towary lub usługi sprzedawane w pakietach, które da się wyodrębnić w ramach pakietu, należy ujmować oddzielnie, ponadto wszelkie upusty i rabaty dotyczące ceny transakcyjnej należy co do zasady alokować do poszczególnych elementów pakietu. W przypadku, gdy wysokość przychodu jest zmienna, kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości. Ponadto, koszty poniesione w celu pozyskania i zabezpieczenia kontraktu z klientem są aktywowane i rozliczane w czasie przez okres konsumowania korzyści z tego kontraktu.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

2.14 Pozostałe przychody

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są memorialowo przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, jeśli ich uzyskanie nie jest wątpliwe. Przychody z tytułu dywidend są ujmowane w momencie, kiedy zostaje ustanowione prawo do otrzymania płatności.

(a) Przychody z najmu

Przychody z najmu w ramach leasingu operacyjnego są ujmowane metodą liniową przez okres leasingu. Przyznane specjalne oferty są ujmowane 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) Koszt sprzedanych zapasów

Koszt własny sprzedaży jest ujmowany w kwocie całkowitych skapitalizowanych kosztów sprzedawanych zapasów.

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, jest ona ujmowana natychmiast jako koszt. Zapasy dotyczące jednostek sprzedanych ujmowane są jako koszt sprzedaży w tym samym okresie, w którym wystąpiła sprzedaż.

2.15 Koszty

Koszty działalności operacyjnej w pełni obciążają wynik finansowy Spółki za wyjątkiem tych, które dotyczą następnych okresów sprawozdawczych i zgodnie z zasadą zachowania współmierności przychodów i kosztów, odnoszone są na rozliczenia międzyokresowe kosztów.

2.16 Koszty z tytułu odsetek

Koszt finansowania jest ujmowany w pozycji „koszty finansowe” w wyniku finansowym, w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej.

2.17 Waluty obce

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), która jest walutą funkcjonalną jednostki i walutą prezentacji Grupy CPD.

Transakcje w walutach obcych są przeliczane na PLN za pomocą kursów walutowych obowiązujących na dzień transakcji lub z dnia wyceny, jeżeli dane pozycje są wyceniane.

Na dzień bilansowy składniki aktywów i pasywów podlegające wycenie przeliczane są na PLN po kursie średnim dla danej waluty ustalonym na ten dzień przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe wynikające z transakcji w walutach obcych oraz z wyceny monetarnych składników aktywów i pasywów na dzień bilansowy są prezentowane per saldo w przychodach lub kosztach finansowych.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

3 Zarządzanie ryzykiem finansowym

3.1 Czynniki ryzyka finansowego

Działalność prowadzona przez Spółkę CPD naraża ją na wiele różnych rodzajów ryzyka finansowego: ryzyko rynkowe (w tym: ryzyko zmiany kursu walut lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych), ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Ryzyka finansowe są związane z następującymi instrumentami finansowymi: pożyczki otrzymane oraz udzielone, należności handlowe, pozostałe należności, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania. Polityka rachunkowości odnosząca się do powyższych instrumentów finansowych jest opisana w notcie 2. Ogólny program Spółki CPD dotyczący zarządzania ryzykiem skupia się na nieprzewidywalności rynków finansowych, starając się minimalizować potencjalne niekorzystne wpływy na wyniki finansowe CPD S.A.

(a) Ryzyko rynkowe

(i) Ryzyko zmiany kursu walut

Spółka narażona jest na ryzyko zmiany kursów wynikające ze zmiany sald w walutach innych niż PLN. Ryzyko to dotyczy pożyczek udzielonych oraz zobowiązań i należności, które są denominowane w EUR. Ryzyko zmiany kursu walut powstaje, gdy przyszłe transakcje dotyczące finansowania otrzymanego / przekazanego lub ujęte aktywa i zobowiązania wyrażone są w innej walucie niż waluta funkcjonalna jednostki.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka nie posiadała istotnych sald należności i zobowiązań w walutach obcych i w rezultacie nie była narażona na istotne ryzyko zmiany kursu walut.

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Pożyczki udzielone w EUR	2 431	2 334
Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR	+/-10%	+/-10%
Wpływ zmiany	243	233
Tarcza podatkowa	46	44
Wpływ na wynik netto	197	189
Wpływ na kapitał własny	197	189

Zarząd Spółki CPD na bieżąco śledzi wahania kursów walut i działa stosownie do sytuacji. Działalność zabezpieczająca podlega regularnej ocenie w celu dostosowania do bieżącej sytuacji stóp procentowych i określonej gotowości poniesienia ryzyka. Aktualnie Spółka CPD nie jest zaangażowana w jakiegokolwiek transakcje zabezpieczające, jednakże może to ulec zmianie jeżeli, na podstawie osądu Zarządu, będzie tego wymagała sytuacja.

(ii) Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych to ryzyko na jakie narażona jest Spółka, wynikające ze zmiany w rynkowych stopach procentowych. W przypadku Spółki ryzyko zmiany stóp procentowych związane jest z udzielonymi i otrzymanymi pożyczkami (nota 4, nota 6 oraz nota 11). Pożyczki udzielone i otrzymane o zmiennym oprocentowaniu narażają Spółkę na ryzyko wahań wysokości przyszłych przepływów pieniężnych. Spółka nie zabezpiecza się przed zmianami stóp procentowych. Zarząd na bieżąco monitoruje wahania stóp procentowych i działa odpowiednio do sytuacji. Zmiany rynkowych stóp procentowych nie wpływają na wartość godziwą pożyczek, ponieważ pożyczki oprocentowane są w oparciu o stopę zmienną.

Należności handlowe oraz pozostałe należności i zobowiązania są bezodsetkowe z datą zapadalności do 1 roku.

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Pożyczki otrzymane oprocentowane według zmiennych stóp procentowych	2 831	9 069
Zakładana zmiana stóp procentowych	+/-1pp	+/-1pp
Wynik zmiany w koszcie odsetek	28	91
Tarcza podatkowa	5	17
Wpływ na wynik netto	-/+23	-/+73
Wpływ na kapitał własny	-/+23	-/+73

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Pożyczki otrzymane oprocentowane według zmiennych stóp procentowych	2 831	9 069
Zakładana zmiana stóp procentowych	+/-2pp	+/-2pp
Wynik zmiany w koszcie odsetek	57	181
Tarcza podatkowa	11	34
Wpływ na wynik netto	-/+46	-/+147
Wpływ na kapitał własny	-/+46	-/+147

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

3.1 Czynniki ryzyka finansowego - cd.

(b) Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, depozytów w bankach, należności handlowych oraz pozostałych należności - co obejmuje nierozliczone należności.

Środki pieniężne zdeponowane są w banku, który posiada rating o wysokiej wiarygodności (ING, Pekao Investment Banking, mBank).

W odniesieniu do należności handlowych oraz pozostałych należności w Spółce obowiązują procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów Spółki.

(c) 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. Spółka CPD stosuje procedury, których celem jest minimalizowanie takich strat poprzez utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych oraz bieżące monitorowanie i prognozowanie przepływów pieniężnych. Spółka ma wystarczającą ilość aktywów obrotowych do terminowanego regulowania wszelkich zobowiązań. Poziom płynności Spółki CPD jest na bieżąco kontrolowany przez Zarząd.

Na dzień 31 grudnia 2022

Kredyty i leasing

Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania

Poniżej 1 roku	1 rok - 5 lat	Powyżej 5 lat
2 831	0	0
251	0	0
3 082	0	0

Na dzień 31 grudnia 2021

Kredyty i leasing

Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania

Poniżej 1 roku	1 rok - 5 lat	Powyżej 5 lat
9 069	0	0
224	0	0
9 293	0	0

3.2 Zarządzanie kapitałem

Celem Spółki CPD w zarządzaniu kapitałem jest ochrona zdolności Spółki CPD do kontynuowania działalności, tak aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Aby utrzymać lub skorygować strukturę kapitału, Spółka 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 pożyczki (obejmujące bieżące i długoterminowe pożyczki wykazane w bilansie), zobowiązania handlowe i pozostałe pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w bilansie wraz z zadłużeniem netto.

Z uwagi na obecną globalną sytuację rynkową strategią Spółki jest utrzymanie niskiego współczynnika struktury finansowania tak aby docelowo nie przekraczał poziomu 20%.

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Pożyczki otrzymane	2 831	9 069
Zobowiązania handlowe i inne	251	224
Pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-24 371	-64 384
Zadłużenie netto	-21 289	-55 091
Kapitał własny	57 176	130 268
Kapitał razem	35 887	75 177
Współczynnik struktury finansowania	-59%	-73%

Współczynnik struktury finansowania zarówno na 31 grudnia 2022 roku jak i na 31 grudnia 2021 roku wskazywał wartość ujemną, ponieważ środki pieniężne posiadane przez CPD na dzień bilansowy przewyższały zobowiązania Spółki.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

3.3 Znaczące szacunki

(a) Wycena bilansowa udziałów w jednostkach zależnych i współzależnych oraz pożyczek udzielonych jednostkom zależnym

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

W przypadku udziałów w jednostkach zależnych i współzależnych ich wartość godziwa została oszacowana w oparciu o aktywa netto tych spółek stanowiących przybliżenie oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych dostępnych dla udziałowców z tytułu posiadanych udziałów. Kluczowym elementem mającym decydujący wpływ na wartość szacowanych przepływów pieniężnych jest wartość godziwa nieruchomości będących własnością spółek zależnych i współzależnych.

Nieruchomości posiadane przez spółki zależne i współzależne od CPD wyceniane są w wartości godziwej przy zastosowaniu następujących metod wyceny:

- nieruchomości inwestycyjne przeznaczone do sprzedaży – wyceniane w wartości godziwej, ustalonej w oparciu o uzyskiwane oferty sprzedaży, pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży;
- pozostałe nieruchomości, w tym nieruchomości gruntowe niezabudowane oraz zabudowane kamienicami z lokalami mieszkalnymi - wyceniane metodą porównawczą w oparciu o uzyskiwane oferty sprzedaży i szacunki Zarządu Spółki.

Spółka przeprowadza analizę przesłanek utraty wartości udziałów. Ustalenie poziomu odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na 31 grudnia 2022 roku w poszczególnych spółkach zostało przeprowadzone zgodnie z powyżej opisanym podejściem i było tożsame z podejściem przyjętym na 31 grudnia 2021 roku. Według stanu na 31 grudnia 2022 roku wartość netto udziałów w spółkach zależnych Celtic Investments oraz Lakia Enterprises wynosiła zero i nie zmieniła się w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Wartość udziałów w spółce zależnej Challenge Eighteen nie podlegała odpisowi na koniec 2020 roku. W 2021 roku Spółka stwierdziła przesłanki do utworzenia odpisu aktualizującego, który został utworzony w kwocie 1 566 tys. PLN, zaś w trakcie 2022 roku Spółka utworzyła dodatkowy odpis w kwocie 671 tys. PLN. W 2021 roku Spółka objęła nowe udziały w spółce Antigo Investments. Na koniec 2021 roku udziały w spółce zostały objęte częściowym odpisem w kwocie 15 026 tys. PLN. Na koniec 2022 roku odpis został zwiększony o 633 tys. PLN. Nie stwierdzono przesłanek do dokonania odpisów z tytułu utraty wartości udziałów Ursa Sky Smart City. Udziały w Ursus Development objęto 100% odpisem zarówno na dzień 31 grudnia 2021 roku jak i na dzień 31 grudnia 2022 roku.

Szczegółowa informacja na temat udziałów w jednostkach zależnych i współzależnych została przedstawiona w notcie 5.

(ii) Jednocześnie na dzień bilansowy Spółka przeprowadza wycenę należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym.

Wartość godziwa pożyczek została oszacowana jako przyszłe przepływy pieniężne z tytułu spłaty odsetek i nominalu zdyskontowane stopą wolną od ryzyka powiększoną o marżę z tytułu ryzyka kredytowego.

Przepływy:

Każda z pożyczek jest spłacana jednorazowo i w całości - w dacie zapadalności.

Na przyszłe przepływy składają się: spłata nominalu pożyczki oraz kwota odsetek.

Na przyszłą wartość odsetek składają się odsetki narosłe do 31 grudnia 2022 oraz odsetki, które zostaną naliczone od daty 31 grudnia 2022 roku do daty zapadalności pożyczki.

Odsetki po dacie 31 grudnia 2022 roku zostały oszacowane wg stóp forward (na podstawie bieżącej struktury krzywej terminowej stóp procentowych).

Założono, że stopa zmienna jest przeszacowywana w pierwszym dniu kwartału kalendarzowego (zgodnie z zapisami umów pożyczek).

Stopa dyskontowa:

Stopa dyskontowa dla danej pożyczki składa się z stopy wolnej od ryzyka oraz marży kredytowej (premia za ryzyko kredytowe).

Stopa wolna od ryzyka została obliczona na podstawie aktualnych na datę wyceny kwotowań rynkowych stóp rynku międzybankowego - WIBOR / FRA / IRS.

Ze względu na brak aktualnie innych źródeł finansowania zewnętrznego w grupie CPD, należy ekspercko oszacować wysokość aktualnej marży kredytowej. Marża kredytowa (premia za ryzyko kredytowe) została oszacowana jako implikowana marża kredytowa z oprocentowania obligacji CPD SA wyemitowanej w 2015 roku, w wysokości 7,6%.

Szczegółowa informacja na temat pożyczek udzielonych została ujawniona w notach 4 i 6, a analiza wrażliwości zmiany wartości godziwej w zależności od poziomu przyjętej marży kredytowej w notcie 24.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

3.3 Znaczące szacunki - cd.

(b) Podatek dochodowy

CPD SA jest podatnikiem podatku dochodowego w Polsce. 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.

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, które mogłyby być potencjalnie objęte przepisami GAAR i rozważył wpływ na niniejsze sprawozdanie finansowe. W ocenie Zarządu ryzyko to zostało prawidłowo uwzględnione w niniejszym sprawozdaniu finansowym, nie mniej jednak występuje nieodłączna niepewność co do przyjętej przez Spółkę 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.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**4 Należności długoterminowe****31 grudnia 2022 31 grudnia 2021**

Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych (nota 23), w tym:

- pożyczka	100 231	63 073
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(62 176)	(25 416)
	38 055	37 657

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym wg stanu na 31.12.2022

Jednostka powiązana	Rok udzielenia pożyczki	Waluta pożyczki	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Lakia Investments	2022	PLN	13 796	3M WIBOR	2,00%	na żądanie, nie później niż 04.08.2027
Belise Investments	2012	PLN	10 032	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 01.05.2027
Belise Investments	2014	PLN	11 117	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 24.09.2024
Elara Investments	2012	PLN	146	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 01.05.2027
Elara Investments	2013	PLN	1 221	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 24.01.2028
Celtic Asset Management	2015	PLN	484	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 12.02.2025
HUB Developments	2012	PLN	944	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 01.05.2027
Lakia Enterprises Limited	2015	PLN	312	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
			38 055			

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym wg stanu na 31.12.2021

Jednostka powiązana	Rok udzielenia pożyczki	Waluta pożyczki	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Belise Investments	2014	PLN	9 914	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 24.09.2024
Elara Investments	2013	PLN	1 074	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 24.01.2023
Celtic Asset Management	2015	PLN	459	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 12.02.2025
Lakia Enterprises Limited	2012	PLN	4 031	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	2014	PLN	7 143	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	2015	PLN	15 036	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
			37 657			

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

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**4 Należności długoterminowe - cd**

Zmiana wyceny pożyczek udzielonych przez CPD klasyfikowanych jako długoterminowe i krótkoterminowe (nota 6):

Stan korekty z tytułu wyceny do wartości godziwej pożyczek na dzień 31.12.2020**62 705**

Wynik z wyceny do wartości godziwej za rok 2021

-9 847**Stan korekty z tytułu wyceny do wartości godziwej pożyczek na dzień 31.12.2021****52 858**

Wynik z wyceny do wartości godziwej za rok 2022

35 254**Stan korekty z tytułu wyceny do wartości godziwej pożyczek na dzień 31.12.2022****88 112**

Metoda wyceny pożyczek do wartości godziwej została opisana w nocie 3.3.

5 Udziały w jednostkach zależnych i współzależnych

			31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Nazwa	Państwo	Udział		
Lakia Enterprises Ltd	Cypr	100%	105 524	105 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(105 524)	(105 000)
Celtic Investments Ltd	Cypr	100%	48 000	48 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(48 000)	(48 000)
Celtic Asset Management (*)	Polska	100%	0	0
Challange Eighteen sp. z o.o. w likwidacji	Polska	100%	5 032	5 032
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(2 237)	(1 566)
Imes Poland sp. z o.o.	Polska		0	23 769
Odpis aktualizujący wartość udziałów			0	(23 769)
Ursa Sky Smart City	Polska	49%	1	14 939
Antigo Investments	Polska	100%	16 614	16 614
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(15 659)	(15 026)
Ursus Development Sp. z o.o. w likwidacji	Polska	100%	5	5
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(5)	(5)
			3 751	19 993

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

Przesłanki uzasadniające trwałą utratę wartości udziałów w jednostkach zależnych zostały opisane w nocie 3.3.

W trakcie pierwszego kwartału 2022 roku jednostka współzależna Ursa Sky Smart City zwróciła 14 938 tys. PLN wkładu.

W dniu 24 maja 2022 roku Lakia Enterprises Ltd wyemitowała 1000 nowych udziałów o wartości nominalnej 1 EUR każdy, które zostały objęte przez CPD S.A. za kwotę 400 tys. PLN. W dniu 21 lipca 2022 roku Lakia Enterprises Ltd wyemitowała ponownie kolejne 1000 nowych udziałów o wartości nominalnej 1 EUR każdy, które zostały objęte przez CPD S.A. za kwotę 124 tys. PLN.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**6 Należności handlowe oraz pozostałe należności**

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:	234	20 262
- pożyczka	26 177	47 698
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(25 942)	(27 437)
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	11	1 985
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	28	23
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	45	6
Należności krótkoterminowe	318	22 276

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym wg stanu na 31.12.2022

Jednostka powiązana	Rok udzielenia pożyczki	Waluta pożyczki	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Gaston Investments	2013	PLN	234	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 01.10.2023
			234			

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym wg stanu na 31.12.2021

Jednostka powiązana	Rok udzielenia pożyczki	Waluta pożyczki	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Antigo Investments	2012	PLN	2 185	3M WIBOR	2,00%	na żądanie, nie później niż 16.10.2022
HUB Developments	2012	PLN	2 053	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 01.05.2022
Belise Investments	2012	PLN	14 997	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 01.05.2022
Elara Investments	2012	PLN	1 027	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 01.05.2022
			20 262			

7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Środki pieniężne na rachunkach	24 371	64 384
	24 371	64 384

W pozycji środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazywane są środki pieniężne na rachunkach bankowych w banku ING, Pekao Investment Banking oraz w mBanku.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego ze środkami pieniężnymi równa się ich wartości bilansowej.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**8 Kapitał podstawowy**

	Liczba akcji (w tysiącach), w tym akcje własne		Wartość kapitału podstawowego	
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Akcje zwykłe serii AA	8 966	26 371	897	2 637

Kapitał podstawowy na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosił 2 637 tys. PLN. W dniu 14 marca 2022 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał rejestracji obniżenia kapitału podstawowego Spółki w wyniku umorzenia akcji własnych. W związku z powyższym kapitał zakładowy Spółki wynosi obecnie 896.618,50 zł (słownie: osiemset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy sześć set osiemnaście złotych pięćdziesiąt groszy) i jest podzielony na 8.966.185 (słownie: osiem milionów dziewięćset sześćdziesiąt sześć tysięcy sto osiemdziesiąt pięć) akcji serii AA o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, które uprawniają do wykonywania łącznie 8.966.185 głosów (słownie: osiem milionów dziewięćset sześćdziesiąt sześć tysięcy sto osiemdziesiąt pięć).

W dniu 29 lipca 2022 roku, w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 5 lipca 2022 roku zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki, Spółka nabyła 1.672.591 akcji Spółki (akcje własne). Akcje zostały nabyte zgodnie z Uchwałą nr 21 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z 28 czerwca 2022 roku w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabywania akcji własnych w celu ich umorzenia. Cena nabycia jednej akcji wyniosła 29,90 zł.

Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w liczbie 1.672.591 akcji) stanowią 18,65% kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 1.672.591 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (18,65% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki), z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

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.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**8 Kapitał podstawowy - cd**

Struktura akcjonariatu CPD SA ustalona na dzień 31 grudnia 2022 roku:

Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	% posiadanych praw głosu
Meduvo Holding	Cypr	1 713 330	19,1%	23,5%
Furseka Trading and Investments Ltd	Cypr	1 655 857	18,5%	22,7%
QVT Family Office Fund LP	Stany Zjednoczone Ameryki	948 922	10,6%	13,0%
POP Investments Ltd	Isle of Man	592 585	6,6%	8,1%
Ursus Capital Ltd	Wielka Brytania	417 380	4,7%	5,7%
Familiar S.A.	Wielkie Księstwo Luksemburga	406 396	4,5%	5,6%
Akcjonariusze posiadający poniżej 5% akcji		1 559 124	17,4%	21,4%
		7 293 594	81,3%	100,0%
Akcje własne skupione w celu umorzenia		1 672 591	18,7%	0,0%
Liczba akcji razem		8 966 185	100,0%	100,0%

* Powyższa struktura akcjonariatu została sporządzona w oparciu o dane własne Spółki.

9 Kapitał rezerwowy

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Kapitał rezerwowy	987	987
	987	987

10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	84	89
- rezerwa na audyt	84	89
Zobowiązania handlowe	73	12
Zobowiązania publicznoprawne	51	53
Pozostałe zobowiązania	42	69
	251	224

Zobowiązania handlowe są nieoprocentowane, a ich terminy płatności przypadają w ciągu roku.

Oszacowana wartość godziwa zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań jest zdyskontowaną kwotą spodziewanych przyszłych wpływów, które CPD S.A. zapłaci i w przybliżeniu odpowiada ich wartości księgowej.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**11 Pożyczki**

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Pożyczki od jednostek powiązanych długoterminowe	0	0
Pożyczki od jednostek powiązanych krótkoterminowe	2 831	9 069
	2 831	9 069

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku dotyczą pożyczek od spółek zależnych: od spółki zależnej Lakia Enterprises (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 0.50%), pożyczki od spółki zależnej Lakia Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%) oraz pożyczki od spółki zależnej Robin Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%).

Na dzień 31 grudnia 2022 roku pożyczka od spółki Lakia Enterprises została spłacona; saldo pożyczki od spółki Lakia Investments wynosi 893 tys. PLN (kapitał: 68 tys. PLN, odsetki: 825 tys. PLN), w trakcie okresu spłacono 2 626 tys. PLN kapitału; saldo pożyczki od spółki Robin Investments wynosi 1 939 tys. PLN (kapitał: 1 600 tys. PLN, odsetki: 339 tys. PLN).

Zarówno na dzień 31 grudnia 2022 roku jak i 31 grudnia 2021 roku wszystkie pożyczki zostały zaklasyfikowane jako krótkoterminowe.

Zaciągnięte pożyczki nie są zabezpieczone.

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022

Stan na początek okresu	9 069
Pożyczki otrzymane	0
Naliczenie odsetek	166
Płatności z tytułu zadłużenia, w tym:	(6 404)
- spłata kapitału	(3 774)
- odsetki zapłacone	(2 630)
Stan na koniec okresu	2 831

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021

Stan na początek okresu	36 976
Pożyczki otrzymane	0
Naliczenie odsetek	376
Płatności z tytułu zadłużenia, w tym:	(28 283)
- spłata kapitału	(7 414)
- kompensata	(20 370)
- odsetki zapłacone	(50)
- umorzenie	(449)
Stan na koniec okresu	9 069

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**12 Odroczonego podatek dochodowy**

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	6 447	5 618
Różnice kursowe	43	45
Na dzień 31 grudnia - przed kompensatą	6 490	5 663
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(253)	(719)
Na dzień 31 grudnia - po kompensacie	6 237	4 944

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Niezafakturowane koszty	16	17
Różnice kursowe	9	0
Rezerwa urlopową	7	13
Naliczone odsetki od zaciągniętych pożyczek	221	689
Strata podatkowa	0	0
Na dzień 31 grudnia - przed kompensatą	253	719
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(253)	(719)
Na dzień 31 grudnia - po kompensacie	0	0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 237	4 944

Nieujęte aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Na dzień bilansowy nie zostały ujęte następujące aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Nieujęte aktywo z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych	32 571	32 223
Nieujęte aktywo z tytułu wyceny pożyczek do wartości godziwej	16 741	10 043
Nieujęte aktywo z tytułu strat podatkowych	553	0
Nieujęte aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	49 865	42 267

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**13 Przychody ze sprzedaży usług**

Przychody ze sprzedaży usług:

- sprzedaż krajowa

12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
24	161
24	161

14 Koszty administracyjne

Usługi doradcze

Wynagrodzenia

Nieodliczony VAT

Wynagrodzenie audytora

Pozostałe koszty

12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
424	567
2 247	2 910
142	162
158	150
324	432
3 295	4 221

15 Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe

12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
10	0
10	0

16 Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe

12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
0	2
0	2

17 Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej

Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej

12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
(29 420)	11 864
(29 420)	11 864

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

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

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

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Przychody z tytułu odsetek:	613	0
- Odsetki od depozytów	613	0
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	0	0
Otrzymane dywidendy	11 452	106 611
Pozostałe przychody finansowe	773	1 454
Różnice kursowe netto	72	7
Przychody finansowe	12 910	108 072

W dniu 21 czerwca 2021 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Challenge Eighteen Sp. z o.o., jednostki zależnej od CPD S.A., zdecydowało o wypłacie dywidendy w kwocie 99 100 000,00 PLN. Pozostałe wpływy z tytułu dywidend w 2021 roku w kwocie 7 511 531,48 PLN pochodzą z wypłat od spółki współzależnej Ursa Sky Smart City. Dywidendy uzyskane w 2022 roku dotyczą w całości spółki współzależnej Ursa Sky Smart City.

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Koszty z tytułu odsetek:	166	376
- Odsetki od jednostek powiązanych (nota 23)	166	376
Utrata wartości inwestycji w jednostki zależne	1 827	16 595
Różnice kursowe netto	0	0
Koszty finansowe	1 993	16 970

19 Podatek dochodowy

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Podatek dochodowy bieżący	0	5 552
Podatek odroczony	1 293	(5 685)
	1 293	(133)

20 Efektywna stopa podatkowa

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(21 789)	98 904
Stawka podatku	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki 19%	4 140	(18 792)
Brak ujęcia podatku odroczonego od wyceny pożyczek udzielonych do wartości godziwej	(6 700)	1 871
Brak ujęcia podatku odroczonego od odpisu aktualizującego wartość inwestycji	(347)	(3 153)
Brak ujęcia podatku odroczonego od strat podatkowych	(553)	0
Otrzymane dywidendy	2 176	20 256
Pozostałe	(9)	(49)
Podatek razem	(1 293)	133

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**21 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(21 789)	98 904
Korekty z tytułu:		
– kosztów z tytułu odsetek	166	376
– przychodów z tytułu umorzenia odsetek	0	(449)
– kosztów z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostki zależne	1 827	16 595
– wynik z wyceny pożyczek	29 420	(11 865)
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności handlowych i pozostałych, z wyłączeniem pożyczek	1 930	19 380
– zmiana stanu należności handlowych i pozostałych przez kompensatę sald	0	(20 370)
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych, z wyłączeniem pożyczek	27	(25)
	11 581	102 546

22 Zobowiązania i gwarancje zabezpieczone na majątku jednostki

W 2022 oraz 2021 roku spółki z Grupy CPD - spółka zależna Belise Investments Sp. z o.o. jako pożyczkobiorca oraz CPD S.A. jako poręczyciel - były stroną umowy kredytowej zawartej z Santander Bank Polska. Kredyt został spłacony w trakcie 2022 roku i w związku z tym zobowiązania warunkowe wygasły.

W 2021 roku Spółka przystąpiła do długu jednostki współzależnej Ursa Sky Smart City. Kredyt został spłacony przez jednostkę współzależną w styczniu 2022 roku, co zwolniło Spółkę z zobowiązania warunkowego z tego tytułu.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**23 Transakcje z jednostkami powiązanymi**

CPD S.A. nie ma bezpośredniej jednostki dominującej ani jednostki dominującej najwyższego szczebla. Meduvo Holding oraz Furseka Trading są znaczącymi inwestorami, wywierającym znaczący wpływ na Spółkę.

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

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

		12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
		31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym			
Koszt wynagrodzeń Członków Zarządu		1 810	1 768
Koszt wynagrodzeń Rady Nadzorczej		68	468
b) Transakcje z jednostkami zależnymi i współzależnymi			
Przychody - głównie z tyt. otrzymanych odsetek			
<i>Ursa Sky Smart City</i>	<i>jednostka współzależna</i>	28	94
<i>16/88 Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	5
<i>18 Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	6
<i>Antigo Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	15	65
<i>Belise Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	2 137	1 215
<i>Celtic Asset Management</i>	<i>jednostka zależna</i>	67	18
<i>Celtic Investments Ltd</i>	<i>jednostka zależna</i>	16	4
<i>Challange Eighteen</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	39
<i>Elara Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	235	58
<i>Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	177	241
<i>Hub Developments</i>	<i>jednostka zależna</i>	177	44
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	<i>jednostka zależna</i>	1 834	464
<i>Lakia Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	679	24
<i>Mandy Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	1 190	301
<i>Ursus Development</i>	<i>jednostka zależna</i>	81	605
<i>IMES Poland</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	449



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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

23 Transakcje z jednostkami powiązanymi - cd

		12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
Koszty - głównie z tyt. odsetek			
<i>Lakia Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	40	58
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	<i>jednostka zależna</i>	15	22
<i>Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	7	7
<i>Imes Poland</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	268
<i>Robin Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	112	28
		31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Zobowiązania - głównie z tyt. pożyczek			
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	3 763
<i>Lakia Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	893	3 479
<i>Robin Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	1 939	1 827
<i>Imes Poland</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	0
<i>Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	2	9
		31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Należności - głównie z tytułu pożyczek			
<i>Ursa Sky Smart City</i>	<i>jednostka współzależna</i>	1	94
<i>Antigo Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	2 185
<i>Belise Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	21 150	26 750
<i>Celtic Asset Management</i>	<i>jednostka zależna</i>	484	459
<i>Challange Eighteen</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	0
<i>Elara Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	1 368	2 100
<i>Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	242	48
<i>Hub Developments</i>	<i>jednostka zależna</i>	944	2 053
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	<i>jednostka zależna</i>	312	26 210
<i>Lakia Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	13 799	2
<i>Ursus Development</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	0
<i>Imes Poland</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	0
		31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi			
Koszty			
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i>		48	119

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**24 Wartość godziwa**

Spółka wycenia w wartości godziwej należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym (poziom 3 hierarchii wartości godziwej zarówno na koniec 2022 jak i 2021 roku). Szczegóły szacunków Zarządu związanych z wyceną pożyczek zostały opisane w nocie 3.3. Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyceny na zmianę kluczowego nieobserwowalnego parametru wyceny, tj. marży kredytowej.

poziom marży kredytowej	wartość godziwa na 31 grudnia 2022 roku	zmiana wartości	procentowa zmiana wartości
+2 pp	35 662	(2 627)	-7%
+1 pp	36 946	(1 343)	-4%
przyjęty poziom marży kredytowej	38 289		
-1 pp	39 693	1 404	4%
-2 pp	41 162	2 873	8%

poziom marży kredytowej	wartość godziwa na 31 grudnia 2021 roku	zmiana wartości	procentowa zmiana wartości
+2 pp	54 994	(2 925)	-5%
+1 pp	56 422	(1 497)	-3%
przyjęty poziom marży kredytowej	57 919		
-1 pp	59 490	1 571	3%
-2 pp	61 139	3 220	6%

Dla aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych wg zamortyzowanego kosztu ich wartość księgowa jest zbliżona do wartości godziwej.

25 Zysk (strata) przypadający na jedną akcję

Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą oblicza się przez podzielenie zysku (straty) roku obrotowego przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu roku obrotowego.

Poniżej przedstawione są dane dotyczące zysku (straty) oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia zysku (straty) na akcję:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
Zysk (strata) roku obrotowego	(23 082)	99 037
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	8 256	14 142
Zysk (strata) na jedną akcję (w PLN)	(2,80)	7,00
Rozwodniony zysk (strata) roku obrotowego	(23 082)	99 037
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	8 256	14 142
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w PLN)	(2,80)	7,00

Dla celów wyliczenia rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję zysk lub stratę przypadającą na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej oraz średnią ważoną liczbę występujących akcji koryguje się o wpływ wszystkich rozważających potencjalnych akcji zwykłych.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**26 Segmenty operacyjne**

Zgodnie z wymogami MSSF 8 Spółka stanowi i jest uznawana przez Zarząd jako jeden segment operacyjny.

27 Zatrudnienie w grupach zawodowych w roku obrotowym

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka zatrudniała 3 pracowników. Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka zatrudniała 3 pracowników.

28 Pożyczki i inne świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych spółek handlowych

Spółka w 2022 roku oraz w 2021 roku nie udzieliła pożyczek i nie zawarła żadnych innych transakcji z członkami Zarządu i organów nadzorczych, za wyjątkiem tych ujawnionych w nocie 23.

29 Wypłacone lub należne wynagrodzenie podmiotowi uprawnionemu do badania sprawozdań finansowych

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki wypłacone lub należne za rok obrotowy	158	150

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**30 Zdarzenia po dniu bilansowym**

Dnia 31 stycznia 2023 roku CPD S.A. zawarła z Securities Trust Sp. z o.o. umowę sprzedaży 100% udziałów w kapitale zakładowym jednostki zależnej Challenge Eighteen Sp. z o.o. w likwidacji w zamian za cenę sprzedaży równą 1 tys. PLN. Dnia 1 lutego 2023 roku CPD S.A. zawarła z Securities Trust Sp. z o.o. umowę sprzedaży 100% udziałów w kapitale zakładowym jednostki zależnej Ursus Developement Sp. z o.o. w likwidacji w zamian za cenę sprzedaży równą 1 tys. PLN. Dnia 17 marca 2023 roku CPD S.A. zawarła z Securities Trust Sp. z o.o. umowę sprzedaży 100% udziałów w kapitale zakładowym jednostki zależnej Celtic Investment Limited w zamian za cenę sprzedaży równą 1 tys. EUR.

W dniu 24 marca 2023 roku nastąpił skup akcji własnych Spółki. Transakcja nabycia Akcji Własnych nastąpiła poza rynkiem regulowanym, za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych. W wykonaniu skupu Spółka nabyła 1.535.558 (jeden milion pięćset trzydzieści pięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt osiem) akcji własnych, zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.

Akcje Własne zostały nabyte po jednolitej cenie 29,90 zł (dwadzieścia dziewięć złotych 90/100) za jedną Akcję Własną i za łączną cenę 45.913.184,20 zł (czterdzieści pięć milionów dziewięćset trzynaście tysięcy sto osiemdziesiąt cztery złote 20/100 groszy). Łączna wartość nominalna nabytych Akcji Własnych wynosi 153.555,80 zł (sto pięćdziesiąt trzy tysiące pięćset pięćdziesiąt pięć złotych 80/100 groszy).

Nabyte przez CPD S.A. Akcje Własne stanowią 17,13% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 21,05% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki (przed skupem Spółka posiadała już 1.672.591 akcji własnych). Spółka nie będzie wykonywała praw udziałowych z Akcji Własnych, za wyjątkiem uprawnień do ich zbycia lub wykonywania czynności, które zmierzają do zachowania tych praw. Akcje Własne zostały nabyte w celu ich umorzenia.

W dniu 1 marca 2023 roku Spółka poinformowała raportem bieżącym iż podjęła decyzję o rozpoczęciu procesu przeglądu opcji strategicznych („Przegląd”), którego celem jest rozpoznanie możliwych kierunków rozwoju Spółki. Wynikiem przeprowadzonego przeglądu będzie ocena możliwych kierunków działań zmierzających do maksymalizacji wartości dla akcjonariuszy. Spółka rozważa szereg możliwych kierunków działań, które mogą obejmować pozyskanie inwestora strategicznego bądź przeprowadzenie alternatywnych działań, których wynikiem może być zmiana struktury akcjonariatu Spółki. Zarząd nie wyklucza również zainicjowania projektów w branżach, w których Spółka dotychczas nie była obecna. Spółka nie gwarantuje jednak, że Przegląd doprowadzi do jakiegokolwiek transakcji zmieniającej tę strukturę, a ponadto, że Przegląd doprowadzi do wyboru jakiegokolwiek opcji strategicznej.

Decyzja o rozpoczęciu Przeglądu wynika z faktu finalizacji kluczowego projektu Spółki na terenie dzielnicy Ursus w Warszawie, w tym ukończenia procesu monetyzacji zlokalizowanych tam gruntów, a także sprzedaży ostatnich kluczowych aktywów.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd spółki w dniu 27 kwietnia 2023 roku i podpisane w jego imieniu przez:

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczkowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Marzena Kaczmarska
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

