



RAPORT KWARTALNY ZA III KWARTAŁ 2021



CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R.

SPIS TREŚCI

I.	SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI	3
1.	INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CpD	3
2.	STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ	4
3.	WYBRANE DANE FINANSOWE	7
4.	ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	16
5.	ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI PO DACIE BILANSOWEJ	16
6.	CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	21
7.	NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH	22
8.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	22
9.	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH	22
10.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	23
11.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	24
12.	ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE	24
13.	UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE	24
14.	SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	25
15.	INNE ISTOTNE INFORMACJE	26
16.	CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW	26
II.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2021 R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A.	25

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

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

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

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

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

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

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień publikacji raportu w skład Grupy Kapitałowej CPD S.A. (dalej Grupa, Grupa CPD, Grupa Kapitałowa) wchodził podmiot dominujący – CPD S.A. (dalej Spółka) oraz 24 podmioty zależne i dwa wspólnie kontrolowane. Działalność deweloperska Grupy prowadzona jest za pośrednictwem spółek inwestycyjnych, bezpośrednio zależnych od Challenge Eighteen sp. z o.o. i Lakia Enterprises Ltd (Cypr). Podmiot dominujący CPD S.A. koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc jednocześnie ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące strategii rozwoju. CPD S.A. realizuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej, kreuje politykę inwestycyjną i marketingową Grupy oraz pełni rolę koordynatora tej działalności.

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

- 31 marca 2021 Challenge Eighteen sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komandytariusza w Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 1 kwietnia 2021 zostało wszczęte postępowanie likwidacyjne wobec IMES Poland sp. z o.o.
- 28 kwietnia 2021 CPD S.A. nabyła od spółki córki 100% udziałów w Antigo Investments sp. z o.o.
- 19 lipca 2021 Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zmieniła nazwę na Ursus Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 28 lipca 2021 zostało zakończone postępowanie rozwiązujące spółkę 7/120 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 30 lipca 2021 zostało wszczęte postępowanie rozwiązujące spółkę 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 30 lipca 2021 zostało wszczęte postępowanie rozwiązujące spółkę 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 4 sierpnia 2021 zostało zakończone postępowanie rozwiązujące spółkę 19/97 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 17 sierpnia 2021 zostało zakończone postępowanie rozwiązujące spółkę 5/92 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 19 sierpnia 2021 zostało zakończone postępowanie rozwiązujące spółkę 3/93 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 7 września 2021 zostało wszczęte postępowanie rozwiązujące spółkę 16/88 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Po dacie bilansowej, w strukturze Spółki zaszły następujące zmiany:

- 1 października 2021 zostało zakończone postępowanie rozwiązujące spółkę 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 1 października 2021 CPD SA zbyła 100% udziałów w spółce IMES Poland sp. z o.o.
- 25 października 2021 zostało zakończone postępowanie rozwiązujące spółkę 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 29 października 2021 zostało wszczęte postępowanie rozwiązujące spółkę 6/150 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R

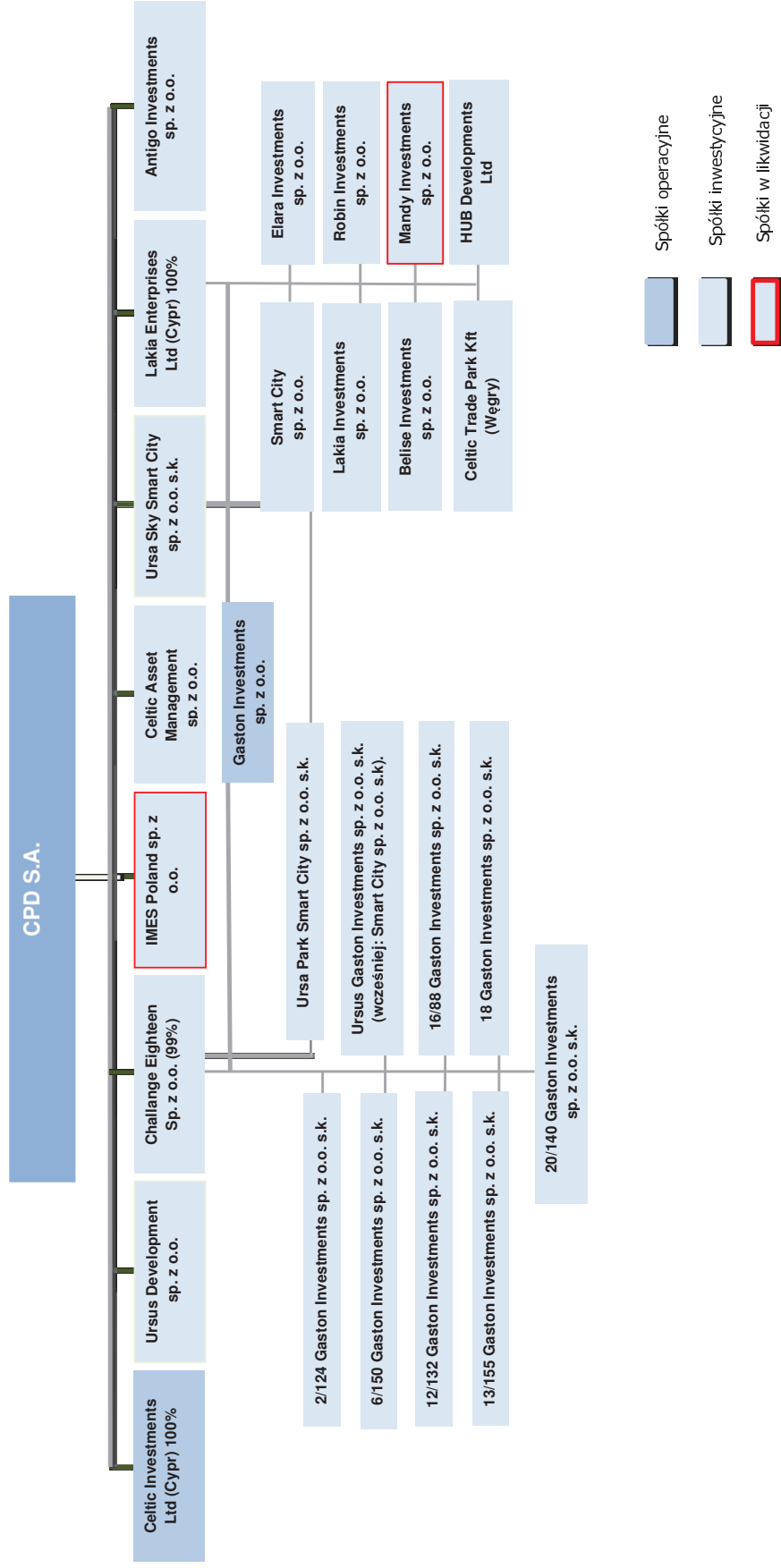
- 29 października 2021 zostało wszczęte postępowanie rozwiązujące spółkę 20/140 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 8 listopada 2021 Antigo Investments sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komandytariusza w 2/124 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 8 listopada 2021 Antigo Investments sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komandytariusza w 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

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

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R

Struktura Grupy CPD na dzień 30 września 2021 r.



- Spółki operacyjne
- Spółki inwestycyjne
- Spółki w likwidacji

3. WYBRANE DANE FINANSOWE

Opis wyników finansowych za trzeci kwartał 2021 roku

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 3 miesięcy		Zmiana (%)
	Od 01.07.2021 do 30.09.2021	Od 01.07.2020 do 30.09.2020	
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	
Przychody ze sprzedaży	4 477	4 548	-1,6%
Koszt własny sprzedaży	-703	-560	25,5%
Zysk na sprzedaży	3 774	3 988	-5,4%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-2 720	-2 728	-0,3%
Koszty administracyjne - pozostałe	-1 470	-2 190	-32,9%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-10	-26	-61,5%
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	575	92	525,0%
Pozostałe przychody	803	89	802,2%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	5 685	2 031	179,9%
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	-86	-100,0%
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	-618	3 643	
Odpisy aktualizujące wartość należności	3	-24	
Zysk operacyjny	6 022	4 789	25,7%
Przychody finansowe	224	75	198,7%
Koszty finansowe	-3 097	-2 173	42,5%
Zysk przed opodatkowaniem	3 149	2 691	17,0%
Podatek dochodowy	-605	-38	1492,1%
Zysk netto	2 544	2 653	-4,1%

W trzecim kwartale 2021 roku zysk netto Grupy CPD wyniósł 2,54 mln PLN. Zysk netto był o 4% mniejszy w porównaniu z trzecim kwartałem 2020 roku.

W trzecim kwartale 2021 roku można było wyróżnić trzy główne czynniki, które miały korzystny wpływ na wyniki finansowe Grupy CPD w porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku. Dodatni wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych zwiększył się o 3,65 mln PLN. Dodatkowo pozostałe koszty administracyjne spadły o 0,72 mln PLN. Ponadto pozostałe przychody wzrosły o 0,71 mln PLN.

Dodatni wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych był rezultatem wahań kursu EUR/PLN w trzecim kwartale 2021 roku. Spadek pozostałych kosztów administracyjnych wynikał z niższych kosztów usług doradczych. Pozostałe przychody zwiększyły się na skutek rozwiązania zawiązanych w latach poprzednich rezerw.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R.

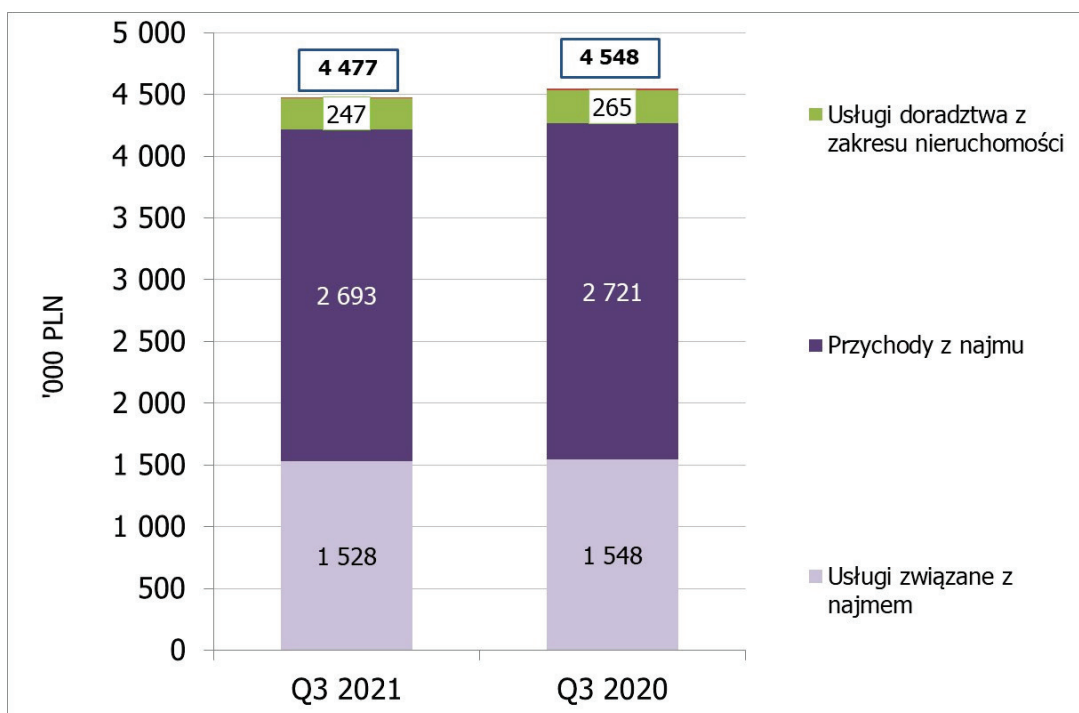
Z drugiej strony, w trzecim kwartale 2021 roku można też było wyróżnić trzy główne czynniki, które miały niekorzystny wpływ na wyniki finansowe Grupy CPD w porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku. Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć zmniejszył się o 4,26 mln PLN w porównaniu z trzecim kwartałem 2020 roku. Dodatkowo koszty finansowe wzrosły o 0,92 mln PLN z powodu wystąpienia niekorzystnych różnic kursowych. Ponadto obciążenie wyniku podatkiem dochodowym było wyższe o 0,57 mln PLN.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczone na euro. Liczby dotyczące trzeciego kwartału 2021 roku zostały przeliczone przy użyciu średnioważonego kwartalnego kursu NBP za trzeci kwartał 2021 roku, to jest 4,5665. Liczby dotyczące trzeciego kwartału 2020 zostały przeliczone przy użyciu średnioważonego kwartalnego kursu NBP za trzeci kwartał 2020 roku, to jest 4,4426.

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

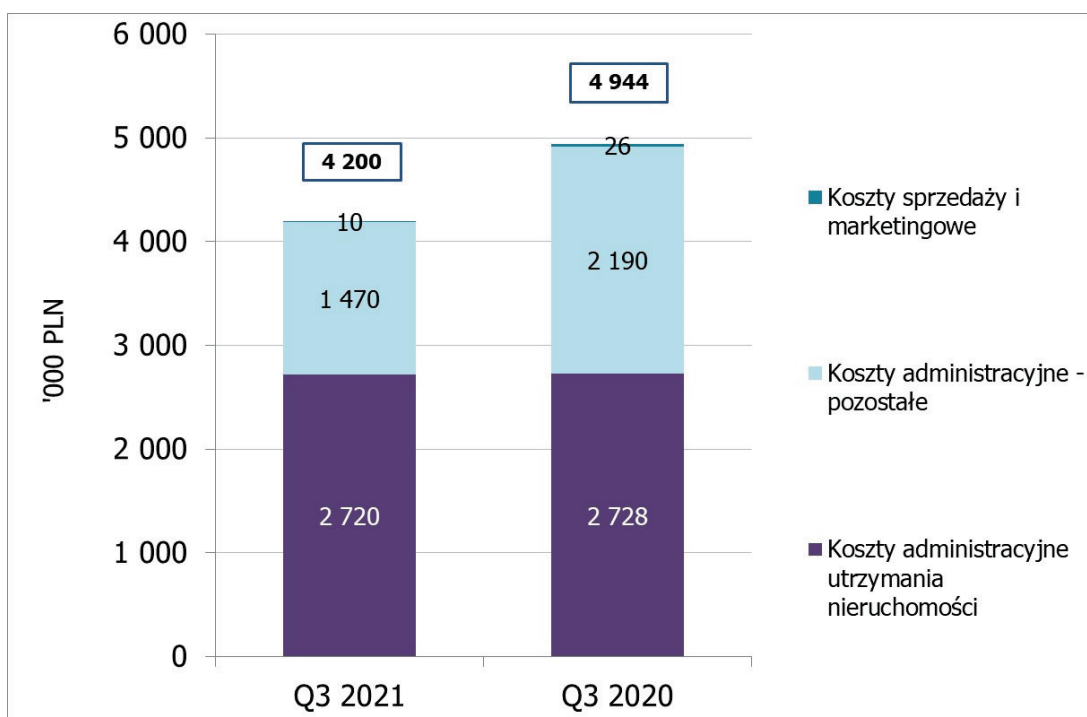
	Okres 3 miesięcy		
	Od 01.07.2021	Od 01.07.2020	Zmiana
	do 30.09.2021	do 30.09.2020	
	(w tys. EUR)	(w tys. EUR)	(%)
Przychody ze sprzedaży	980	1 024	-4,2%
Koszt własny sprzedaży	-154	-126	22,1%
Zysk na sprzedaży	826	898	-7,9%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-596	-614	-3,0%
Koszty administracyjne - pozostałe	-322	-493	-34,7%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-2	-6	-62,6%
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	126	21	508,0%
Pozostałe przychody	176	20	777,8%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	1 245	457	172,3%
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	-19	-100,0%
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	-135	820	
Odpisy aktualizujące wartość należności	1	-5	
Zysk operacyjny	1 319	1 078	22,3%
Przychody finansowe	49	17	190,6%
Koszty finansowe	-678	-489	38,7%
Zysk przed opodatkowaniem	690	606	13,8%
Podatek dochodowy	-132	-9	1448,9%
Zysk netto	557	597	-6,7%

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów w trzecim kwartale 2021 i 2020 roku.



Przychody nieznacznie zmniejszyły się w porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku z powodu mniejszych przychodów z najmu, usług związanych z najmem i usług doradztwa z zakresu nieruchomości.

Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych w trzecim kwartale 2021 i 2020 roku.



CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R.

Wartość całkowitych kosztów operacyjnych spadła między innymi na skutek niższych kosztów usług doradczych i kosztów pracowniczych.

Opis wyników finansowych za okres 9 miesięcy od 1 stycznia do 30 września 2021 roku

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 9 miesięcy		Zmiana (%)
	Od 01.01.2021 do 30.09.2021	Od 01.01.2020 do 30.09.2020	
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	
Przychody ze sprzedaży	14 189	14 152	0,3%
Koszt własny sprzedaży	-1 967	-2 824	-30,3%
Wynik na sprzedaży	12 222	11 328	7,9%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-8 221	-8 760	-6,2%
Koszty administracyjne - pozostałe	-4 595	-4 756	-3,4%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-20	-151	-86,8%
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	810	166	388,0%
Pozostałe przychody	3 550	1 136	212,5%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	3 014	8 729	-65,5%
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	293	-116	
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	18 123	7 952	127,9%
Odpisy aktualizujące wartość należności	857	44	1847,7%
Wynik operacyjny	26 033	15 572	67,2%
Przychody finansowe	529	623	-15,1%
Koszty finansowe	-3 133	-15 017	-79,1%
Wynik przed opodatkowaniem	23 429	1 178	1888,9%
Podatek dochodowy	-955	-10 461	-90,9%
Wynik netto	22 474	-9 283	

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku Grupa CPD SA wygenerowała zysk przed opodatkowaniem na poziomie 23,43 mln PLN. Wynik przed opodatkowaniem poprawił się o kwotę 22,25 mln PLN w porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku. Zysk netto poprawił się o kwotę 31,76 mln PLN.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku można było wyróżnić cztery główne czynniki, które miały korzystny wpływ na wyniki finansowe Grupy CPD w porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku. Koszty finansowe zmniejszyły się o kwotę 11,88 mln PLN. Dodatkowo udział w zysku wspólnych przedsięwzięć wyniósł 18,12 mln PLN i był wyższy o 10,17 mln PLN. Ponadto pozostałe przychody zwiększyły się o kwotę 2,41 mln PLN. Należy również podkreślić, że wynik na sprzedaży wzrósł o kwotę 0,89 mln PLN.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R.

Koszty finansowe spadły, ponieważ w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 niekorzystne różnice kursowe wyniosły 0,2 mln PLN i koszt odsetek od zaległości podatkowych wyniósł 0,4 mln PLN, podczas gdy w analogicznym okresie 2020 roku niekorzystne różnice kursowe wyniosły 5,84 mln PLN a koszt odsetek od zaległości podatkowych wyniósł 6,63 mln PLN. Udział w zysku wspólnych przedsięwzięć wynikał z faktu, iż spółka celowa odpowiedzialna za projekt Ursa Home przekazała znaczną część wszystkich mieszkań nabywcom w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021. Wzrost pozostałych przychodów był rezultatem otrzymania od jednego najemcy kary za rozwiązanie umowy. Zysk na sprzedaży zwiększył się dzięki niższemu kosztowi własnemu sprzedaży.

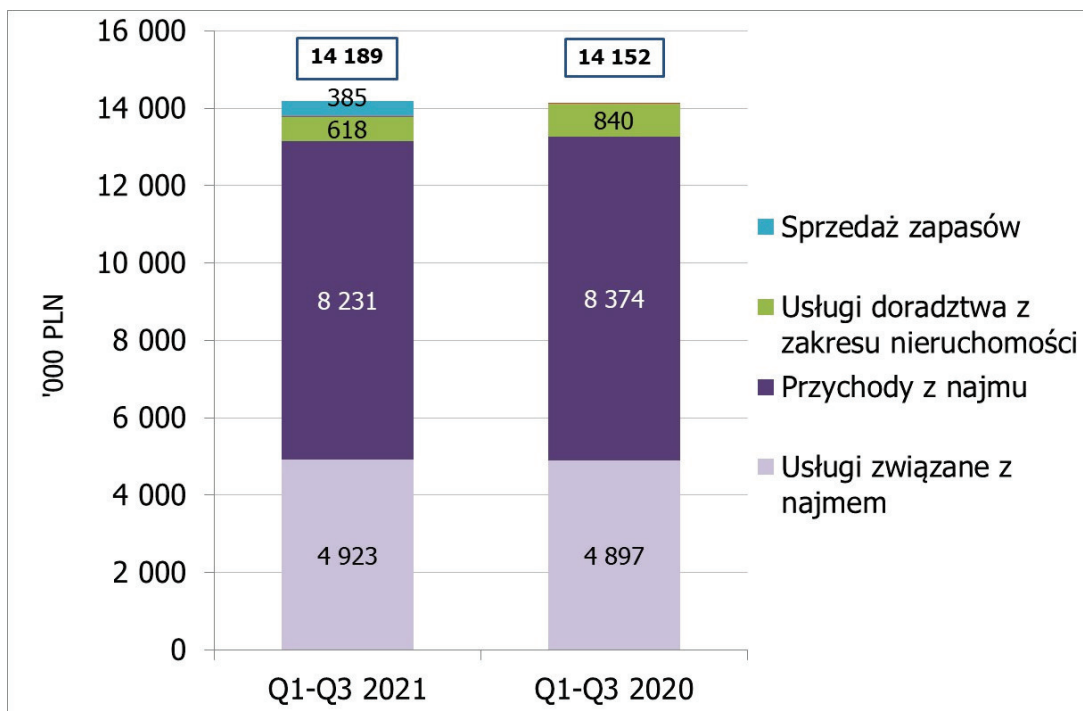
Z drugiej strony, niższy zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 3,01 mln PLN był głównym czynnikiem, który miał niekorzystny wpływ na wyniki finansowe Grupy CPD w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 w porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku. Zysk ten był konsekwencją wahań kursu EUR/PLN.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczone na euro. Liczby dotyczące okresu 9 miesięcy zakończonego 30 września 2021 roku zostały przeliczone przy użyciu średnioważonego kursu NBP za ten okres, to jest 4,5495. Liczby dotyczące okresu 9 miesięcy zakończonego 30 września 2020 roku zostały przeliczone przy użyciu średnioważonego kursu NBP za ten okres, to jest 4,424.

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

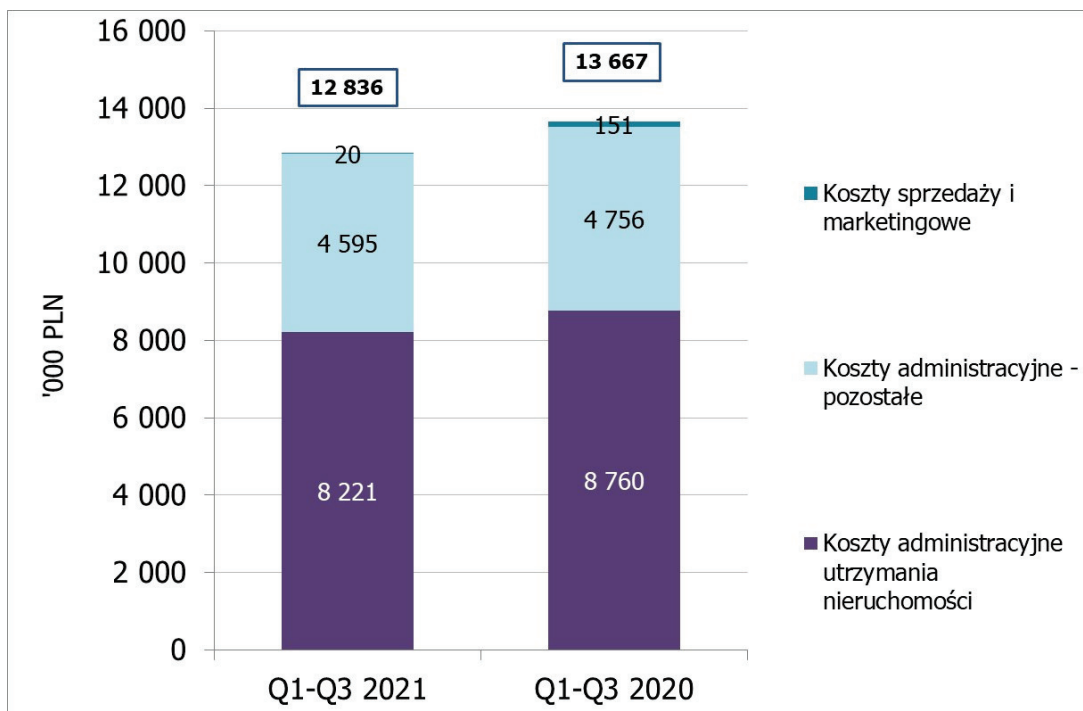
	Okres 9 miesięcy		
	Od 01.01.2021	Od 01.01.2020	Zmiana
	do 30.09.2021	do 30.09.2020	
	(w tys. EUR)	(w tys. EUR)	(%)
Przychody ze sprzedaży	3 119	3 199	-2,5%
Koszt własny sprzedaży	-432	-638	-32,3%
Wynik na sprzedaży	2 686	2 561	4,9%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-1 807	-1 980	-8,7%
Koszty administracyjne - pozostałe	-1 010	-1 075	-6,1%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-4	-34	-87,1%
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	178	38	374,5%
Pozostałe przychody	780	257	203,9%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	662	1 973	-66,4%
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	64	-26	
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	3 984	1 797	121,6%
Odpisy aktualizujące wartość należności	188	10	1794,0%
Wynik operacyjny	5 722	3 520	62,6%
Przychody finansowe	116	141	-17,4%
Koszty finansowe	-689	-3 394	-79,7%
Wynik przed opodatkowaniem	5 150	266	1834,0%
Podatek dochodowy	-210	-2 365	-91,1%
Wynik netto	4 940	-2 098	

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów wypracowanych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 i 2020 roku.



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

Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych poniesionych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 i 2020 roku.



CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R.

Wartość całkowitych kosztów operacyjnych zmniejszyła się, między innymi z powodu niższych kosztów sprzedaży i marketingu, pracowniczych i kosztów usług doradczych.

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		Zmiana (%)
	2021-09-30	2020-12-31	
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	
Aktywa razem	267 493	472 346	-43,4%
Aktywa trwałe, w tym:	180 815	193 314	-6,5%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	166 274	165 618	0,4%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	13 246	27 221	-51,3%
Aktywa obrotowe, w tym:	86 678	279 032	-68,9%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	4 744	85 250	-94,4%
<i>Zapasy</i>	3 297	3 601	-8,4%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	2 988	20 035	-85,1%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	75 649	170 146	-55,5%
Pasywa razem	267 493	472 346	-43,4%
Kapitały własne razem, w tym:	135 941	285 048	-52,3%
<i>Kapitał podstawowy</i>	2 637	2 637	0,0%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	987	987	0,0%
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	-288 973	-117 396	146,2%
<i>Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia</i>	-27 909	-27 909	0,0%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-6 266	-6 262	0,1%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	455 465	432 991	5,2%
Zobowiązania razem, w tym:	131 552	187 298	-29,8%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	76 614	27 626	177,3%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	54 938	159 672	-65,6%

Na koniec września 2021 roku wartość aktywów była niższa o 43,4% w porównaniu z końcem grudnia 2020 roku.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych nie zmieniła się znacznie w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku.

Wartość inwestycji we wspólne przedsięwzięcia spadła o 51,3%, ponieważ w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku Grupa CPD otrzymała 15,07 mln PLN od spółki celowej odpowiedzialnej za realizację projektu, tytułem zwrotu wkładu.

Wartość aktywów obrotowych zmniejszyła się o 68,9% między innymi na skutek skupu akcji własnych na kwotę 171,58 mln PLN i zapłaty podatku dochodowego przez Grupę CPD w kwocie 6,32 mln PLN.

Na koniec września 2021 roku wartość kapitałów własnych wyniosła 135,94 mln PLN, co stanowiło 50,8% całkowitych aktywów. Wartość całkowitych zobowiązań stanowiła 49,2% całkowitych aktywów. Wskaźniki te znacznie zmieniły się w porównaniu z końcem grudnia 2020 roku, kiedy wynosiły odpowiednio 60,3% i 39,7%.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R.

Wartość całkowitych zobowiązań spadła o 29,8% (55,75 mln PLN) między innymi z powodu zmniejszenia się salda zobowiązań z tytułu podatku VAT i innych zobowiązań podatkowych o kwotę 11,68 mln PLN, spadku salda biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów w kwocie 18,05 mln PLN, niższego o 3,98 mln PLN salda otrzymanych zadatków, zmniejszenia się salda zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego o kwotę 5,37 mln PLN, spadku salda zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek (w tym leasingu) o kwotę 10,73 mln PLN, niższego o 3,84 mln PLN salda zobowiązań powiązanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży oraz zmniejszenia się zobowiązań handlowych o kwotę 1,98 mln PLN.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone na euro. Liczby dotyczące 30 września 2021 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP na dzień 30 września 2021, to jest 4,6329. Liczby dotyczące 31 grudnia 2020 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP na dzień 31 grudnia 2020 roku, to jest 4,6148.

	Na dzień:		Zmiana (%)
	2021-09-30 (w tys. EUR)	2020-12-31 (w tys. EUR)	
Aktywa razem	57 738	102 355	-43,6%
Aktywa trwałe, w tym:	39 028	41 890	-6,8%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	35 890	35 888	0,0%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	2 859	5 899	-51,5%
Aktywa obrotowe, w tym:	18 709	60 465	-69,1%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	1 024	18 473	-94,5%
<i>Zapasy</i>	712	780	-8,8%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	645	4 341	-85,1%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	16 329	36 870	-55,7%
Pasywa razem	57 738	102 355	-43,6%
Kapitały własne razem, w tym:	29 343	61 768	-52,5%
<i>Kapitał podstawowy</i>	569	571	-0,4%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	213	214	-0,4%
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	-62 374	-25 439	145,2%
<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	-6 024	-6 048	-0,4%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-1 353	-1 357	-0,3%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	98 311	93 827	4,8%
Zobowiązania razem, w tym:	28 395	40 586	-30,0%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	16 537	5 986	176,2%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	11 858	34 600	-65,7%

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

	2021-09-30	2020-12-31
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	49,2%	39,7%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	28,6%	5,8%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu	22,4%	1,2%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5,2%	4,1%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	1,0%	0,6%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	20,5%	33,8%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu	13,7%	21,6%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	6,0%	11,0%
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,8%	1,3%

Struktura zobowiązań znacznie zmieniła się w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku. Udział zobowiązań długoterminowych w sumie bilansowej wzrósł z poziomu 5,8% na koniec grudnia 2020 roku do poziomu 28,6% na koniec września 2021 roku. Udział zobowiązań krótkoterminowych w sumie bilansowej spadł z poziomu 33,8% do poziomu 20,5%.

Na koniec września 2021 roku zobowiązania długoterminowe stanowiły 58% całkowitych zobowiązań, podczas gdy na koniec grudnia 2020 roku udział ten wynosił 15%.

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

• ZAWARCIE UMÓW SPRZEDAŻY PRZEZ SPÓŁKĘ ZALEŻNĄ EMITENTA

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

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

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

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

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

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

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

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

• ROZWIĄZANIE UMOWY INWESTYCYJNEJ PRZEZ EMITENTA ORAZ SPÓŁKI ZALEŻNE EMITENTA

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

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

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

• USTANOWIENIE ZABEZPIECZEŃ Z TYTUŁU ZAWARCIA UMOWY KREDYTU PRZEZ SPÓŁKĘ ZALEŻNĄ

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

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

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R.

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

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

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

• USTANOWIENIE ZABEZPIECZEŃ Z TYTUŁU ZAWARCIA UMOWY KREDYTU PRZEZ SPÓŁKĘ ZALĘŻNĄ

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

Zabezpieczeniami spłaty wierzytelności Banku wynikającymi z Umowy Kredytu są:

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

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

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

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

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R.

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

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

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

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

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

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

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

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

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R.

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

• ROZLICZENIE TRANSAKЦИИ NABYCIA AKCJI WŁASNYCH CPD S.A. W CELU UMORZENIA

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

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

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

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

• REZYGNACJA CZŁONKA RADY NADZORCZEJ

22 września 2021 r., Spółka otrzymała rezygnację członka Rady Nadzorczej z pełnionej funkcji.

Pani Gabriela Gryger, pełniąca dotychczas funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki, złożyła rezygnację z funkcji ze skutkiem natychmiastowym, bez podania przyczyny.

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

• POWOŁANIE CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ CPD S.A.

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

• REZYGNACJA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

31 października 2021 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja z pełnionej funkcji pana Alfonso Kalinauskasa, natomiast 1 listopada 2021 r., rezygnacja pana Michaela Haxby – członków Rady Nadzorczej.

Panowie pełniący dotychczas funkcję Członków Rady Nadzorczej Spółki, złożyli rezygnację z funkcji ze skutkiem natychmiastowym bez podania przyczyny.

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

W ocenie Zarządu w trzecim kwartale 2021 roku wystąpiło zdarzenie o nietypowym charakterze – trwająca od wiosny 2020 r. epidemia SARS- COV-19, jednak nie miało to istotnego wpływu na wyniki Grupy za trzeci kwartał 2021.

Działalność deweloperska charakteryzuje się długim cyklem produkcyjnym, przez co skutki negatywnych zdarzeń odczuwalne są w długim horyzoncie czasowym. Przychody ze sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i miejsc parkingowych w za trzy kwartały 2021 r. wyniosły 64,99 miliony złotych i zostały wygenerowane przez transakcje sprzed około roku z rozłożonym na raty terminem płatności. W związku z tym, zdarzenia, które miały miejsce w 2020 r. są już widoczne w rachunku wyników obecnego okresu sprawozdawczego. Należy zaznaczyć, iż wynika to z faktu wystąpienia istotnych wzrostów popytu i sprzedaży w branży budowlanej, szczególnie w sektorze deweloperskim mieszkań w budynkach wielorodzinnych, z jednoczesnym widocznym wzrostem kosztów wytworzenia w porównaniu do poprzednich okresów.

Ze względu na trwającą na świecie epidemię, spółka nie może wykluczyć, 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,

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R.

- wahania wartości aktywów w wyniku zmian kursu wymiany PLN w stosunku do walut obcych szczególnie Euro.

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

Należy podkreślić, iż tempo prowadzonych prac budowlanych w Grupie CPD w trzecim kwartale 2021 roku nie uległo spowolnieniu. Poziom sprzedaży projektów w Grupie CPD nie uległ spowolnieniu.

Rozpoczęty kolejny etap Ursa Sky realizowany jest zgodnie z założonym harmonogramem. Biorąc pod uwagę zaawansowanie prac budowlanych oraz poziom sprzedaży tego projektu, Zarząd CPD S.A. spodziewa się zakończenia realizacji przedsięwzięć budowlanych zgodnie z harmonogramem i na dzień publikacji raportu nie zaobserwował rezygnacji z podpisanych już umów deweloperskich.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje i analizuje sytuację grupy kapitałowej CPD w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i podejmuje szereg działań w celu minimalizacji wpływu negatywnych skutków pandemii na działalność grupy CPD.

7. NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

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

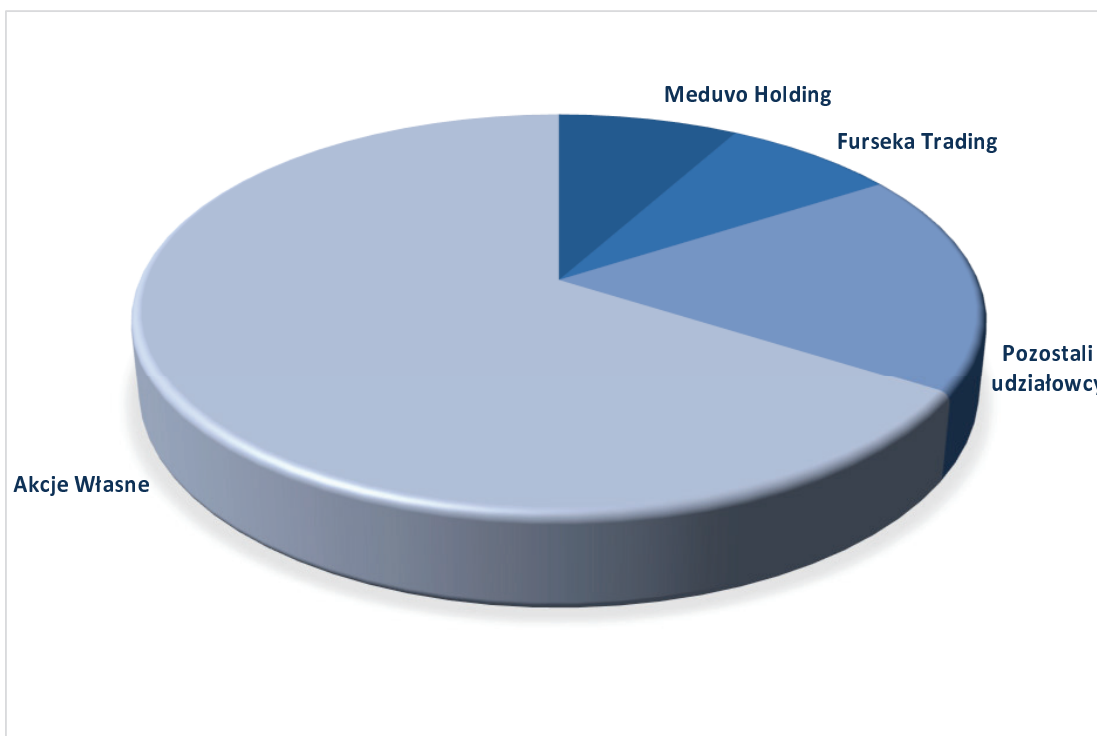
8. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W III kwartale 2021 r. Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanyymi na warunkach innych niż rynkowe.

9. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH

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

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



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

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

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

Spółka zamierza realizować dalsze skupy akcji, jeśli zajdzie taka możliwość.

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

W stosunku do stanu przedstawionego w skonsolidowanym raporcie półrocznym za 2021, opublikowanym 28 września 2021, w strukturze własności znacznych pakietów akcji Spółki na dzień bilansowy nie zaszły zmiany.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R.

11.AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

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

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

W stosunku do stanu przedstawionego w skonsolidowanym raporcie półrocznym za 2021, opublikowanym 28 września 2021, w zestawieniu stanu posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące w okresie sprawozdawczym zaszły następujące zmiany:

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

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

12. ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE

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

13.UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE

Według stanu na 30 września 2021 r. CPD SA poręczała na rzecz Santander Bank Polska SA wymagalną i należną płatność kwot jakie są wymagane (lub mogą być wymagane) do pokrycia obsługi długu lub

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R.

wszelkich innych wymagalnych płatności należnych do zapłaty Bankowi Santander przez spółkę zależną Belise Investments Sp. z o.o. na podstawie żądania zapłaty do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR.

W dniu 30 września 2021 roku saldo poręczonego kredytu wynosiło 12.273.030 EUR.

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

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

Według stanu na 30 września 2021 r. CPD SA była stroną umowy przystąpienia do długu spółki współkontrolowanej Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp.k. wobec Banku Millennium SA. Wierzytelność obejmuje kwotę główną w wysokości 30.000.000 PLN oraz związane z tą wierzytelnością odsetki, prowizje, opłaty i koszty.

W dniu 30 września 2021 roku saldo poręczonego kredytu wynosiło 9.279.161,08 PLN. Wynagrodzenie spółki CPD SA z tytułu udzielonego poręczenia wynosi 225.000 PLN rocznie.

14.SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień 30 września 2021 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

W stosunku do poprzedniego kwartału, na dzień publikacji raportu, w składzie Zarządu CPD S.A. nie zaszły zmiany.

Na dzień 30 września 2021 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

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

W stosunku do poprzedniego kwartału, na dzień publikacji raportu, w składzie Rady Nadzorczej CPD S.A. zaszły następujące zmiany:

- 22 września 2021 roku, pani Gabriela Gryger pełniąca funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki, złożyła rezygnację z pełnienia funkcji.
- 18 października 2021 roku, Walne Zgromadzenie powołało panią Hannę Karwat-Ratajczak do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R.

- 18 października 2021 roku Walne Zgromadzenie powołało pana Krzysztofa Laskowskiego do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki,
- 31 października 2021 roku pan Alfonso Kalinauskas pełniący funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki, złożył rezygnację z pełnienia funkcji.
- 1 listopada 2021 roku pan Michael Haxby pełniący funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki, złożył rezygnację z pełnienia funkcji.

Na dzień 30 września 2021 w skład Komitetu Audytu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

W stosunku do poprzedniego kwartału, na dzień publikacji raportu, w składzie Komitetu Audytu CPD S.A. zaszły następujące zmiany:

- 31 października 2021 roku wpłynęła rezygnacja pana Alfonso Kalinauskasa z pełnionej funkcji.

15. INNE ISTOTNE INFORMACJE

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

16. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW

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

- Sytuacja na rynkach finansowych mogąca wpłynąć na wycenę nieruchomości w portfelu Grupy.
- Prowadzenie prac budowlanych w kolejnym etapie projektu Smart City Ursus;
- Komercjalizacja projektu IRIS;
- Kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym, na którym działa Spółka,
- Stan ogólnoswiatowych rynków finansowych i ich wpływ na polską gospodarkę i krajowy system bankowy,
- Podniesienie stóp referencyjnych przez NPB
- Znaczący wzrost inflacji konsumenckiej w Polsce
- Dostępność kredytów mieszkaniowych, a w szczególności ich atrakcyjność dla potencjalnych klientów,
- Terminowa, zgodna z ustalonymi harmonogramami, realizacja kolejnego etapu projektu Smart City Ursus
- Dostępność finansowania zewnętrznego (kredyty, obligacje) dla podmiotów z branży deweloperskiej i inwestycyjnej,

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R.

- Zmiany w przepisach prawnych i podatkowych mogących wpływać w niekontrolowany sposób na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę,
- Utrzymanie stabilnej sytuacji politycznej oraz tworzenie pozytywnego klimatu gospodarczego przez rząd i władze lokalne,
- Koniunktura gospodarcza mająca wpływ na systematyczne otrzymywanie przychodów z wynajmu powierzchni biur,
- Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,
- Dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości oraz należności,
- Obserwowany na rynku deweloperskim wzrost cen prac budowlanych,
- Ryzyko związane w trwaniem epidemii COVID -19 na świecie.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R.

**II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2021
R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A**

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R.

SPIS TREŚCI

I.	SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI	3
1.	INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CpD	3
2.	STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ	4
3.	WYBRANE DANE FINANSOWE	7
4.	ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	16
5.	ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI PO DACIE BILANSOWEJ	16
6.	CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	21
7.	NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH	22
8.	TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	22
9.	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH	22
10.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	23
11.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	24
12.	ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE	24
13.	UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE	24
14.	SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	25
15.	INNE ISTOTNE INFORMACJE	26
16.	CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW	26
II.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2021 R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A.	25

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

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

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

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

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

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

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień publikacji raportu w skład Grupy Kapitałowej CPD S.A. (dalej Grupa, Grupa CPD, Grupa Kapitałowa) wchodził podmiot dominujący – CPD S.A. (dalej Spółka) oraz 24 podmioty zależne i dwa wspólnie kontrolowane. Działalność deweloperska Grupy prowadzona jest za pośrednictwem spółek inwestycyjnych, bezpośrednio zależnych od Challenge Eighteen sp. z o.o. i Lakia Enterprises Ltd (Cypr). Podmiot dominujący CPD S.A. koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc jednocześnie ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące strategii rozwoju. CPD S.A. realizuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej, kreuje politykę inwestycyjną i marketingową Grupy oraz pełni rolę koordynatora tej działalności.

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

- 31 marca 2021 Challenge Eighteen sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komandytariusza w Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 1 kwietnia 2021 zostało wszczęte postępowanie likwidacyjne wobec IMES Poland sp. z o.o.
- 28 kwietnia 2021 CPD S.A. nabyła od spółki córki 100% udziałów w Antigo Investments sp. z o.o.
- 19 lipca 2021 Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zmieniła nazwę na Ursus Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 28 lipca 2021 zostało zakończone postępowanie rozwiązujące spółkę 7/120 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 30 lipca 2021 zostało wszczęte postępowanie rozwiązujące spółkę 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 30 lipca 2021 zostało wszczęte postępowanie rozwiązujące spółkę 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 4 sierpnia 2021 zostało zakończone postępowanie rozwiązujące spółkę 19/97 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 17 sierpnia 2021 zostało zakończone postępowanie rozwiązujące spółkę 5/92 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 19 sierpnia 2021 zostało zakończone postępowanie rozwiązujące spółkę 3/93 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 7 września 2021 zostało wszczęte postępowanie rozwiązujące spółkę 16/88 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Po dacie bilansowej, w strukturze Spółki zaszły następujące zmiany:

- 1 października 2021 zostało zakończone postępowanie rozwiązujące spółkę 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 1 października 2021 CPD SA zbyła 100% udziałów w spółce IMES Poland sp. z o.o.
- 25 października 2021 zostało zakończone postępowanie rozwiązujące spółkę 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 29 października 2021 zostało wszczęte postępowanie rozwiązujące spółkę 6/150 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R

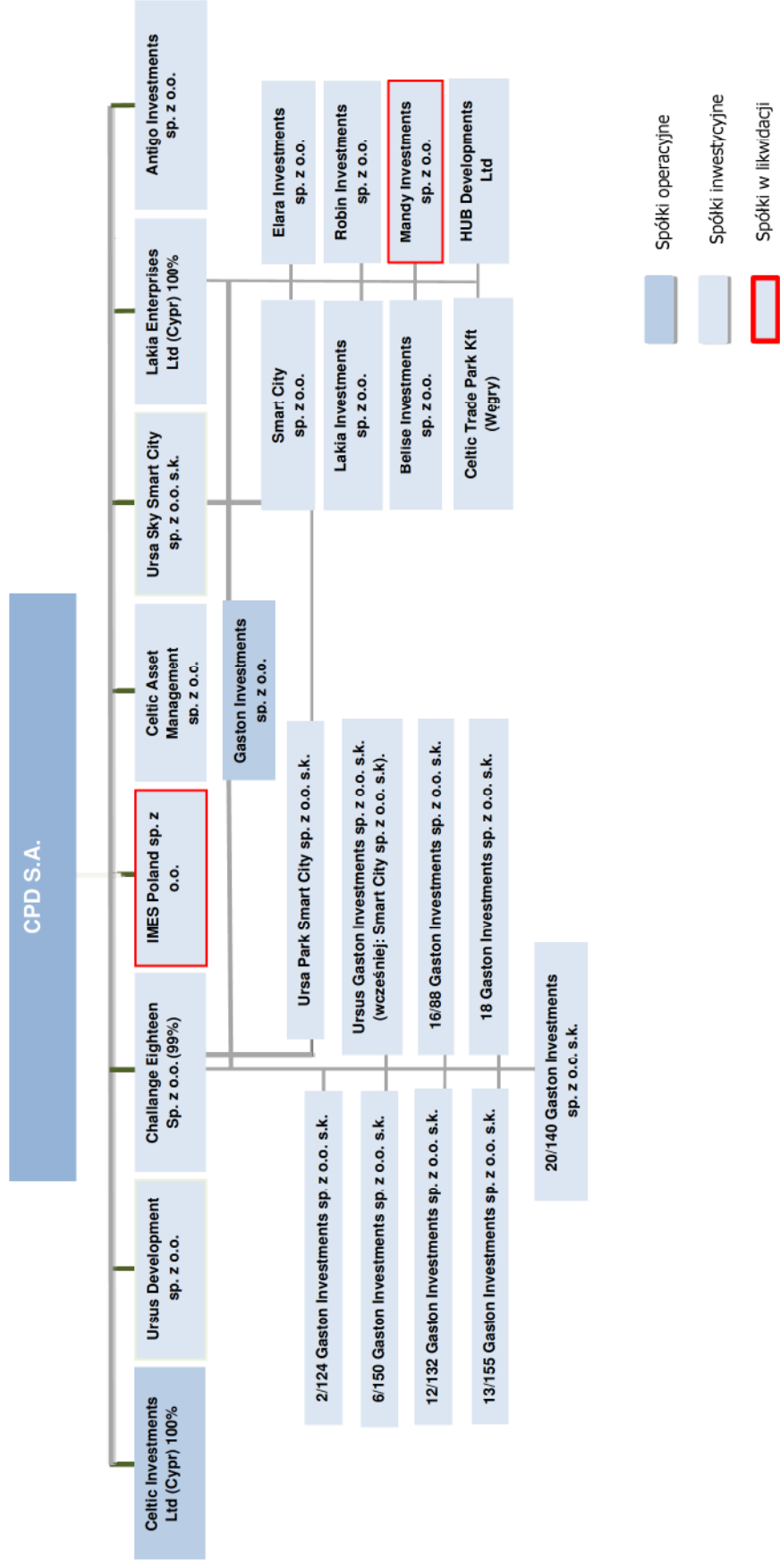
- 29 października 2021 zostało wszczęte postępowanie rozwiązujące spółkę 20/140 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 8 listopada 2021 Antigo Investments sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komandytariusza w 2/124 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 8 listopada 2021 Antigo Investments sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komandytariusza w 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

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

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R

Struktura Grupy CPD na dzień 30 września 2021 r.



3. WYBRANE DANE FINANSOWE

Opis wyników finansowych za trzeci kwartał 2021 roku

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 3 miesięcy		Zmiana (%)
	Od 01.07.2021 do 30.09.2021	Od 01.07.2020 do 30.09.2020	
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	
Przychody ze sprzedaży	4 477	4 548	-1,6%
Koszt własny sprzedaży	-703	-560	25,5%
Zysk na sprzedaży	3 774	3 988	-5,4%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-2 720	-2 728	-0,3%
Koszty administracyjne - pozostałe	-1 470	-2 190	-32,9%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-10	-26	-61,5%
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	575	92	525,0%
Pozostałe przychody	803	89	802,2%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	5 685	2 031	179,9%
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	-86	-100,0%
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	-618	3 643	
Odpisy aktualizujące wartość należności	3	-24	
Zysk operacyjny	6 022	4 789	25,7%
Przychody finansowe	224	75	198,7%
Koszty finansowe	-3 097	-2 173	42,5%
Zysk przed opodatkowaniem	3 149	2 691	17,0%
Podatek dochodowy	-605	-38	1492,1%
Zysk netto	2 544	2 653	-4,1%

W trzecim kwartale 2021 roku zysk netto Grupy CPD wyniósł 2,54 mln PLN. Zysk netto był o 4% mniejszy w porównaniu z trzecim kwartałem 2020 roku.

W trzecim kwartale 2021 roku można było wyróżnić trzy główne czynniki, które miały korzystny wpływ na wyniki finansowe Grupy CPD w porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku. Dodatni wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych zwiększył się o 3,65 mln PLN. Dodatkowo pozostałe koszty administracyjne spadły o 0,72 mln PLN. Ponadto pozostałe przychody wzrosły o 0,71 mln PLN.

Dodatni wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych był rezultatem wahań kursu EUR/PLN w trzecim kwartale 2021 roku. Spadek pozostałych kosztów administracyjnych wynikał z niższych kosztów usług doradczych. Pozostałe przychody zwiększyły się na skutek rozwiązania zawiązanych w latach poprzednich rezerw.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R.

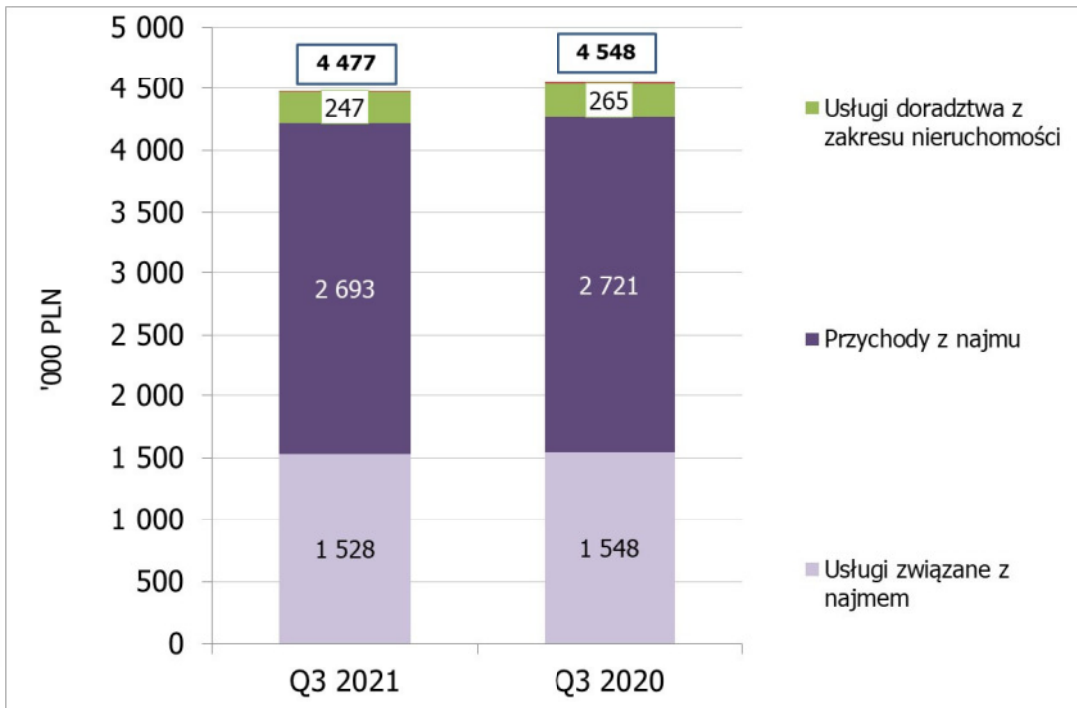
Z drugiej strony, w trzecim kwartale 2021 roku można też było wyróżnić trzy główne czynniki, które miały niekorzystny wpływ na wyniki finansowe Grupy CPD w porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku. Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć zmniejszył się o 4,26 mln PLN w porównaniu z trzecim kwartałem 2020 roku. Dodatkowo koszty finansowe wzrosły o 0,92 mln PLN z powodu wystąpienia niekorzystnych różnic kursowych. Ponadto obciążenie wyniku podatkiem dochodowym było wyższe o 0,57 mln PLN.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczone na euro. Liczby dotyczące trzeciego kwartału 2021 roku zostały przeliczone przy użyciu średnioważonego kwartalnego kursu NBP za trzeci kwartał 2021 roku, to jest 4,5665. Liczby dotyczące trzeciego kwartału 2020 zostały przeliczone przy użyciu średnioważonego kwartalnego kursu NBP za trzeci kwartał 2020 roku, to jest 4,4426.

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

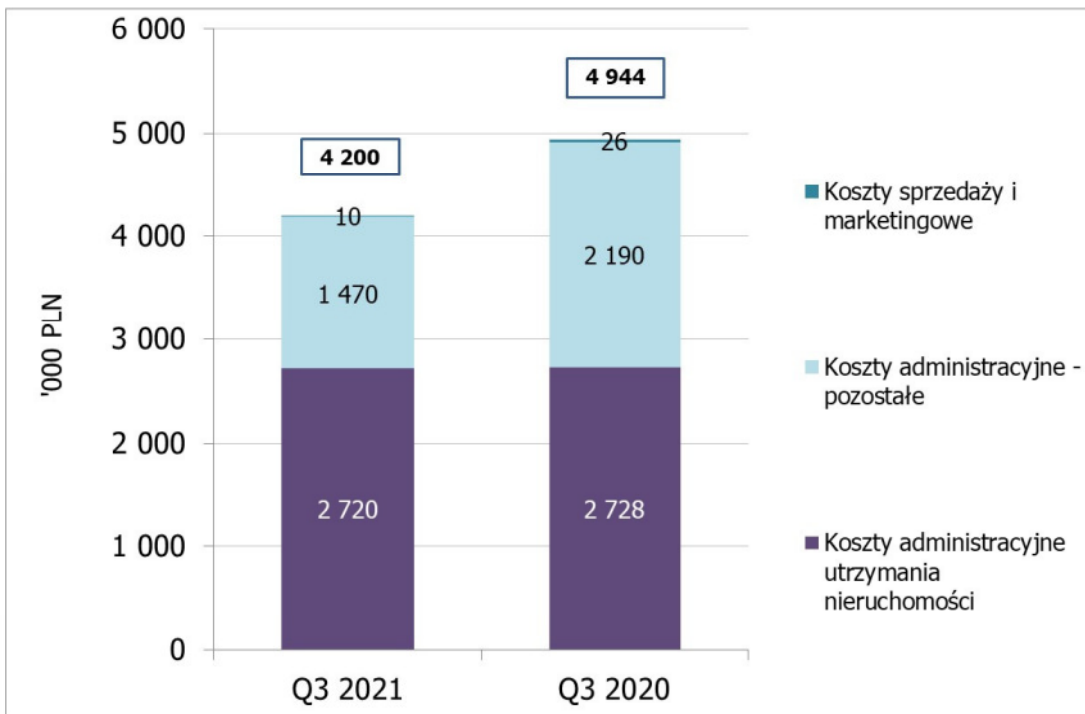
	Okres 3 miesięcy		Zmiana (%)
	Od 01.07.2021 do 30.09.2021	Od 01.07.2020 do 30.09.2020	
	(w tys. EUR)	(w tys. EUR)	
Przychody ze sprzedaży	980	1 024	-4,2%
Koszt własny sprzedaży	-154	-126	22,1%
Zysk na sprzedaży	826	898	-7,9%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-596	-614	-3,0%
Koszty administracyjne - pozostałe	-322	-493	-34,7%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-2	-6	-62,6%
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	126	21	508,0%
Pozostałe przychody	176	20	777,8%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	1 245	457	172,3%
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	-19	-100,0%
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	-135	820	
Odpisy aktualizujące wartość należności	1	-5	
Zysk operacyjny	1 319	1 078	22,3%
Przychody finansowe	49	17	190,6%
Koszty finansowe	-678	-489	38,7%
Zysk przed opodatkowaniem	690	606	13,8%
Podatek dochodowy	-132	-9	1448,9%
Zysk netto	557	597	-6,7%

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów w trzecim kwartale 2021 i 2020 roku.



Przychody nieznacznie zmniejszyły się w porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku z powodu mniejszych przychodów z najmu, usług związanych z najmem i usług doradztwa z zakresu nieruchomości.

Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych w trzecim kwartale 2021 i 2020 roku.



CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R.

Wartość całkowitych kosztów operacyjnych spadła między innymi na skutek niższych kosztów usług doradczych i kosztów pracowniczych.

Opis wyników finansowych za okres 9 miesięcy od 1 stycznia do 30 września 2021 roku

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 9 miesięcy		Zmiana (%)
	Od 01.01.2021 do 30.09.2021 (w tys. PLN)	Od 01.01.2020 do 30.09.2020 (w tys. PLN)	
Przychody ze sprzedaży	14 189	14 152	0,3%
Koszt własny sprzedaży	-1 967	-2 824	-30,3%
Wynik na sprzedaży	12 222	11 328	7,9%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-8 221	-8 760	-6,2%
Koszty administracyjne - pozostałe	-4 595	-4 756	-3,4%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-20	-151	-86,8%
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	810	166	388,0%
Pozostałe przychody	3 550	1 136	212,5%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	3 014	8 729	-65,5%
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	293	-116	
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	18 123	7 952	127,9%
Odpisy aktualizujące wartość należności	857	44	1847,7%
Wynik operacyjny	26 033	15 572	67,2%
Przychody finansowe	529	623	-15,1%
Koszty finansowe	-3 133	-15 017	-79,1%
Wynik przed opodatkowaniem	23 429	1 178	1888,9%
Podatek dochodowy	-955	-10 461	-90,9%
Wynik netto	22 474	-9 283	

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku Grupa CPD SA wygenerowała zysk przed opodatkowaniem na poziomie 23,43 mln PLN. Wynik przed opodatkowaniem poprawił się o kwotę 22,25 mln PLN w porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku. Zysk netto poprawił się o kwotę 31,76 mln PLN.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku można było wyróżnić cztery główne czynniki, które miały korzystny wpływ na wyniki finansowe Grupy CPD w porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku. Koszty finansowe zmniejszyły się o kwotę 11,88 mln PLN. Dodatkowo udział w zysku wspólnych przedsięwzięć wyniósł 18,12 mln PLN i był wyższy o 10,17 mln PLN. Ponadto pozostałe przychody zwiększyły się o kwotę 2,41 mln PLN. Należy również podkreślić, że wynik na sprzedaży wzrósł o kwotę 0,89 mln PLN.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R.

Koszty finansowe spadły, ponieważ w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 niekorzystne różnice kursowe wyniosły 0,2 mln PLN i koszt odsetek od zaległości podatkowych wyniósł 0,4 mln PLN, podczas gdy w analogicznym okresie 2020 roku niekorzystne różnice kursowe wyniosły 5,84 mln PLN a koszt odsetek od zaległości podatkowych wyniósł 6,63 mln PLN. Udział w zysku wspólnych przedsięwzięć wynikał z faktu, iż spółka celowa odpowiedzialna za projekt Ursa Home przekazała znaczną część wszystkich mieszkań nabywcom w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021. Wzrost pozostałych przychodów był rezultatem otrzymania od jednego najemcy kary za rozwiązanie umowy. Zysk na sprzedaży zwiększył się dzięki niższemu kosztowi własnemu sprzedaży.

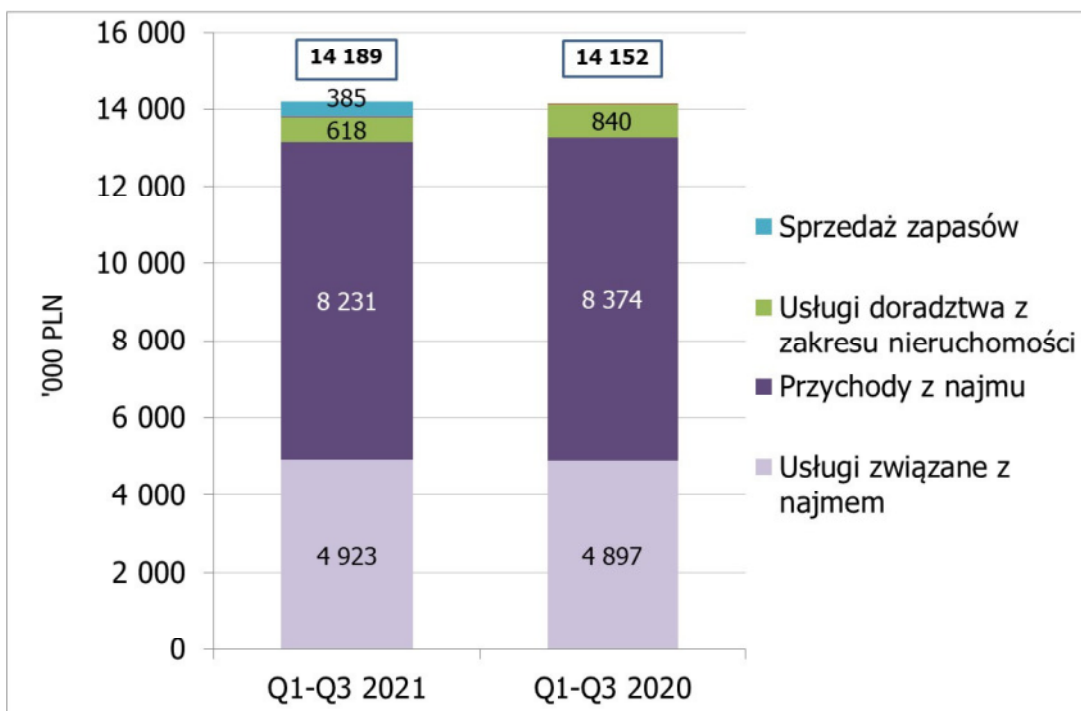
Z drugiej strony, niższy zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 3,01 mln PLN był głównym czynnikiem, który miał niekorzystny wpływ na wyniki finansowe Grupy CPD w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 w porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku. Zysk ten był konsekwencją wahań kursu EUR/PLN.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczone na euro. Liczby dotyczące okresu 9 miesięcy zakończonego 30 września 2021 roku zostały przeliczone przy użyciu średnioważonego kursu NBP za ten okres, to jest 4,5495. Liczby dotyczące okresu 9 miesięcy zakończonego 30 września 2020 roku zostały przeliczone przy użyciu średnioważonego kursu NBP za ten okres, to jest 4,424.

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

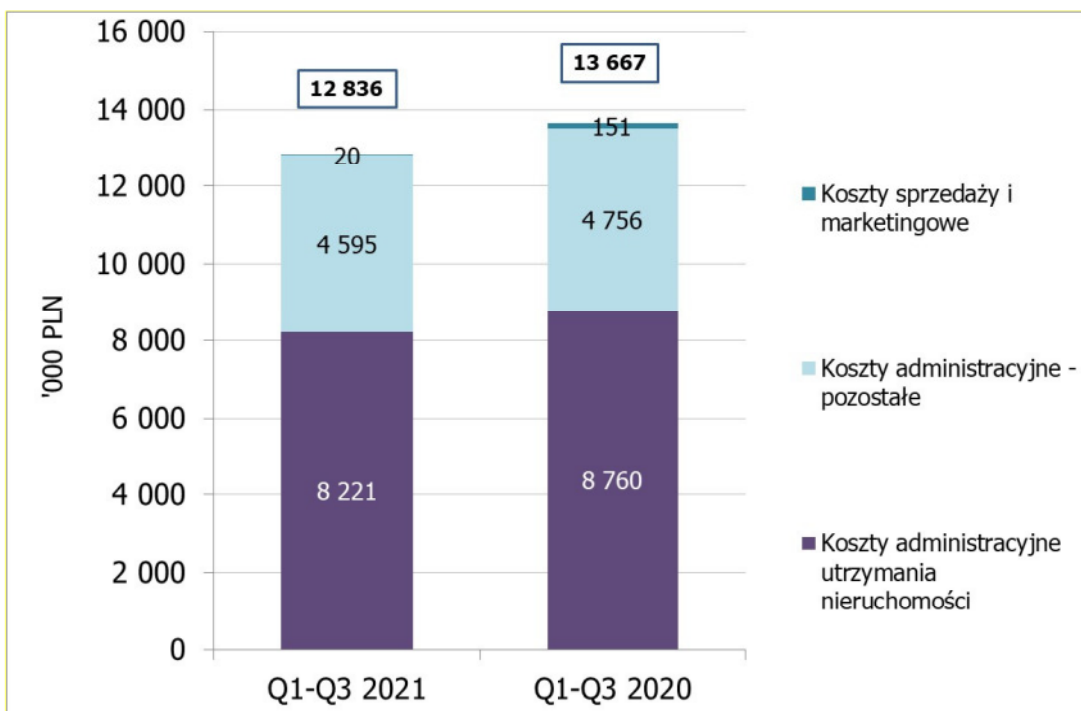
	Okres 9 miesięcy		
	Od 01.01.2021	Od 01.01.2020	Zmiana
	do 30.09.2021	do 30.09.2020	
	(w tys. EUR)	(w tys. EUR)	(%)
Przychody ze sprzedaży	3 119	3 199	-2,5%
Koszt własny sprzedaży	-432	-638	-32,3%
Wynik na sprzedaży	2 686	2 561	4,9%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-1 807	-1 980	-8,7%
Koszty administracyjne - pozostałe	-1 010	-1 075	-6,1%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-4	-34	-87,1%
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	178	38	374,5%
Pozostałe przychody	780	257	203,9%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	662	1 973	-66,4%
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	64	-26	
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	3 984	1 797	121,6%
Odpisy aktualizujące wartość należności	188	10	1794,0%
Wynik operacyjny	5 722	3 520	62,6%
Przychody finansowe	116	141	-17,4%
Koszty finansowe	-689	-3 394	-79,7%
Wynik przed opodatkowaniem	5 150	266	1834,0%
Podatek dochodowy	-210	-2 365	-91,1%
Wynik netto	4 940	-2 098	

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów wypracowanych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 i 2020 roku.



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

Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych poniesionych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 i 2020 roku.



CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R.

Wartość całkowitych kosztów operacyjnych zmniejszyła się, między innymi z powodu niższych kosztów sprzedaży i marketingu, pracowniczych i kosztów usług doradczych.

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		Zmiana (%)
	2021-09-30	2020-12-31	
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	
Aktywa razem	267 493	472 346	-43,4%
Aktywa trwałe, w tym:	180 815	193 314	-6,5%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	166 274	165 618	0,4%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	13 246	27 221	-51,3%
Aktywa obrotowe, w tym:	86 678	279 032	-68,9%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	4 744	85 250	-94,4%
<i>Zapasy</i>	3 297	3 601	-8,4%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	2 988	20 035	-85,1%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	75 649	170 146	-55,5%
Pasywa razem	267 493	472 346	-43,4%
Kapitały własne razem, w tym:	135 941	285 048	-52,3%
<i>Kapitał podstawowy</i>	2 637	2 637	0,0%
<i>Kapitał rezerwowany</i>	987	987	0,0%
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	-288 973	-117 396	146,2%
<i>Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia</i>	-27 909	-27 909	0,0%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-6 266	-6 262	0,1%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	455 465	432 991	5,2%
Zobowiązania razem, w tym:	131 552	187 298	-29,8%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	76 614	27 626	177,3%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	54 938	159 672	-65,6%

Na koniec września 2021 roku wartość aktywów była niższa o 43,4% w porównaniu z końcem grudnia 2020 roku.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych nie zmieniła się znacznie w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku.

Wartość inwestycji we wspólne przedsięwzięcia spadła o 51,3%, ponieważ w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku Grupa CPD otrzymała 15,07 mln PLN od spółki celowej odpowiedzialnej za realizację projektu, tytułem zwrotu wkładu.

Wartość aktywów obrotowych zmniejszyła się o 68,9% między innymi na skutek skupu akcji własnych na kwotę 171,58 mln PLN i zapłaty podatku dochodowego przez Grupę CPD w kwocie 6,32 mln PLN.

Na koniec września 2021 roku wartość kapitałów własnych wyniosła 135,94 mln PLN, co stanowiło 50,8% całkowitych aktywów. Wartość całkowitych zobowiązań stanowiła 49,2% całkowitych aktywów. Wskaźniki te znacznie zmieniły się w porównaniu z końcem grudnia 2020 roku, kiedy wynosiły odpowiednio 60,3% i 39,7%.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R.

Wartość całkowitych zobowiązań spadła o 29,8% (55,75 mln PLN) między innymi z powodu zmniejszenia się salda zobowiązań z tytułu podatku VAT i innych zobowiązań podatkowych o kwotę 11,68 mln PLN, spadku salda biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów w kwocie 18,05 mln PLN, niższego o 3,98 mln PLN salda otrzymanych zadatków, zmniejszenia się salda zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego o kwotę 5,37 mln PLN, spadku salda zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek (w tym leasingu) o kwotę 10,73 mln PLN, niższego o 3,84 mln PLN salda zobowiązań powiązanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży oraz zmniejszenia się zobowiązań handlowych o kwotę 1,98 mln PLN.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone na euro. Liczby dotyczące 30 września 2021 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP na dzień 30 września 2021, to jest 4,6329. Liczby dotyczące 31 grudnia 2020 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP na dzień 31 grudnia 2020 roku, to jest 4,6148.

	Na dzień:		Zmiana (%)
	2021-09-30 (w tys. EUR)	2020-12-31 (w tys. EUR)	
Aktywa razem	57 738	102 355	-43,6%
Aktywa trwałe, w tym:	39 028	41 890	-6,8%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	35 890	35 888	0,0%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	2 859	5 899	-51,5%
Aktywa obrotowe, w tym:	18 709	60 465	-69,1%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	1 024	18 473	-94,5%
<i>Zapasy</i>	712	780	-8,8%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	645	4 341	-85,1%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	16 329	36 870	-55,7%
Pasywa razem	57 738	102 355	-43,6%
Kapitały własne razem, w tym:	29 343	61 768	-52,5%
<i>Kapitał podstawowy</i>	569	571	-0,4%
<i>Kapitał rezerwowany</i>	213	214	-0,4%
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	-62 374	-25 439	145,2%
<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	-6 024	-6 048	-0,4%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-1 353	-1 357	-0,3%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	98 311	93 827	4,8%
Zobowiązania razem, w tym:	28 395	40 586	-30,0%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	16 537	5 986	176,2%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	11 858	34 600	-65,7%

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

	2021-09-30	2020-12-31
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	49,2%	39,7%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	28,6%	5,8%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu	22,4%	1,2%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5,2%	4,1%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	1,0%	0,6%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	20,5%	33,8%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu	13,7%	21,6%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	6,0%	11,0%
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,8%	1,3%

Struktura zobowiązań znacznie zmieniła się w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku. Udział zobowiązań długoterminowych w sumie bilansowej wzrósł z poziomu 5,8% na koniec grudnia 2020 roku do poziomu 28,6% na koniec września 2021 roku. Udział zobowiązań krótkoterminowych w sumie bilansowej spadł z poziomu 33,8% do poziomu 20,5%.

Na koniec września 2021 roku zobowiązania długoterminowe stanowiły 58% całkowitych zobowiązań, podczas gdy na koniec grudnia 2020 roku udział ten wynosił 15%.

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

• ZAWARCIE UMÓW SPRZEDAŻY PRZEZ SPÓŁKĘ ZALEŻNĄ EMITENTA

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

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

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

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

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

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

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

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

• ROZWIĄZANIE UMOWY INWESTYCYJNEJ PRZEZ EMITENTA ORAZ SPÓŁKI ZALEŻNE EMITENTA

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

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

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

• USTANOWIENIE ZABEZPIECZEŃ Z TYTUŁU ZAWARCIA UMOWY KREDYTU PRZEZ SPÓŁKĘ ZALEŻNĄ

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

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

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R.

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

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

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

• USTANOWIENIE ZABEZPIECZEŃ Z TYTUŁU ZAWARCIA UMOWY KREDYTU PRZEZ SPÓŁKĘ ZALĘŻNĄ

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

Zabezpieczeniami spłaty wierzytelności Banku wynikającymi z Umowy Kredytu są:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R.

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

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

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

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

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

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

• REZYGNACJA CZŁONKA RADY NADZORCZEJ

22 września 2021 r., Spółka otrzymała rezygnację członka Rady Nadzorczej z pełnionej funkcji.

Pani Gabriela Gryger, pełniąca dotychczas funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki, złożyła rezygnację z funkcji ze skutkiem natychmiastowym, bez podania przyczyny.

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

• POWOŁANIE CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ CPD S.A.

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

• REZYGNACJA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

31 października 2021 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja z pełnionej funkcji pana Alfonso Kalinauskasa, natomiast 1 listopada 2021 r., rezygnacja pana Michaela Haxby – członków Rady Nadzorczej.

Panowie pełniący dotychczas funkcję Członków Rady Nadzorczej Spółki, złożyli rezygnację z funkcji ze skutkiem natychmiastowym bez podania przyczyny.

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

W ocenie Zarządu w trzecim kwartale 2021 roku wystąpiło zdarzenie o nietypowym charakterze – trwająca od wiosny 2020 r. epidemia SARS- COV-19, jednak nie miało to istotnego wpływu na wyniki Grupy za trzeci kwartał 2021.

Działalność deweloperska charakteryzuje się długim cyklem produkcyjnym, przez co skutki negatywnych zdarzeń odczuwalne są w długim horyzoncie czasowym. Przychody ze sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i miejsc parkingowych w za trzy kwartały 2021 r. wyniosły 64,99 miliony złotych i zostały wygenerowane przez transakcje sprzed około roku z rozłożonym na raty terminem płatności. W związku z tym, zdarzenia, które miały miejsce w 2020 r. są już widoczne w rachunku wyników obecnego okresu sprawozdawczego. Należy zaznaczyć, iż wynika to z faktu wystąpienia istotnych wzrostów popytu i sprzedaży w branży budowlanej, szczególnie w sektorze deweloperskim mieszkań w budynkach wielorodzinnych, z jednoczesnym widocznym wzrostem kosztów wytworzenia w porównaniu do poprzednich okresów.

Ze względu na trwającą na świecie epidemię, spółka nie może wykluczyć, że jej skutki mogą wpłynąć na działalność spółek deweloperskich w następujących obszarach:

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

- wahania wartości aktywów w wyniku zmian kursu wymiany PLN w stosunku do walut obcych szczególnie Euro.

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

Należy podkreślić, iż tempo prowadzonych prac budowlanych w Grupie CPD w trzecim kwartale 2021 roku nie uległo spowolnieniu. Poziom sprzedaży projektów w Grupie CPD nie uległ spowolnieniu.

Rozpoczęty kolejny etap Ursa Sky realizowany jest zgodnie z założonym harmonogramem. Biorąc pod uwagę zaawansowanie prac budowlanych oraz poziom sprzedaży tego projektu, Zarząd CPD S.A. spodziewa się zakończenia realizacji przedsięwzięć budowlanych zgodnie z harmonogramem i na dzień publikacji raportu nie zaobserwował rezygnacji z podpisanych już umów deweloperskich.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje i analizuje sytuację grupy kapitałowej CPD w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i podejmuje szereg działań w celu minimalizacji wpływu negatywnych skutków pandemii na działalność grupy CPD.

7. NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

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

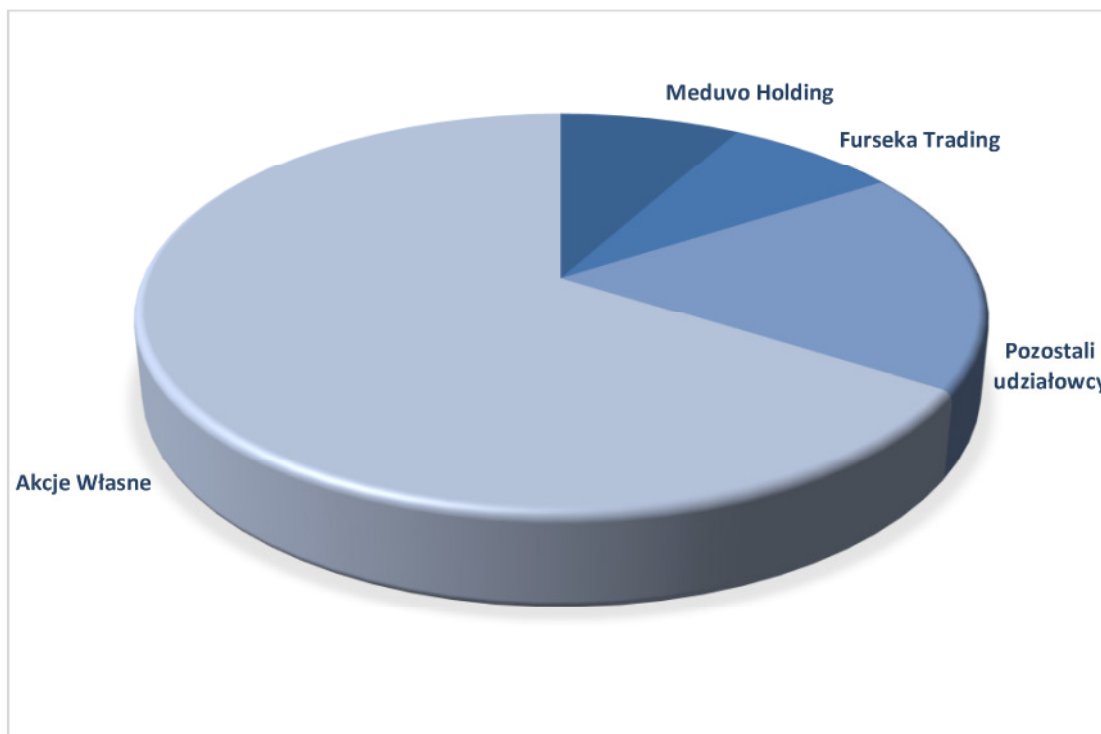
8. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W III kwartale 2021 r. Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanyymi na warunkach innych niż rynkowe.

9. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH

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

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



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

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

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

Spółka zamierza realizować dalsze skupy akcji, jeśli zajdzie taka możliwość.

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

W stosunku do stanu przedstawionego w skonsolidowanym raporcie półrocznym za 2021, opublikowanym 28 września 2021, w strukturze własności znacznych pakietów akcji Spółki na dzień bilansowy nie zaszły zmiany.

11.AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

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

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

W stosunku do stanu przedstawionego w skonsolidowanym raporcie półrocznym za 2021, opublikowanym 28 września 2021, w zestawieniu stanu posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące w okresie sprawozdawczym zaszły następujące zmiany:

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

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

12. ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE

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

13. UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE

Według stanu na 30 września 2021 r. CPD SA poręczała na rzecz Santander Bank Polska SA wymagalną i należną płatność kwot jakie są wymagane (lub mogą być wymagane) do pokrycia obsługi długu lub

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R.

wszelkich innych wymagalnych płatności należnych do zapłaty Bankowi Santander przez spółkę zależną Belise Investments Sp. z o.o. na podstawie żądania zapłaty do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR.

W dniu 30 września 2021 roku saldo poręczonego kredytu wynosiło 12.273.030 EUR.

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

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

Według stanu na 30 września 2021 r. CPD SA była stroną umowy przystąpienia do długu spółki współkontrolowanej Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp.k. wobec Banku Millennium SA. Wierzytelność obejmuje kwotę główną w wysokości 30.000.000 PLN oraz związane z tą wierzytelnością odsetki, prowizje, opłaty i koszty.

W dniu 30 września 2021 roku saldo poręczonego kredytu wynosiło 9.279.161,08 PLN. Wynagrodzenie spółki CPD SA z tytułu udzielonego poręczenia wynosi 225.000 PLN rocznie.

14.SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień 30 września 2021 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

W stosunku do poprzedniego kwartału, na dzień publikacji raportu, w składzie Zarządu CPD S.A. nie zaszły zmiany.

Na dzień 30 września 2021 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

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

W stosunku do poprzedniego kwartału, na dzień publikacji raportu, w składzie Rady Nadzorczej CPD S.A. zaszły następujące zmiany:

- 22 września 2021 roku, pani Gabriela Gryger pełniąca funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki, złożyła rezygnację z pełnienia funkcji.
- 18 października 2021 roku, Walne Zgromadzenie powołało panią Hannę Karwat-Ratajczak do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R.

- 18 października 2021 roku Walne Zgromadzenie powołało pana Krzysztofa Laskowskiego do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki,
- 31 października 2021 roku pan Alfonso Kalinauskas pełniący funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki, złożył rezygnację z pełnienia funkcji.
- 1 listopada 2021 roku pan Michael Haxby pełniący funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki, złożył rezygnację z pełnienia funkcji.

Na dzień 30 września 2021 w skład Komitetu Audytu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

W stosunku do poprzedniego kwartału, na dzień publikacji raportu, w składzie Komitetu Audytu CPD S.A. zaszły następujące zmiany:

- 31 października 2021 roku wpłynęła rezygnacja pana Alfonso Kalinauskasa z pełnionej funkcji.

15. INNE ISTOTNE INFORMACJE

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

16. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW

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

- Sytuacja na rynkach finansowych mogąca wpłynąć na wycenę nieruchomości w portfelu Grupy.
- Prowadzenie prac budowlanych w kolejnym etapie projektu Smart City Ursus;
- Komercjalizacja projektu IRIS;
- Kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym, na którym działa Spółka,
- Stan ogólnosięwiatowych rynków finansowych i ich wpływ na polską gospodarkę i krajowy system bankowy,
- Podniesienie stóp referencyjnych przez NPB
- Znaczący wzrost inflacji konsumenckiej w Polsce
- Dostępność kredytów mieszkaniowych, a w szczególności ich atrakcyjność dla potencjalnych klientów,
- Terminowa, zgodna z ustalonymi harmonogramami, realizacja kolejnego etapu projektu Smart City Ursus
- Dostępność finansowania zewnętrznego (kredyty, obligacje) dla podmiotów z branży deweloperskiej i inwestycyjnej,

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R.

- Zmiany w przepisach prawnych i podatkowych mogących wpływać w niekontrolowany sposób na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę,
- Utrzymanie stabilnej sytuacji politycznej oraz tworzenie pozytywnego klimatu gospodarczego przez rząd i władze lokalne,
- Koniunktura gospodarcza mająca wpływ na systematyczne otrzymywanie przychodów z wynajmu powierzchni biur,
- Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,
- Dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości oraz należności,
- Obserwowany na rynku deweloperskim wzrost cen prac budowlanych,
- Ryzyko związane w trwaniem epidemii COVID -19 na świecie.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA TRZECI KWARTAŁ 2021 R.

**II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2021
R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A**

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za trzeci kwartał 2021 r.

wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym

CPD S.A.

za trzeci kwartał 2021 r.

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

(dane finansowe niebadane)

	Strona
I Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe	3
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	6
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	7
Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	8
1 Informacje ogólne	8
2 Zasady rachunkowości	8
2.1 Podstawy sporządzenia	8
2.2 Zmiany w strukturze Grupy	9
3 Ważne oszacowania i osądy księgowe	9
3.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym	13
4 Nieruchomości inwestycyjne	14
5 Należności handlowe oraz pozostałe należności	14
6 Zapasy	15
7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15
8 Wspólne przedsięwzięcia	15
9 Kapitał podstawowy	17
10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	18
11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	18
12 Odroczone podatek dochodowy	19
13 Przychody według rodzajów	19
14 Koszt sprzedaży	20
15 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	20
16 Koszty administracyjne - pozostałe	20
17 Pozostałe przychody	20
18 Przychody i koszty finansowe	21
19 Podatek dochodowy	21
20 Operacyjne przepływy pieniężne	21
21 Transakcje z jednostkami powiązanymi	22
22 Wypłata dywidendy	22
23 Zysk na akcję	23
24 Zobowiązania warunkowe	23
25 Segmenty operacyjne	23
26 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe	23
27 Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	24
28 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	24
II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej	25
29 Śródroczne informacje jednostki dominującej	25
29.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	25
29.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	26
29.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	27
29.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	28
29.5 Udziały w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	29
29.6 Należności długoterminowe	29
29.7 Należności handlowe oraz pozostałe należności	30
29.8 Kapitał podstawowy	30
29.9 Pożyczki	31
29.10 Zysk na jedną akcję	31
29.11 Koszty administracyjne	31
29.12 Przychody i koszty finansowe oraz wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	32
29.13 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	32
29.14 Transakcje z jednostkami powiązanymi	33
29.15 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe	35
29.16 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	36

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

Nota	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30
	<i>(niebadane)</i>			
Przychody ze sprzedaży	13	4 477	4 548	14 189
Koszty sprzedaży	14	(703)	(560)	(1 967)
WYNIK NA SPRZEDAŻY		3 774	3 988	12 222
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	15	(2 720)	(2 728)	(8 221)
Koszty administracyjne - pozostałe	16	(1 470)	(2 190)	(4 595)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(10)	(26)	(20)
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		575	92	810
Pozostałe przychody	17	803	89	3 550
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4	5 685	2 031	3 014
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności po opodatkowaniu		(618)	3 643	18 123
Odpisy aktualizujące wartości należności		3	(24)	857
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży		0	(86)	293
WYNIK OPERACYJNY		6 022	4 789	26 033
Przychody finansowe	18	224	75	529
Koszty finansowe	18	(3 097)	(2 173)	(3 133)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		3 149	2 691	23 429
Podatek dochodowy	19	(605)	(38)	(955)
WYNIK NETTO		2 544	2 653	22 474
Różnice z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych		(274)	(726)	(4)
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		2 270	1 927	22 470
WYNIK NETTO				
przypadające na akcjonariuszy Spółki		2 544	2 653	22 474
przypadające na akcjonariuszy niekontrolujących		0	0	0
Całkowite dochody netto za rok obrotowy				
przypadające na akcjonariuszy Spółki, w tym:		2 270	1 927	22 470
- z działalności kontynuowanej		2 270	1 927	22 470
- z działalności zaniechanej		0	0	0
PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	23	0,21	0,15	1,41
ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	23	0,21	0,15	1,41

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczkowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2021 r. stanowią jego integralną część.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2021 r.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	2021-09-30 (niebadane)	2020-12-31
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	4	166 274	165 618
Rzeczowe aktywa trwałe		126	212
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	8	13 246	27 221
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach		599	0
Należności długoterminowe	5	570	263
Aktywa trwałe		180 815	193 314
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6	3 297	3 601
Należności handlowe oraz pozostałe należności, w tym:	5	2 988	20 035
- należności i pożyczki		1 963	18 995
- rozliczenia międzyokresowe		1 025	1 040
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	75 649	170 146
Aktywa obrotowe z wyłączeniem aktywów wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		81 934	193 782
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	27	4 744	85 250
Aktywa obrotowe		86 678	279 032
Aktywa razem		267 493	472 346

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2021 r.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - c.d.

	Nota	2021-09-30 <i>(niebadane)</i>	2020-12-31
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki			
Kapitał podstawowy	9	2 637	2 637
Akcje własne nabyte w celu umorzenia	9	(288 973)	(117 396)
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(6 266)	(6 262)
Kapitał rezerwowy		987	987
Skumulowane zyski (straty)		455 465	432 991
Kapitał własny razem		135 941	285 048
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	2 624	2 820
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	60 005	5 454
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	13 985	19 352
Zobowiązania długoterminowe		76 614	27 626
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	16 132	51 740
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	36 562	101 847
Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		52 694	153 587
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	27	2 244	6 085
Zobowiązania krótkoterminowe		54 938	159 672
Zobowiązania razem		131 552	187 298
Pasywa razem		267 493	472 346

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2021 r. stanowią jego integralną część.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2021 r.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Elementy w budowie w dniu początkowym	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Skumulowane zyski (straty) Kapitał rezerwowowy	Niepodzielone zyski (straty)	Razem
Stan na 01.01.2020	2 637	(43 010)	(27 909)	(5 531)	987	416 684	343 858
Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicielskich							
Nabywanie akcji własnych w celu umorzenia	0	(74 386)	0				(74 386)
Obniżenie kapitału zakładowego	0	(74 386)	0	0	0	-	(74 386)
Całkowite dochody okresu							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(726)	0	0	(726)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	(9 283)	(9 283)
Całkowite dochody	0	0	0	(726)	0	(9 283)	(10 009)
Stan na 30.09.2020 /niebadane	2 637	(117 396)	(27 909)	(6 257)	987	407 401	259 463
Stan na 01.01.2021	2 637	(117 396)	(27 909)	(6 262)	987	432 991	285 048
Transakcje z właścicielami							
Nabywanie akcji własnych w celu umorzenia	0	(171 577)	0				(171 577)
Obniżenie kapitału zakładowego	0	(171 577)	0	0	0	0	0
Całkowite dochody okresu							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(4)	0	0	(4)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	22 474	22 474
Całkowite dochody	0	0	0	(4)	0	22 474	22 470
Stan na 30.09.2021 /niebadane	2 637	(288 973)	(27 909)	(6 266)	987	455 465	135 941

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

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2021 r. stanowią jego integralną część.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Nota	Okres 9 miesięcy zakończony	
	2021-09-30 <i>(niebadane)</i>	2020-09-30 <i>(niebadane)</i>
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	20	4 233
Odsetki zapłacone		(1 515)
Zapłacony podatek dochodowy		(6 322)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(3 604)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		0
Nakłady na aktywa przeznaczone do sprzedaży		0
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(13)
Wkłady do wspólnego przedsięwzięcia		0
Odsetki otrzymane		1
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		76 288
Srodki pieniężne wspólnego przedsięwzięcia objętego konsolidacją		143
Wpływy z obniżenia wkładu we wspólnych przedsięwzięciach		15 069
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		91 488
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Nabycie akcji własnych		(171 577)
Nabycie pochodnych instrumentów finansowych		(580)
Splata kredytów i pożyczek		(10 224)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(182 381)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(94 497)
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		170 146
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		75 649

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2021 r. stanowią jego integralną część.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

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

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

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

Walutą prezentacyjną skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest PLN.

Informacje o Grupie Kapitałowej

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzi CPD S.A. jako podmiot dominujący oraz 24 spółek zależnych ("Grupa CPD"). Ponadto Grupa posiada udziały w 2 jednostkach wspólnie kontrolowanych.

2 Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2021 roku.

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 30 września 2021 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

2.1 Podstawy sporządzenia

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

Nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie w 2021 r. oraz ich wpływ na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

Zmiany do **MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 „Reforma referencyjnych stóp procentowych”**.

Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

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

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe - opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku, wraz z poprawkami opublikowanymi 25 czerwca 2020, i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później. Standard zastąpi dotychczasowe regulacje dotyczące umów ubezpieczeniowych (MSSF 4).

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

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawy sporządzenia - c.d.

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

Zmiany do **MSR 8 „Definicja szacunków księgowych”** - opublikowany w dniu 12 lutego 2021 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiany do **MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** - opublikowany w dniu 12 lutego 2021 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiany do **MSR 12 „Podatek odroczony w odniesieniu do aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji”** - opublikowany 7 maja 2021 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

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

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

2.2 Zmiany w strukturze Grupy

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

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

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

Ponadto Grupa podjęła działania związane z likwidacją części struktury spółek realizujących projekt w Ursusie. w trzecim kwartale 2021 KRS wykreślił z rejestru przedsiębiorców 7/120 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., 19/97 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., 3/93 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz 5/92 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.. Ponadto po dniu bilansowym wykreślone z rejestru zostały 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

W ramach kontynuacji restrukturyzacji wewnętrznej Antigo Investments Sp. z o.o. zakupiło od Challenge Eighteen Sp. z o.o. ogół praw komandytariusza w 2/124 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

1 października Grupa zbyła spółkę zależną IMES Poland Sp. z o.o. Od momentu sprzedaży posiadanej nieruchomości spółka nie prowadziła działalności operacyjnej.

3 Istotne zmiany wartości szacunkowych

Przy sporządzaniu niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd dokonał oceny ważnych oszacowań i osądów księgowych, które mają wpływ na zastosowane zasady rachunkowości oraz kwoty ujęte w sprawozdaniu finansowym sporządzonym za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.

Ważne oszacowania i osądy wynikają z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników, w tym przewidywań odnośnie przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne. Uzyskane w ten sposób oszacowania księgowe, z definicji obarczone są nieodłącznym ryzykiem.

Oszacowania i osądy księgowe przyjęte przy sporządzaniu niniejszego skróconego półrocznego sprawozdania finansowego nie uległy zmianie i są takie same jak te zastosowane przy sporządzaniu sprawozdania za rok zakończony 31 grudnia 2020.

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

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

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

Wykazywana w bilansie wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest w oparciu o wyceny przygotowywane corocznie przez niezależnych rzeczoznawców Savills Sp. z o.o., zgodnie z Royal Institution of Chartered Surveyors' ("RICS") Valuation – Professional Standards 2017 Incorporating the IVSC International Valuation Standards (the "RICS Red Book") opublikowanymi w czerwcu 2017 r., obowiązującymi od 1 lipca 2017 r. Opłaty za wycenę nie są powiązane z wartością nieruchomości i wynikiem wyceny. Biorąc pod uwagę uwarunkowania rynku na dzień bilansowy Zarząd dokonał przeglądu oraz potwierdził założenia rzeczoznawców stanowiących podstawę do zastosowanych modeli wyceny.

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

- (i) nieruchomości gruntowe niezabudowane,
- (ii) nieruchomości inwestycyjne, w których występują znaczne przychody z czynszów (budynki biurowe zlokalizowane w Warszawie).
- (iii) nieruchomość zabudowana budynkiem biurowym w Warszawie, dla której rozważana jest zmiana przeznaczenia na cele mieszkaniowe.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W ciągu 9 miesięcy 2021 r. Grupa osiągnęła zysk z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 3.014 tys. PLN.

Ujęcie księgowe wspólnych przedsięwzięć

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

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

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

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

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

Na mocy aneksu do umowy inwestycyjnej z 22 września 2020 Unidevelopment SA przystąpił jako wspólnik do założonej wcześniej przez CPD SA oraz Smart City Sp. z o.o. spółki Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., która nabyła od Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. grunt oraz dotychczasowe nakłady związane z realizacją projektu Ursa Sky i od tej pory inwestycja ta jest klasyfikowana jako wspólne przedsięwzięcie. Całe przedsięwzięcie ma zawierać 183 i 201 mieszkań w odpowiednio w I i II etapie. Na dzień bilansowy zawarto umowy na sprzedaży wszystkich mieszkań w etapie I oraz 78 mieszkań w etapie II.

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

Szczegóły rozliczenia wspólnych przedsięwzięć zostały zaprezentowane w notcie 8.

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

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

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

Pochodne instrumenty finansowe są wyceniane przez bank Santander według wartości godziwej. Rezultat wyceny odnoszony jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w koszty lub przychody finansowe.

Wycena bilansowa udziałów w jednostkach zależnych oraz pożyczek udzielonych jednostkom zależnym (dotyczy sprawozdania jednostkowego)

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

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

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

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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2021 roku utworzono odpisy aktualizujące wartość udziałów w kapitale zakładowym spółek Challenge Eighteen Sp. z o.o., Antigo Investments Sp. z o.o. oraz IMES Poland Sp. z o.o.

Jednocześnie na dzień bilansowy Spółka przeprowadziła analizę odzyskiwalności należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym. Spółka dokonała odpisu z tytułu utraty wartości w odniesieniu do pożyczek udzielonych spółkom zależnym, które na 30 września 2021 r. wykazywały ujemne wartości aktywów netto. W ocenie Spółki z uwagi na ujemną wartość aktywów netto tych spółek zależnych istnieje realne zagrożenie, że spółki te nie będą mogły spłacić w całości zaciągniętych pożyczek.

Rozrachunki podatkowe/podatek odroczony i aktywowanie strat podatkowych

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

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

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

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

3.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym**Czynniki ryzyka finansowego**

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

Ryzyko zmian stóp procentowych

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

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

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

Ryzyko płynności

W ciągu pierwszych 9 miesięcy 2021 r. spadł poziom środków pieniężnych Grupy. Wynikało to głównie z nabycia akcji własnych w celu umorzenia. Zostało ono sfinansowane głównie ze środków zgromadzonych w roku poprzednim, a także zbycia nieruchomości inwestycyjnych oraz wycofania wkładów ze wspólnego przedsięwzięcia. Ponadto kredyt w Santander bank został zrefinansowany na okres 2,5 roku z automatycznym przedłużeniem o kolejne 2,5 roku pod warunkiem spełnienia uzgodnionych warunków finansowych.

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

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

	01-01-2021- 2021-09-30	01-01-2020- 2020-12-31
Stan na początku roku	165 618	100 214
Nakłady inwestycyjne	0	20
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze sprzedażą nieruchomością	(75)	0
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem ze wspólnego przedsięwzięcia	2 464	0
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(2 500)	0
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(2 244)	0
Przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	47 546
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem z aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	1 832
Zysk /(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	3 014	15 921
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	(3)	85
	166 274	165 618

Saldo nieruchomości inwestycyjnych pozostaje zbliżone do stanu na koniec poprzedniego roku. Wzrost wynikający z kapitalizacji prawa wieczystego użytkowania gruntu należące do wspólnego przedsięwzięcia objętego kontrolą oraz przeszacowania do wartości godziwych został skompensowany przeniesieniem jednej z działek w Ursusie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:

	01-07-2021- 2021-09-30	#ARG! 30.09.2020	01-01-2021- 2021-09-30	01-01-2020- 30.09.2020
- przynoszących dochody z czynszów	1 231	1 321	3 957	3 931
- pozostałych	15	62	84	175
	1 246	1 383	4 041	4 106

5 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30.09.2021	31.12.2020
Należności handlowe	1 177	102
Należności publicznoprawne	499	18 586
Należności od jednostek powiązanych	287	307
Rozliczenia międzyokresowe	1 025	1 040
Należności krótkoterminowe	2 988	20 035
Należności długoterminowe	570	263
Razem należności	3 558	20 298

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

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

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

	30.09.2021	31.12.2020
Na początku roku	3 601	3 594
Zbycie	(353)	0
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	0	64
Różnice kursowe	49	(57)
	3 297	3 601

7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30.09.2021	31.12.2020
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	68 078	166 045
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3 257	3 765
Krótkoterminowe depozyty bankowe	4 314	336
	75 649	170 146

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania to środki przekazane w wyniku realizacji zapisów umowy kredytowej z mBank Hipoteczny, środków zgromadzonych na rachunkach VAT w ramach mechanizmu split payment.

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

8 Wspólne przedsięwzięcia

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

	30.09.2021	31.12.2020
a) Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	0	85
b) Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	1 761	0
c) Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	11 485	27 136
	13 246	27 221

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

	30.09.2021	31.12.2020
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	85	0
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	26	85
Udział grupy w wypłatach z zysku	(111)	0
Bilans zamknięcia	0	85

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

	30.09.2021	31.12.2020
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	0	32 015
Udział Grupy we wkładach do wspólnego przedsięwzięcia	0	20 078
Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników	0	0
Udział Grupy w zmianie zadeklarowanych wkładach wspólników	0	(33 474)
Udział grupy w wypłatach z zysku	0	(16 438)
Zmiana udziału Grupy w prawach własności do aktywów netto wspólnego przedsięwzięcia	0	(17 844)
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	18 681	6 967
Pozostałe korekty	(16 920)	8 696
Bilans zamknięcia	1 761	0

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

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

	30.09.2021	31.12.2020
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	27 136	0
Udział Grupy we wkładach do wspólnego przedsięwzięcia	3 419	27 387
Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników	(10 950)	(4 247)
Udział Grupy w zadeklarowanych wkładach wspólników	(5 136)	6 088
Zmiana udziału Grupy w prawach własności do aktywów netto wspólnego	(2 106)	(1 841)
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(878)	(251)
Bilans zamknięcia	11 485	27 136

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 30 września 2021 roku oraz za okres od 1 stycznia do 30 września 2021 roku zostały zaprezentowane poniżej:

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

	30.09.2021	31.12.2020
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
Aktywa trwałe razem	0	7
<i>Środki trwałe</i>	0	7
Aktywa obrotowe razem, w tym:	0	229
<i>Należności</i>	0	82
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	0	147
Suma aktywów	0	236
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	0	66
Zobowiązania razem	0	66
Aktywa netto	0	170
% udziałów posiadanych przez Grupę	50%	50%
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	0	85

Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	01-01-2021- 30.09.2021	01-01-2020- 30.09.2020
Przychody ze sprzedaży	0	732
Wynik działalności kontynuowanej	(58)	1 408

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

	30.09.2021	31.12.2020
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
Aktywa trwałe razem	73	0
<i>Podatek odroczony</i>	73	0
Aktywa obrotowe razem, w tym:	7 678	56 690
<i>Zapasy</i>	354	43 622
<i>Należności</i>	640	1 100
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	6 684	11 968
Suma aktywów	7 751	56 690
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	4 229	73 609
Zobowiązania razem	4 229	73 609
Aktywa netto	3 522	(16 919)

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

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

% udziałów posiadanych przez Grupę	50%	50%
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	1 761	0

Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	01-01-2021- 30.09.2021	01-01-2020- 30.09.2020
Przychody ze sprzedaży	66 221	35 641
Przychody z tytułu odsetek	0	7
Koszt z tytułu odsetek	2	2
Wynik działalności kontynuowanej	20 441	10 107

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

	30.09.2021	31.12.2020
<u>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</u>		
Aktywa trwale razem	129	141
Środki trwałe	99	141
Podatek odroczoney	30	0
Aktywa obrotowe razem, w tym:	138 279	62 614
Zapasy	119 835	49 329
Należności	17 911	10 508
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	533	2 777
Suma aktywów	138 408	62 755

Zobowiązania długoterminowe	9 343	53
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	108 829	18 601
Zobowiązania razem	118 172	18 654
Aktywa netto	20 236	44 101

% udziałów posiadanych przez Grupę	57%	62%
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	11 485	27 136

Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	01-01-2021- 30.09.2021	01-01-2020- 30.09.2020
Przychody ze sprzedaży	120	4
Przychody z tytułu odsetek	0	0
Koszt z tytułu odsetek	2	0
Wynik działalności kontynuowanej	(1 546)	4

9 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji (w tysiącach)		Wartość akcji	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Akcje zwykłe serii AA	26 371	26 371	2 637	2 637
Razem	26 371	26 371	2 637	2 637

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

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

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

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

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

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

W związku z powyższym na dzień bilansowy Spółka łącznie posiada 17.404.946 akcji własnych, stanowiących razem 66,00% kapitału zakładowego Spółki, z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

W dniu 18 października 2021 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwały o umorzeniu posiadanych akcji własnych i w konsekwencji obniżeniu kapitału zakładowego do kwoty 896,6 tys. zł. Do dnia sporządzenia niniejszego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego obniżenie to nie zostało zarejestrowane przez KRS.

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

	30.09.2021	31.12.2020
Kaucje najemców	2 624	2 820

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	30.09.2021	31.12.2020
Zobowiązania handlowe	306	2 282
VAT i inne zobowiązania z tytułu podatków	10 579	22 261
Kaucje najemców	366	301
Otrzymane zadatki	2 500	6 480
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	2 049	20 094
Pozostałe zobowiązania	341	322
	16 132	51 740

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

Otrzymane zadatki wynikają z umów sprzedaży części działek w Ursusie należących do Antigo Investments Sp. z o.o.

11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing

	30.09.2021	31.12.2020
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	54 411	0
Zobowiązania z tytułu leasingu	5 594	5 454
	60 005	5 454

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

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

Kredyty bankowe	36 562	101 639
Pochodny instrument finansowy IRS	0	208
	36 562	101 847
Kredyty i pożyczki razem	96 567	107 301

Według stanu na 30 września 2021 r. Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wobec Santander Bank Polska S.A. w kwocie 56 527 tys. PLN oraz mBanku Hipotecznego SA w kwocie 34 446 tys. PLN.

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

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

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

12 Odroczonego podatek dochodowy

	30.09.2021	31.12.2020
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą	1 514	10 597
Kompensata z rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 514)	(10 597)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą	15 499	29 949
Kompensata z rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 514)	(10 597)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 985	19 352

13 Przychody według rodzajów

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	30.09.2020
Przychody z najmu	2 693	2 721	8 231	8 374
Sprzedaż zapasów	0	0	385	0
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	247	265	618	840
Usługi związane z najmem	1 528	1 548	4 923	4 897
Usługi księgowe	9	14	32	41
	4 477	4 548	14 189	14 152

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

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

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

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30
Koszt sprzedanych zapasów	0	59	367	59
Koszt wykonanych usług	703	501	1 600	2 765
	703	560	1 967	2 824

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

15 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30
Koszty pracownicze	863	1 083	2 916	3 372
Utrzymanie nieruchomości	1 217	1 202	3 996	3 862
Podatki od nieruchomości	204	214	630	660
Użytkowanie wieczyste	410	191	580	746
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	26	38	99	120
	2 720	2 728	8 221	8 760

16 Koszty administracyjne - pozostałe

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30
Usługi doradcze	695	1 627	1 780	3 257
Usługi prawne	306	223	943	496
Wynagrodzenie audytora	38	42	113	143
Podatki	32	(77)	189	41
Utrzymanie biura	176	269	490	532
Pozostałe usługi	176	59	916	167
Nieodliczany VAT	47	47	164	120
	1 470	2 190	4 595	4 756

17 Pozostałe przychody

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30
Rozwiązanie rezerw	825	0	1 098	364
Otrzymane kary i odszkodowania	0	0	1 897	0
Pozostałe	(22)	89	555	772
	803	89	3 550	1 136

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

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

	Okres 3 miesięcy		Okres 9 miesięcy	
	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30
Koszty z tytułu odsetek:				
- Kredyty bankowe	(663)	(504)	(1 641)	(1 537)
- Odsetki od zobowiązań podatkowych	(131)	(191)	(403)	(6 634)
- Odsetki z tytułu leasingu	(145)	(97)	(435)	(223)
- Koszty pozostałych odsetek	(20)	(91)	(222)	(719)
Różnice kursowe netto	(2 054)	(1 266)	(199)	(5 836)
Wycena kosztu zamortyzowanego	(84)	(24)	(233)	(68)
Koszty finansowe	(3 097)	(2 173)	(3 133)	(15 017)
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki bankowe	0	20	1	438
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	15	55	227	185
Różnice kursowe netto	0	0	0	0
Pozostałe przychody finansowe	209	0	301	0
Przychody finansowe	224	75	529	623

19 Podatek dochodowy

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30
Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego	47	39	6 322	337
Podatek dochodowy dotyczący lat ubiegłych	0	0	0	9 118
Podatek odroczone	558	(1)	(5 367)	1 006
	605	38	955	10 461

20 Operacyjne przepływy pieniężne

	Okres 9 miesięcy zakończony	
	30.09.2021	30.09.2020
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	23 429	1 178
Korekty z tytułu:		
- amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	99	119
- różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	(53)	(618)
- przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	(3 014)	(6 638)
- wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	(810)	(166)
- wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(293)	(1 982)
- udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć	(1 205)	(7 952)
- kosztów z tytułu odsetek	1 555	1 542
- przychodów z tytułu odsetek	(1)	(438)
- różnic kursowych	(484)	5 640
- wyniku wyceny bilansowej pochodnych instrumentów finansowych	(227)	185
- inne korekty	0	(18)
Zmiany w kapitale obrotowym:		
- zmiana stanu należności	16 883	2 451
- zmiana stanu zapasów	353	0
- zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(31 999)	(580)
	4 233	(7 277)

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

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

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

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

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

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym				
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	449	828	1 338	1 736
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	137	138	413	414
Koszt usług świadczonych przez członków zarządu	0	1 124	601	2 280
			2021-09-30	2020-12-31
Łączne należności			19	24
Łączne zobowiązania			0	1 515

b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30
Przychody				
<i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	0	8	8	25
<i>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	26	190	150	568
<i>Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	285	0	586	0
Koszty				
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz</i>	41	69	71	101
			30.09.2021	31.12.2020
Zobowiązania				
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz</i>			0	16
Należności				
<i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>			0	7
<i>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>			27	56
<i>Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>			260	244

22 Wypłata dywidendy

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

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

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

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30
Zysk / (Strata) przypadająca na akcjonariuszy Spółki	2 544	2 653	22 474	(9 283)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	12 372	17 671	15 892	20 932
Zysk / (Strata) na jedną akcję w złotych	0,21	0,15	1,41	(0,44)
Rozwodniony zysk / (strata) przypadający na akcjonariuszy	2 544	2 653	22 474	(9 283)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	12 372	17 671	15 892	20 932
Rozwodniony zysk / (strata) na jedną akcję	0,21	0,15	1,41	(0,44)
	2021-09-30		2020-12-31	
	po obniżeniu kapitału	rzeczywiste	po obniżeniu kapitału	rzeczywiste
Aktywa netto według wartości księgowej	135 941	135 941	285 048	285 048
Liczba akcji zwykłych (w tys.)	8 966	26 371	17 671	26 371
Aktywa netto na jedną akcję	15,16	5,15	16,13	10,81

24 Zobowiązania warunkowe

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

25 Segmenty operacyjne

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

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

26 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe

Działalność Grupy CPD nie jest sezonowa ani cykliczna.

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

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

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

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

Działalność deweloperska charakteryzuje się długim cyklem produkcyjnym, przez co skutki negatywnych zdarzeń odczuwalne są w długim horyzoncie czasowym. Przychody ze sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i miejsc parkingowych realizowane przez wspólne przedsięwzięcia Grupy za pierwsze 9 miesięcy 2021 r. zostały wygenerowane przez transakcje sprzed około roku z rozłożonym na raty terminem płatności. W związku z tym, zdarzenia które miały miejsce w okresie od 1 stycznia do 30 września 2021 r. widoczne będą w rachunku wyników kolejnych okresów. Jednak należy zaznaczyć, iż branża budowlana w tym deweloperska mieszkań w budynkach wielorodzinnych nie zanotowała spadków sprzedaży czy spowolnienia dynamiki wzrostów obserwowanych w latach poprzednich.

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

W ocenie Zarządu pandemia COVID-19 nie miała istotnego wpływu na wyniki Grupy w okresie objętym niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

Należy podkreślić, iż tempo prowadzonych prac budowlanych w Grupie CPD w okresie od 1 stycznia do 30 września 2021 nie uległo spowolnieniu.

Rozpoczęty kolejny etap Ursa Sky realizowany jest zgodnie z założonym harmonogramem. Biorąc pod uwagę zaawansowanie prac budowlanych oraz poziom sprzedaży tego projektu, Zarząd CPD S.A. spodziewa się zakończenia realizacji przedsięwzięć budowlanych zgodnie z harmonogramem i na dzień publikacji raportu nie zaobserwował rezygnacji z podpisanych już umów deweloperskich.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje i analizuje sytuację grupy kapitałowej CPD w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i podejmuje szereg działań w celu minimalizacji wpływu negatywnych skutków pandemii na działalność grupy CPD.

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

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

	30.09.2021	31.12.2020
Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży		
Nieruchomości inwestycyjne	2 500	79 165
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	2 244	6 085
	4 744	85 250
Zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży		
Kredyty i pożyczki, w tym leasing	2 244	6 085
Aktywa netto grupy do zbycia	2 500	79 165

28 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

KRS wykreślił z rejestru przedsiębiorców 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. odpowiednio 1 i 25 października.

1 października Grupa zbyła spółkę zależną IMES Poland Sp. z o.o. Od momentu sprzedaży posiadanej nieruchomości spółka nie prowadziła działalności operacyjnej.

W ramach kontynuacji restrukturyzacji wewnętrznej Antigo Investments Sp. z o.o. zakupiło od Challenge Eighteen Sp. z o.o. ogół praw komandytariusza w 2/124 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

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.

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

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

29 Śródroczne informacje jednostki dominującej

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

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

29.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	1/1/2021 -	1/1/2020 -	1/7/2021-	1/7/2020-
		30/9/2021	30/9/2020	30/9/2021	30/9/2020
		(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Przychody ze sprzedaży usług		118	114	40	38
Koszty administracyjne	29.11	(3 272)	(3 559)	(1 332)	(1 112)
Koszty marketingowe		0	(12)	0	(12)
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	29.12	9 484	16 460	(288)	9 432
Pozostałe przychody operacyjne		0	54	0	54
Pozostałe koszty operacyjne		0	(79)	0	0
WYNIK OPERACYJNY		6 330	12 978	(1 580)	8 400
Przychody finansowe	29.12	99 616	61 017	65	60 339
Koszty finansowe	29.12	(18 346)	(341)	844	(134)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		87 600	73 654	(671)	68 605
Podatek dochodowy		61	154	(72)	191
WYNIK NETTO		87 661	73 808	(743)	68 796
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY		0	0	0	0
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		87 661	73 808	(743)	68 796
PODSTAWOWY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	29.10	5,52	3,53	(0,06)	3,89
ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	29.10	5,52	3,53	(0,06)	3,89

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

29.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30/9/2021	31/12/2020
		<i>(niebadane)</i>	
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Należności długoterminowe	29.6	38 720	84 301
Udziały w jednostkach zależnych	29.5	18 595	35 043
Aktywa trwałe razem		57 315	119 344
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	29.7	39 005	115 789
- <i>należności i pożyczki</i>		38 978	115 786
- <i>rozliczenia międzyokresowe</i>		27	3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		57 904	15 529
Aktywa obrotowe razem		96 909	131 318
Aktywa razem		154 224	250 662
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	29.8	2 637	2 637
Akcje własne nabyte w celu umorzenia		(288 973)	(117 395)
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		677 034	677 034
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał rezerwowy		987	987
Skumulowane zyski (straty)		(244 885)	(332 546)
Kapitał własny razem		118 891	202 808
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	29.9	0	32 073
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		4 821	10 629
Zobowiązania długoterminowe razem		4 821	42 702
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty i pożyczki	29.9	30 230	4 903
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		282	249
Zobowiązania krótkoterminowe razem		30 512	5 152
Pasywa razem		154 224	250 662

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

29.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Nota	Kapitał podstawowy	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej, nad wartością nominalną akcji	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Kapitał rezerwowo	Skumulowane zyski (straty)	Razem
Stan na 1/1/2020		2 637	(43 010)	677 034	(27 909)	987	(469 661)	140 078
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia		0	(74 385)	0	0	0	0	(74 385)
		0	(74 385)	0	0	0	0	(74 385)
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	73 808	73 808
		0	0	0	0	0	73 808	73 808
Stan na 30/09/2020/niebadane		2 637	(117 395)	677 034	(27 909)	987	(395 853)	139 501
Stan na 1/1/2020		2 637	(43 010)	677 034	(27 909)	987	(469 661)	140 078
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia		0	(74 385)	0	0	0	0	(74 385)
		0	(74 385)	0	0	0	0	(74 385)
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	137 115	137 115
		0	0	0	0	0	137 115	137 115
Stan na 31/12/2020		2 637	(117 395)	677 034	(27 909)	987	(332 546)	202 808
Stan na 1/1/2021		2 637	(117 395)	677 034	(27 909)	987	(332 546)	202 808
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	29.8	0	(171 578)	0	0	0	0	(171 578)
		0	(171 578)	0	0	0	0	(171 578)
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	87 661	87 661
		0	0	0	0	0	87 661	87 661
Stan na 30/09/2021/niebadane		2 637	(288 973)	677 034	(27 909)	987	(244 885)	118 891

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczkowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

29.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Nota	1/1/2021 -	1/1/2020 -	1/7/2021-	1/7/2020-	
	30/9/2021 (niebadane)	30/9/2020 (niebadane)	30/9/2021 (niebadane)	30/9/2020 (niebadane)	
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej					
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	29.13	95 960	57 617	(1 142)	59 686
Zapłacony podatek dochodowy		(5 747)	0	(21)	0
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		90 213	57 617	(1 163)	59 686
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej					
Wpłata kapitału jednostce zależnej		0	(36 916)	0	(36 916)
Zwrot wkładu od jednostki zależnej	29.5	15 069	0	0	0
Inwestycje w jednostki zależne	29.5	(16 614)	0	0	0
Udzielone pożyczki		(11 319)	(15 203)	(483)	(15 003)
Zwrot pożyczek udzielonych		111 124	33 616	4 586	8 078
Odsetki otrzymane		32 580	2 696	2	1 346
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		130 840	(15 807)	4 105	(42 495)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej					
Nabycie akcji własnych	29.8	(171 578)	(74 385)	(171 578)	0
Otrzymane pożyczki		0	20 441	0	0
Splata kapitału pożyczek	29.9	(7 050)	(797)	(276)	(129)
Splata odsetek od pożyczek		(50)	(68)	(50)	(8)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(178 678)	(54 809)	(171 904)	(137)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		42 375	(12 999)	(168 962)	17 054
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		15 529	30 234	226 866	181
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		57 904	17 235	57 904	17 235

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

29.5 Udziały w jednostkach zależnych

Nazwa	Państwo	Udział	30/9/2021	31/12/2020
Celtic Investments Ltd	Cypr	100%	48 000	48 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(48 000)	(48 000)
Lakia Enterprises Ltd	Cypr	100%	105 000	105 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(105 000)	(105 000)
Celtic Asset Management (*)	Polska	100%	0	0
Challange Eighteen	Polska	100%	5 032	5 032
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(1 376)	0
Imes Poland	Polska	100%	3	3
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(3)	0
Ursa Sky Smart City	Polska	49%	14 939	30 008
Antigo Investments	Polska	100%	16 614	0
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(16 614)	0
Ursus Development	Polska	100%	5	5
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(5)	(5)
			18 595	35 043

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

W dniu 29 kwietnia 2021 roku Spółka nabyła, od podmiotu powiązanego Lakia Enterprises Ltd, 100% udziałów w innym podmiocie z Grupy Kapitałowej CPD, Antigo Investments sp. z o.o. za cenę 2 tys. PLN. W tym samym dniu dokonano podwyższenia kapitału Antigo Investments sp. z o.o. za wkład pieniężny, wniesiony przez CPD S.A., w wysokości 16 612 tys. PLN.

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

29.6 Należności długoterminowe

	30/9/2021	31/12/2020
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:		
- pożyczka	64 307	119 168
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(25 587)	(34 867)
	38 720	84 301
Pożyczki długoterminowe dla jednostek niepowiązanych, w tym:		
- pożyczka	6	6
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(6)	(6)
	0	0

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 30.09.2021

Jednostka powiązana	Waluta pożyczki	Rok udzielenia	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Antigo Investments	PLN	2012	579	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 16.10.2022
Belise Investments	PLN	2014	9 705	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 24.09.2024
Celtic Asset Management	PLN	2015	449	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 12.02.2025
Elara Investments	PLN	2013	1 056	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 24.01.2023
Lakia Enterprises Limited	PLN	2012	4 204	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	PLN	2014	7 323	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	PLN	2015	15 404	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
			38 720			

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

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

29.7 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30/9/2021	31/12/2020
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:	17 075	94 395
- pożyczka	46 369	122 227
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(29 294)	(27 832)
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	21 844	21 343
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	22	48
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	27	3
Należności krótkoterminowe	39 005	115 789

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 30.09.2021

Jednostka powiązana	Waluta pożyczki	Rok udzielenia	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Bellse Investments	PLN	2012	14 696	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 01.05.2022
Elara Investments	PLN	2012	346	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 01.05.2022
HUB Developments	PLN	2012	1 869	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 01.05.2022
Ursus Development	PLN	2020	165	3M WIBOR	2%	na żądanie, nie później niż 29.09.2021
			17 075			

29.8 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji (w tysiącach), w tym akcje własne		Wartość kapitału podstawowego	
	30/9/2021	31/12/2020	30/9/2021	31/12/2020
Akcje zwykłe serii AA	26 371	26 371	2 637	2 637

Kapitał podstawowy na dzień 31 grudnia 2020 roku, 30 września 2021 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego wynosi 2 637 tys. PLN.

W dniu 3 sierpnia 2021 roku Spółka nabyła w celu umorzenia, tj. zgodnie z art. 362 § 1 pkt 5) Kodeksu spółek handlowych, 8.705.110 (osiem milionów siedemset pięć tysięcy sto dziesięć) akcji własnych, tj. 8.705.110 (osiem milionów siedemset pięć tysięcy sto dziesięć) akcji zwykłych na okaziciela serii AA, o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda akcja, odpowiadających 33,01% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 8.705.110 (osiem milionów siedemset pięć tysięcy sto dziesięć) głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 33,01% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki („Akcje”), po cenie 19,71 zł za jedną nabywaną Akcją. Przed Rozliczeniem Wezwania Spółka posiadała już 8.699.836 (osiem milionów sześćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset trzydzieści sześć) akcji własnych Spółki, stanowiących 32,99% ogólnej liczby akcji Spółki, uprawniających do 8.699.836 (osiem milionów sześćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset trzydzieści sześć) głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 32,99% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W wyniku nabycia Akcji Spółka posiada łącznie 17.404.946 (siedemnaście milionów czterysta cztery tysiące dziewięćset czterdzieści sześć) akcji własnych Spółki, odpowiadających 66,00% akcji w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 17.404.946 (siedemnaście milionów czterysta cztery tysiące dziewięćset czterdzieści sześć) głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 66,00% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, przy czym zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu spółek handlowych, Spółka nie może wykonywać praw udziałowych z akcji własnych Spółki, w tym prawa głosu, z wyjątkiem uprawnień do ich zbycia lub wykonywania czynności, które zmierzają do zachowania tych praw.

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.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

29.9 Pożyczki

	30/9/2021	31/12/2020
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki od jednostek powiązanych	30 230	36 976
- długoterminowe	0	32 073
- krótkoterminowe	30 230	4 903
	30 230	36 976

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 31 grudnia 2020 roku oraz 30 września 2021 roku dotyczą pożyczek od spółek zależnych: od spółki zależnej Lokia Enterprises (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 0.50%), pożyczki od spółki zależnej Lokia Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%), pożyczki od spółki zależnej Robin Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%) oraz pożyczki od spółki zależnej IMES Poland (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%).

Na dzień 30 września 2021 roku saldo pożyczki od spółki Lokia Enterprises wynosi 3 764 tys. PLN (kapitał: 1 152 tys. PLN, odsetki: 2 612 tys. PLN), w trakcie okresu spłacono 5 939 tys. PLN kapitału; saldo pożyczki od spółki Lokia Investments wynosi 3 828 tys. PLN (kapitał: 3 056 tys. PLN, odsetki: 772 tys. PLN), w trakcie okresu spłacono 1 110 tys. PLN kapitału; saldo pożyczki od spółki Robin Investments wynosi 1 820 tys. PLN (kapitał: 1 600 tys. PLN, odsetki: 220 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki IMES Poland wynosi 20 819 tys. PLN (kapitał: 20 370 tys. PLN, odsetki: 449 tys. PLN), w trakcie okresu spłacono 50 tys. PLN odsetek.

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

Zaciągnięte pożyczki nie są zabezpieczone.

29.10 Zysk na jedną akcję

	1/1/2021 - 30/9/2021	1/1/2020 - 30/9/2020	1/7/2021 - 30/9/2021	1/7/2020 - 30/9/2020
Zysk/strata netto okresu	87 661	73 808	(743)	68 796
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	15 892	20 932	12 372	17 671
Zysk na jedną akcję (w PLN)	5,52	3,53	(0,06)	3,89
Rozwodniony zysk/strata przypadający na akcjonariuszy	87 661	73 808	(743)	68 796
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	15 892	20 932	12 372	17 671
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN)	5,52	3,53	(0,06)	3,89

29.11 Koszty administracyjne

	1/1/2021 - 30/9/2021	1/1/2020 - 30/9/2020	1/7/2021 - 30/9/2021	1/7/2020 - 30/9/2020
Usługi doradcze	414	281	346	96
Wynagrodzenia	2 447	2 827	835	931
Wynagrodzenie audytora	113	125	38	43
Nieodliczany VAT	105	96	40	39
Pozostałe usługi	193	230	73	3
	3 272	3 559	1 332	1 112

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

	1/1/2021 - 30/9/2021	1/1/2020 - 30/9/2020	1/7/2021- 30/9/2021	1/7/2020- 30/9/2020
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	9 484	16 460	(288)	9 432

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

	1/1/2021 - 30/9/2021	1/1/2020 - 30/9/2020	1/7/2021- 30/9/2021	1/7/2020- 30/9/2020
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki od depozytów	0	68	0	2
Otrzymane dywidendy	99 100	60 287	0	60 287
Pozostałe przychody finansowe	490	446	39	0
Różnice kursowe netto	26	216	26	50
Przychody finansowe	99 616	61 017	65	60 339

Koszty z tytułu odsetek:				
- Odsetki od jednostek powiązanych	354	341	114	134
Utrata wartości inwestycji w jednostki zależne	17 992	0	(871)	0
Różnice kursowe netto	0	0	0	0
Pozostałe koszty finansowe	0	0	(87)	0
Koszty finansowe	18 346	341	(844)	134

29.13 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	1/1/2021 - 30/9/2021	1/1/2020 - 30/9/2020	1/7/2021- 30/9/2021	1/7/2020- 30/9/2020
Zysk/strata przed opodatkowaniem	87 600	73 654	(671)	68 605
Korekty z tytułu:				
- kosztów z tytułu odsetek	354	341	114	134
- wynik z wyceny pożyczek	(9 484)	(16 460)	288	(9 432)
- strata na sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych	0	79	0	0
- utrata wartości inwestycji w jednostki zależne	17 992	0	(871)	0
Zmiany w kapitale obrotowym:				
- zmiana stanu należności handlowych i pozostałych	(536)	(27)	(91)	452
- zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	34	30	89	(73)
	95 960	57 617	(1 142)	59 686

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

29.14 Transakcje z jednostkami powiązаныmi

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

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

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

	1/1/2021 - 30/9/2021	1/1/2020 - 30/9/2020	1/7/2021- 30/9/2021	1/7/2020- 30/9/2020
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym				
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	413	414	137	138
Koszt wynagrodzeń członków Zarządu	1 320	1 718	443	574
b) Transakcje z jednostkami zależnymi				
Przychody - głównie z tytułu udzielonych pożyczek				
<i>5/92 Gaston Investments</i>	0	121	0	11
<i>6/150 Gaston Investments</i>	0	8	0	0
<i>7/120 Gaston Investments</i>	0	8	0	0
<i>12/132 Gaston Investments</i>	0	91	0	21
<i>13/155 Gaston Investments</i>	0	104	0	24
<i>16/88 Gaston Investments</i>	5	15	0	3
<i>18 Gaston Investments</i>	6	22	0	5
<i>19/97 Gaston Investments</i>	0	7	0	0
<i>20/140 Gaston Investments</i>	0	6	0	0
<i>Antigo Investments</i>	57	44	25	10
<i>Belise Investments</i>	665	252	89	59
<i>Celtic Asset Management</i>	13	21	4	5
<i>Celtic Investments Ltd</i>	3	6	1	2
<i>Challenge Eighteen</i>	39	385	0	35
<i>Elara Investments</i>	43	62	14	15
<i>Gaston Investments</i>	177	213	59	60
<i>Hub Developments</i>	33	48	11	11
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	346	511	116	120
<i>Lakia Investments</i>	18	18	6	6
<i>Mandy Investments</i>	224	328	76	77
<i>Ursus Development</i>	599	2	7	2
<i>Ursa Sky</i>	38	0	38	0

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku

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

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

Koszty	1/1/2021 - 30/9/2021	1/1/2020 - 30/9/2020	1/7/2021- 30/9/2021	1/7/2020- 30/9/2020
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	20	84	2	13
<i>Lakia Investments</i>	45	87	14	19
<i>Robin Investments</i>	21	31	7	7
<i>Imes Poland</i>	268	138	90	93
<i>Imes Poland - strata na sprzedaży udziałów</i>	0	79	0	0
<i>Gaston Investments</i>	5	2	0	0
Zobowiązania		30/9/2021	31/12/2020	
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>		3 764	9 674	
<i>Lakia Investments</i>		3 828	4 903	
<i>Robin Investments</i>		1 820	1 799	
<i>Imes Poland</i>		20 819	20 601	
<i>Gaston Investments</i>		7	2	
Należności - głównie z tytułu udzielonych pożyczek		30/9/2021	31/12/2020	
<i>Antigo Investments</i>		579	0	
<i>Belise Investments</i>		25 790	18 430	
<i>Celtic Asset Management</i>		449	535	
<i>Challenge Eighteen</i>		0	35 310	
<i>Elara Investments</i>		1 402	1 547	
<i>Gaston Investments</i>		42	42	
<i>Hub Developments</i>		1 869	1 701	
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>		26 931	27 701	
<i>Lakia Investments</i>		2	7	
<i>Ursus Development</i>		165	94 395	
<i>Imes Poland</i>		20 370	20 370	
<i>Ursa Sky</i>		38	0	
c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi				
Koszty		1/1/2021 - 30/9/2021	1/1/2020 - 30/9/2020	
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzynkiewicz sp. komandytowa</i>		88	101	

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

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

W ocenie Zarządu pandemia COVID-19 nie miała istotnego wpływu na wyniki Grupy CPD w pierwszych 9 miesiącach 2021 roku, a przez to nie miała istotnego wpływu na wyniki CPD S.A. Pandemia COVID-19 może mieć pośredni wpływ na wyniki CPD S.A. poprzez wpływ na działalność jednostek zależnych od Spółki. Działalność deweloperska charakteryzuje się długim cyklem produkcyjnym, przez co skutki negatywnych zdarzeń odczuwalne są w długim horyzoncie czasowym. Przychody ze sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i miejsc parkingowych realizowane przez wspólne przedsięwzięcia Grupy za pierwsze 9 miesięcy 2021 r. zostały wygenerowane przez transakcje sprzed około roku z rozłożonym na raty terminem płatności. W związku z tym, zdarzenia które miały miejsce w okresie pierwszych 9 miesięcy 2021 r. widoczne będą w rachunku wyników kolejnych okresów. Jednak należy zaznaczyć, iż branża budowlana w tym deweloperska mieszkań w budynkach wielorodzinnych nie zanotowała spadków sprzedaży czy spowolnienia dynamiki wzrostów obserwowanych w latach poprzednich. Ze względu na postępującą na świecie pandemię, zarząd zakłada, że jej skutki mogą wpłynąć na działalność spółek deweloperskich w następujących obszarach:

- poziom i dynamikę sprzedaży mieszkań, w szczególności w przypadku spadku popytu na mieszkania oraz potencjalnego 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 m.in. z wynikających z tempa wydawania decyzji administracyjnych prowadzących do uzyskania pozwoleń na budowę oraz dopuszczenia gotowych obiektów do użytkowania,
 - proces wyodrębniania i przenoszenia własności lokali na nabywców oraz sprzedaż nieruchomości,
 - dostępność i warunki nowego finansowania, jeżeli banki i inni pożyczkodawcy zostaną istotnie dotknięci przedłużającym się spowolnieniem gospodarczym.
 - poziom i termin realizowania zobowiązań finansowych kontrahentów
 - wahania wartości aktywów w wyniku zmian kursu wymiany PLN w stosunku do walut obcych szczególnie Euro.
- CPD S.A. oraz spółki z Grupy CPD podjęły intensywne działania, aby dostosować swą działalność do zaistniałych warunków, przy utrzymaniu powszechnych zaleceń służb sanitarnych oraz wytycznych WHO.

Należy podkreślić, iż tempo prowadzonych prac budowlanych w Grupie CPD w okresie pierwszych 9 miesięcy 2021 nie uległo spowolnieniu.

Rozpoczęty kolejny etap Ursa Sky realizowany jest zgodnie z założonym harmonogramem. Biorąc pod uwagę zaawansowanie prac budowlanych oraz poziom sprzedaży tego projektu, Zarząd CPD S.A. spodziewa się zakończenia realizacji przedsięwzięć budowlanych zgodnie z harmonogramem i na dzień publikacji raportu nie zaobserwował rezygnacji z podpisanych już umów deweloperskich.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje i analizuje sytuację grupy kapitałowej CPD w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i podejmuje szereg działań w celu minimalizacji wpływu negatywnych skutków pandemii na działalność grupy CPD.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

29.16 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

W dniu 1 października 2021 roku Spółka sprzedała posiadane udziały w jednostce zależnej, spółce IMES Poland Sp. z o.o., w zamian za wynagrodzenie w wysokości 100 PLN.