

RAPORT PÓŁROCZNY ZA I PÓŁROCZE 2019



CPD S.A.

CPD S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2019 R.

SPIS TREŚCI

I.	SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI	3
1.	INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CPD	3
2.	STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ	4
3.	WYBRANE DANE FINANSOWE.....	6
4.	ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	11
5.	CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....	14
6.	NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH	14
7.	TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	14
8.	ZDARZENIA PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....	14
9.	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH	15
10.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	16
11.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	17
12.	ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE.....	17
13.	ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE, UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE	18
14.	SKŁAD RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU	18
15.	INNE ISTOTNE INFORMACJE	19
16.	CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW	19
II.	OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	20
III.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2019 R. WRAZ ZE SKRÓCONYM ŚRÓDROCZNYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A	21

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 nazwę z Celtic Property Developments S.A. na CPD S.A.

Obecnie, CPD S.A. jest spółką kontrolującą grupę 26 spółek zależnych i dwóch współkontrolowanych, prowadzących działalność w segmencie mieszkaniowym i biurowym. Bieżące plany Grupy koncentrują się na budowie własnej inwestycji mieszkaniowej w Warszawie w dzielnicy Ursus, w ramach wspólnego przedsięwzięcia oraz poprzez sprzedaż nieruchomości do innych deweloperów.

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

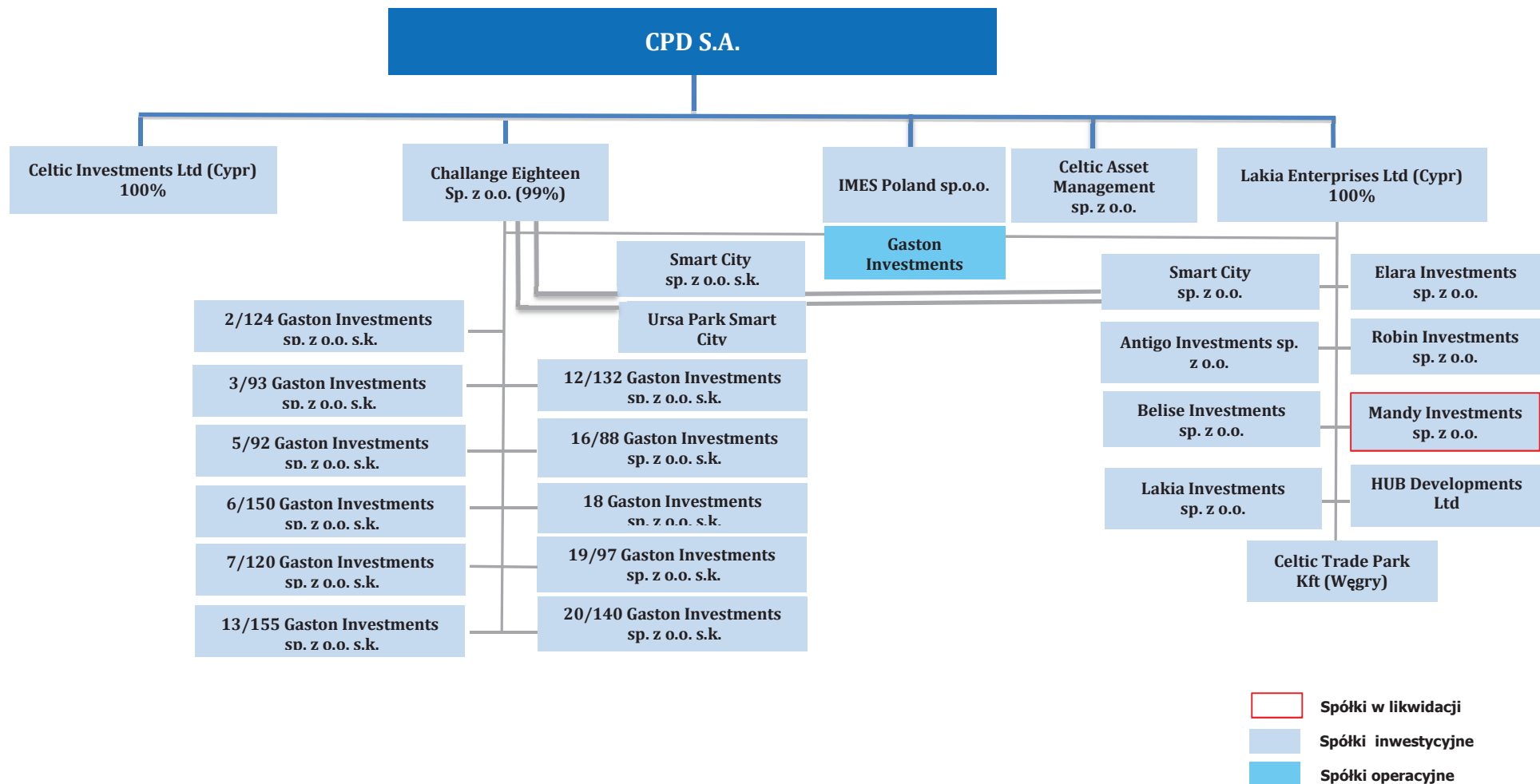
Na dzień publikacji raportu w skład Grupy Kapitałowej CPD S.A. (dalej Grupa, Grupa CPD, Grupa Kapitałowa) wchodził podmiot dominujący – CPD S.A. (dalej Spółka) oraz 26 podmiotów zależnych i dwa współkontrolowane. Działalność deweloperska Grupy prowadzona jest za pośrednictwem spółek inwestycyjnych, bezpośrednio zależnych od Challenge Eighteen sp. z o.o. i Lakia Enterprises Ltd (Cypr). Podmiot dominujący CPD S.A. koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc jednocześnie ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące strategii rozwoju. CPD S.A. realizuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej, kreuje politykę inwestycyjną i marketingową Grupy oraz pełni rolę koordynatora tej działalności.

Na dzień publikacji raportu w strukturze Grupy CPD nie zaszły zmiany.

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

CPD S.A.
RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2019 R.

Struktura Grupy CPD na dzień 30 czerwca 2019 r.



3. WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 6 miesięcy		
	Od 01.01.2019	Od 01.01.2018	Zmiana
	do 30.06.2019	do 30.06.2018	
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	(%)
Przychody ze sprzedaży	9 968	12 519	-20,4%
Koszt własny sprzedaży	-1 366	-3 794	-64,0%
<i>W tym:</i>			
<i>koszt sprzedanych zapasów</i>	-5	-2 513	-99,8%
<i>koszt wykonanych usług</i>	-1 361	-1 281	6,2%
Zysk na sprzedaży	8 602	8 725	-1,4%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-5 036	-3 772	33,5%
Koszty administracyjne - pozostałe	-3 495	-3 380	3,4%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-116	-197	-41,1%
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0	-9 335	-100,0%
Pozostałe przychody	2 338	1 987	17,7%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-2 604	6 801	-138,3%
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	25 834	0	-
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	10 911	203	5274,9%
Odpisy aktualizujące wartość należności	-193	-95	103,2%
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	0	19 478	-100,0%
Zysk operacyjny	36 241	20 415	77,5%
Przychody finansowe	1 448	729	98,6%
Koszty finansowe	-2 126	-7 165	-70,3%
Zysk przed opodatkowaniem	35 563	13 979	154,4%
Podatek dochodowy	2 671	4 552	-41,3%
Zysk netto	38 234	18 531	106,3%
Podstawowy zysk na 1 akcję w PLN	1,56	0,47	231,1%
Rozwodniony zysk na 1 akcję w PLN	1,56	0,47	231,1%

W pierwszym półroczu 2019 roku Grupa CPD SA zanotowała zysk netto w kwocie 38,2 mln PLN, co oznacza znaczną poprawę wyniku netto w porównaniu do pierwszego półrocza 2018 roku.

Wśród czynników, które pozytywnie wpłynęły na wyniki Grupy w pierwszym półroczu 2019 roku w porównaniu do analogicznego okresu roku 2018, główną rolę odegrały dodatni wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży w kwocie 25,8 mln PLN, wzrost udziału w zysku wspólnych przedsięwzięć w kwocie 10,7 mln PLN oraz spadek kosztów finansowych w kwocie 5 mln PLN.

Dodatni wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży jest rezultatem przeszacowania kilkunastu nieruchomości do wartości godziwej głównie na skutek podpisania przedwstępnych umów

CPD S.A.
RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2019 R.

sprzedaży 10 działek i uzyskania ofert kupna 5 działek. Udział w zysku wspólnych przedsięwzięć zwiększył się, ponieważ w pierwszym półroczu 2019 roku spółka współkontrolowana Ursa Park przekazała część mieszkań i lokali nabywcom i mogła rozpoznać zyski z tego tytułu. Natomiast spadek kosztów finansowych był wynikiem korzystniejszych wahań kursu EUR/PLN niż w pierwszym półroczu 2018 roku.

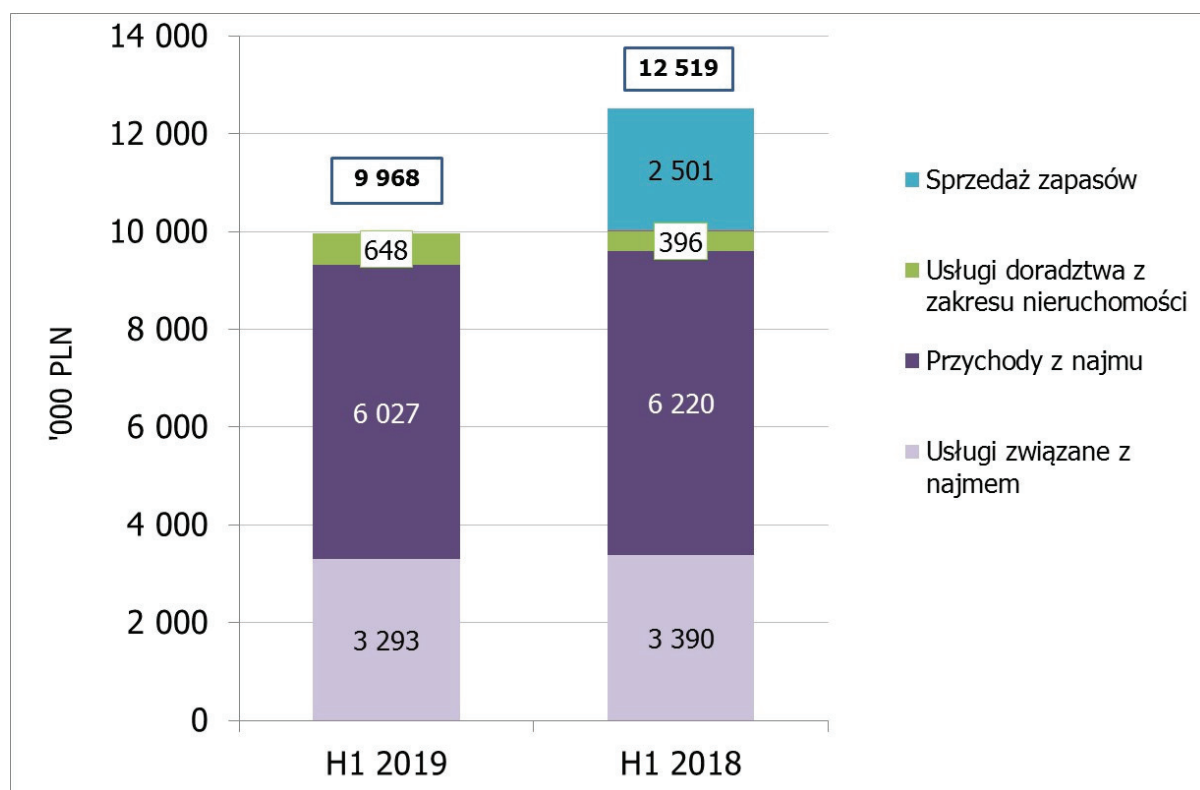
Natomiast głównym negatywnym czynnikiem był wzrost kosztów operacyjnych w kwocie 1,3 mln PLN. Jedną z przyczyn tego wzrostu był fakt, że zarząd spółki CPD SA dokonał szczegółowej analizy środków trwałych należących do Grupy i w przypadku kilku środków trwałych dokonał ich likwidacji.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczone na euro. Pozycje dotyczące 2019 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP z 28 czerwca 2019, to jest 4,2520. Pozycje dotyczące 2018 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP z 29 czerwca 2018, to jest 4,3616.

	Okres 6 miesięcy		Zmiana (%)
	Od 01.01.2019 do 30.06.2019 (w tys. EUR)	Od 01.01.2018 do 30.06.2018 (w tys. EUR)	
Przychody ze sprzedaży	2 344	2 870	-18,3%
Koszt własny sprzedaży	-321	-870	-63,1%
<i>W tym:</i>			
<i>koszt sprzedanych zapasów</i>	-1	-576	-99,8%
<i>koszt wykonanych usług</i>	-320	-294	9,0%
Zysk na sprzedaży	2 023	2 000	1,1%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-1 184	-865	37,0%
Koszty administracyjne - pozostałe	-822	-775	6,1%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-27	-45	-39,6%
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0	-2 140	-100,0%
Pozostałe przychody	550	456	20,7%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-612	1 559	-139,3%
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	6 076	0	-
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	2 566	47	5413,4%
Odpisy aktualizujące wartość należności	-45	-22	108,4%
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	0	4 466	-100,0%
Zysk operacyjny	8 523	4 681	82,1%
Przychody finansowe	341	167	103,7%
Koszty finansowe	-500	-1 643	-69,6%
Zysk przed opodatkowaniem	8 364	3 205	161,0%
Podatek dochodowy	628	1 044	-39,8%
Zysk netto	8 992	4 249	111,6%
Podstawowy zysk na 1 akcję w PLN	0,37	0,11	231,1%
Rozwodniony zysk na 1 akcję w PLN	0,37	0,11	231,1%

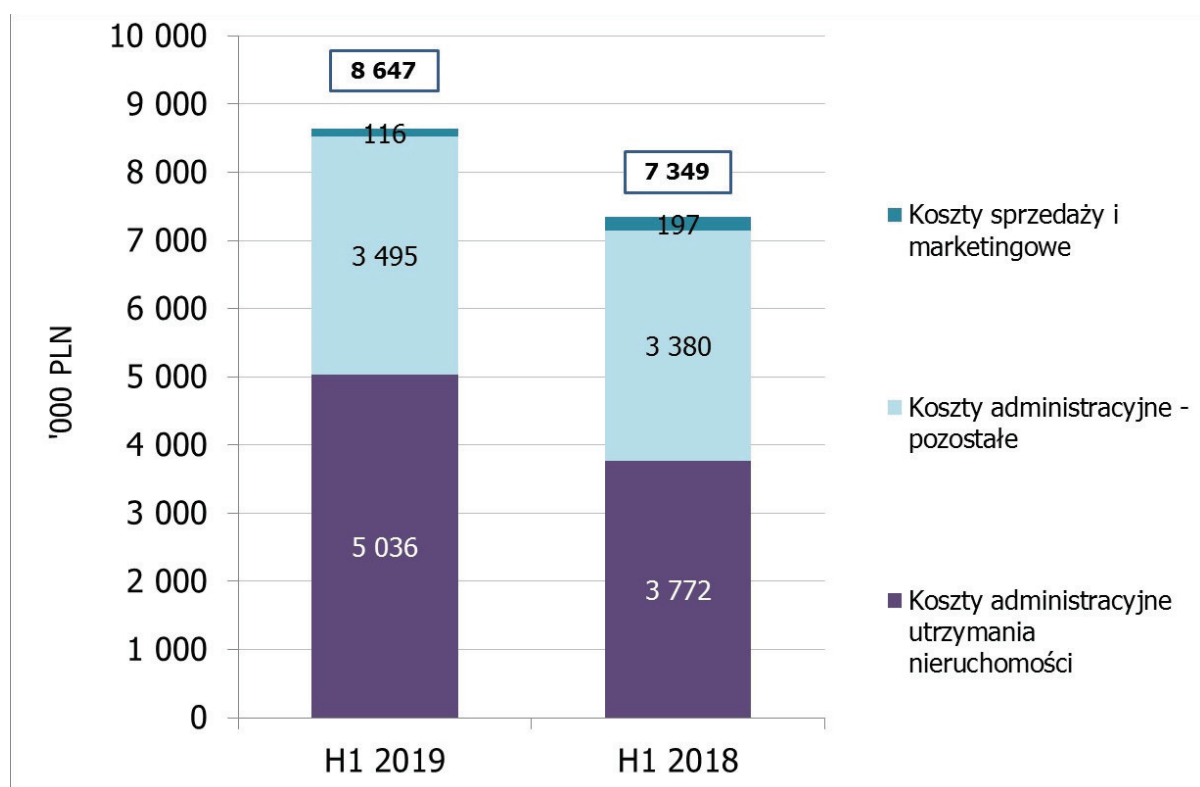
Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2019 i 2018 roku.

CPD S.A.
RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2019 R.



Przychody ze sprzedaży spadły, ponieważ w pierwszym półroczu 2019 r. Grupa nie sprzedawała żadnych zapasów.

Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych Grupy w pierwszym półroczu 2019 i 2018 roku.



CPD S.A.
RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2019 R.

Wartość kosztów operacyjnych wzrosła między innymi na skutek likwidacji kilku środków trwałych w pierwszym półroczu 2019 roku.

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		Zmiana (%)
	30.06.2019 (w tys. PLN)	31.12.2018 (w tys. PLN)	
Aktywa razem	563 637	582 768	-3,3%
Aktywa trwałe, w tym:	134 987	256 574	-47,4%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	104 321	218 311	-52,2%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	29 982	37 201	-19,4%
Aktywa obrotowe, w tym:	428 650	326 194	31,4%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	355 369	212 893	66,9%
<i>Zapasy</i>	2 876	2 915	-1,3%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	10 393	7 981	30,2%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	60 012	102 405	-41,4%
Pasywa razem	563 637	582 768	-3,3%
Kapitały własne razem, w tym:	322 063	326 879	-1,5%
<i>Kapitał podstawowy</i>	2 637	3 935	-33,0%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	987	987	0,0%
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	-43 010	-160 110	-73,1%
<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	-27 909	-27 909	0,0%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-5 560	-5 520	0,7%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	394 918	515 496	-23,4%
Zobowiązania razem, w tym:	241 574	255 889	-5,6%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	84 261	99 186	-15,0%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	157 313	156 703	0,4%

Na koniec czerwca 2019 r. wartość całkowitych aktywów Grupy obniżyła się o 3% w stosunku do stanu na koniec roku 2018. Spadek ten był spowodowany głównie skupem akcji własnych w celu umorzenia w kwocie 43 mln PLN.

Wartość aktywów obrotowych wzrosła o 31% z powodu przeklasyfikowania wielu nieruchomości inwestycyjnych do grupy aktywów przeznaczonych do sprzedaży. Saldo środków pieniężnych zmniejszyło się o 42,4 mln PLN w wyniku skupu akcji własnych w celu umorzenia.

Na koniec czerwca 2019 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 322 mln PLN, co stanowiło 57% łącznych aktywów Grupy, podczas gdy zobowiązania stanowiły 43% całkowitych aktywów. Wskaźniki te zmieniły się nieznacznie w porównaniu do stanu na koniec 2018 roku (odpowiednio 56% i 44%).

W pierwszym półroczu 2019 roku wartość zobowiązań spadła o około 6% między innymi na skutek spadku zobowiązania z tytułu podatku odroczonego oraz spłaty znacznej kwoty zobowiązań wobec kontrahentów.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone na euro. Pozycje dotyczące 2019 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP z 28 czerwca 2019, to jest 4,2520. Pozycje dotyczące 2018 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP z 31 grudnia 2018, to jest 4,30.

CPD S.A.
RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2019 R.

	Na dzień:		Zmiana (%)
	30.06.2019 (w tys. EUR)	31.12.2018 (w tys. EUR)	
Aktywa razem	132 558	135 527	-2,2%
Aktywa trwałe, w tym:	31 747	59 668	-46,8%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	24 535	50 770	-51,7%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	7 051	8 651	-18,5%
Aktywa obrotowe, w tym:	100 811	75 859	32,9%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	83 577	49 510	68,8%
<i>Zapasy</i>	676	678	-0,2%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	2 444	1 856	31,7%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	14 114	23 815	-40,7%
Pasywa razem	132 558	135 527	-2,2%
Kapitały własne razem, w tym:	75 744	76 018	-0,4%
<i>Kapitał podstawowy</i>	620	915	-32,2%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	232	230	1,1%
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	-10 115	-37 235	-72,8%
<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	-6 564	-6 490	1,1%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-1 308	-1 284	1,9%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	92 878	119 883	-22,5%
Zobowiązania razem, w tym:	56 814	59 509	-4,5%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	19 817	23 067	-14,1%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	36 997	36 443	1,5%

W poniższej tabeli przedstawiono udział poszczególnych kategorii zobowiązań w sumie bilansowej

	30.06.2019	31.12.2018
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	42,9%	43,9%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	14,9%	17,0%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	11,5%	13,3%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2,9%	3,3%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,6%	0,4%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	27,9%	26,9%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,8%	0,8%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	16,4%	17,4%
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	10,6%	8,7%

Również struktura zobowiązań uległa zmianie. Udział zadłużenia długoterminowego w sumie bilansowej spadł z 17% na koniec grudnia 2018 r. do 14,9% na koniec czerwca 2019 r. głównie w wyniku przeklasyfikowania zobowiązań z tytułu leasingu finansowego związanego z nieruchomościami przeznaczonymi do sprzedaży z długoterminowych na krótkoterminowe. Udział zadłużenia krótkoterminowego wzrósł natomiast z 26,9% według stanu na 31 grudnia 2018 r. do 27,9% na dzień 30 czerwca 2019 r.

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

• REJESTRACJA UMORZENIA AKCJI, OBNIŻENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO I ZMIANY STATUTU

8 lutego 2019 Spółka otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydane w dniu 25 stycznia 2019 r. o rejestracji przez sąd zmian statutu Emitenta w związku z treścią uchwał podjętych przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 14 września 2018 roku obejmujących następujące zmiany Statutu Emitenta:

1. Zmiany w związku z treścią uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 14 września 2018 roku w sprawie obniżenia kapitału zakładowego CPD S.A. i zmiany Statutu Spółki:

a. §4 ust. 1 Statutu Spółki otrzymał nowe, następujące brzmienie:

„1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 2.637.113,10 zł (dwa miliony sześćset trzydzieści siedem tysięcy trzysta dwadzieścia złotych trzydzieści groszy) i jest podzielony na 26.371.131 (dwadzieścia sześć milionów trzysta siedemdziesiąt jeden tysięcy sto trzydzieści jeden) akcji serii AA o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda.”

b. skreślono §4d Statutu Spółki.

2. Zmiany w związku z treścią uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 14 września 2018 roku w sprawie zmiany Statutu Spółki:

a. §10 ust.5 Statutu Spółki otrzymał nowe, następujące brzmienie:

„5. Od momentu uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej, do kompetencji Rady Nadzorczej należy wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę istotnej umowy z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w Spółce lub podmiotem powiązany w rozumieniu międzynarodowych standardów rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości. Wyrażenie zgody nie jest wymagane w odniesieniu do transakcji typowych, zawieranych na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej Spółki.”

b. §11 ust. 2 pkt 7) Statutu Spółki otrzymał nowe, następujące brzmienie:

„7) w przypadku uzyskania przez Spółkę statusu spółki giełdowej i tak długo jak Spółka pozostawać będzie spółką giełdową sporządzanie i przedstawianie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu: (i) oceny sytuacji Spółki z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego; (ii) sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej; (iii) oceny sposobu wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego; (iv) oceny racjonalności prowadzonej przez Spółkę polityki sponsoringowej i charytatywnej; (v) rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia,”

c. skreślono dotychczasową treść §11 ust.3, ust. 4 ust. 5, ust.6 Statutu Spółki, natomiast nowy §11 ust. 3 i ust. 4 Statutu Spółki otrzymał nowe, następujące brzmienie:

- „3. Rada Nadzorcza powołuje Komitet Audytu w przypadku, gdy przepisy prawa nakładają na Spółkę taki obowiązek.
4. Jeżeli akcje Spółki pozostają w obrocie na rynku regulowanym Rada Nadzorcza może, mimo braku takiego obowiązku ustawowego, podjąć uchwałę o powołaniu Komitetu Audytu.”

d. §12 ust.2 Statutu Spółki otrzymał nowe, następujące brzmienie:”

„2. Członkowie Niezależni powinni spełniać kryteria niezależności wskazane w: (i) Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) oraz (ii) wytyczne zawarte w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”, albo (iii) wskazane w obowiązujących w dniu wyboru Członka Niezależnego innych regulacjach dotyczących kryteriów niezależności wymaganych od niezależnych członków rad nadzorczych spółek publicznych.”

e. skreślono dotychczasową treść §12 ust.3 i ust.4 Statutu Spółki, natomiast dotychczasowy §12 ust.5 otrzymał oznaczenie jako §12 ust.3 Statutu Spółki.

Powyższe zmiany Statutu zaczęły obowiązywać od dnia ich rejestracji w rejestrze przedsiębiorców, co nastąpiło w dniu 25 stycznia 2019 r.

Zarząd Spółki informuje, że w związku z treścią uchwały nr 4 z dnia 14 września 2018 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie umorzenia akcji własnych doszło do umorzenia łącznie 12.982.892 (słownie: dwanaście milionów dziewięćset osiemdziesiąt dwa tysiące osiemset dziewięćdziesiąt dwa) akcji własnych oznaczonych kodem ISIN PLCELPD00013 uprawniających do wykonywania 12.982.892 głosów (słownie: dwanaście milionów dziewięćset osiemdziesiąt dwa tysiące osiemset dziewięćdziesiąt dwa).

Jednocześnie, w związku ze zmianą §4 ust. 1 Statutu Spółki, doszło do zmiany określenia serii akcji Spółki celem uproszczenia ich nazewnictwa w ten sposób, że wszystkie akcje Spółki otrzymały jednolite oznaczenie jako seria „AA”.

W związku z powyższym kapitał zakładowy Spółki wynosi 2.637.113,10 zł (słownie: dwa miliony sześćset trzydzieści siedem tysięcy trzysta dwadzieścia złotych trzydzieści groszy) i jest podzielony na 26.371.131 (słownie: dwadzieścia sześć milionów trzysta siedemdziesiąt jeden tysięcy sto trzydzieści jeden) akcji serii AA o wartości nominalnej 0,10 PLN (słownie: dziesięć groszy) każda, które uprawniają do wykonywania 26.371.131 głosów.

• **WYCOFANIE UMORZONYCH AKCJI SPÓŁKI Z DEPOZYTU KDPW**

20 lutego 2019 r. Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. podjął uchwałę nr 95/2019 po rozpatrzeniu wniosku Spółki, w sprawie wycofania z depozytu 12.982.892 akcji Emitenta, w związku z ich umorzeniem.

Umorzenie 12.982.892 akcji Spółki nastąpiło na podstawie uchwały nr 4 i 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 14 września 2018 r., zaś zmiana statutu została zarejestrowana w dniu 25

CPD S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2019 R.

stycznia 2019 r. przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

- **UCHWAŁA NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA O PLANOWANYCH SKUPACH AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA**

28 lutego 2019 odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie CPD S.A., które upoważniło Zarząd Spółki do nabycia od Akcjonariuszy Spółki łącznie nie więcej niż 8 700 000 akcji spółki w celu umorzenia nie później niż do 31 stycznia 2021 roku.

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

4 marca 2019 Zarząd Spółki zaprosił akcjonariuszy Spółki do składania Ofert Sprzedaży Akcji na warunkach określonych w Zapisaniu do Składania Ofert Sprzedaży.

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

- **INFORMACJA O PRZYJĘCIU OFERT SPRZEDAŻY AKCJI**

W związku z ogłoszonym 4 marca 2019 r. Zapisaniem do składania Ofert Sprzedaży Akcji Spółki, na podstawie którego Spółka zaproponowała nabycie nie więcej niż 3 305 886 akcji zwykłych na okaziciela Spółki oznaczonych kodem ISIN PLCELPD00013, w okresie przyjmowania Ofert Sprzedaży Akcji w dniach od 11 do 19 marca 2019 r. zostały złożone 51 ważne Oferty Sprzedaży Akcji opiewające łącznie na 19 944 601 akcji Spółki.

20 marca 2019 r. Spółka zdecydowała o przyjęciu wszystkich ważnych ofert sprzedaży Akcji oraz dokonaniu ich redukcji, przeprowadzonej zgodnie z zasadami wskazanymi w Zapisaniu. Ponieważ oferty sprzedaży opiewały na większą liczbę akcji niż zaproponowane przez Spółkę 3 305 886 akcji, każda Oferta Sprzedaży Akcji została zrealizowana w części – redukcja ofert została przeprowadzona zgodnie z zasadami opisanymi w Zapisaniu i oferty sprzedaży zostały zredukowane średnio o około 83,42%.

Nabycie Akcji przez Spółkę nastąpiło z chwilą rozliczenia tj. 22 marca 2019 r.

- **NABYCIE AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA**

22 marca 2019 r. w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 4 marca 2019 r. zapisania do składania Ofert Sprzedaży Akcji Spółki, Spółka nabyła 3 305 886 akcji Spółki za pośrednictwem domu maklerskiego Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie.

Akcje zostały nabyte zgodnie z Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia, zgodnie z art. 362 § 1 pkt 5) k.s.h.

Cena nabycia jednej akcji wyniosła 13,01 zł.

Wszystkie nabyte akcje były akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w liczbie 3 305 886 akcji) stanowiły 12,54 % kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 3 305 886 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (12,54 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki), z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jestbyła uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze mające istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe.

6. NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

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

7. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W pierwszym półroczu 2019 r. Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

8. ZDARZENIA PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

• ZAWARCIE UMOWY NA WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANYCH ORAZ ZMIANA UMOWY INWESTYCYJNEJ

16 lipca 2019 r. spółka zależna CPD SA jako zamawiający, podpisała umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa ze spółką Unibep S.A. (Wykonawca) w ramach projektu pn. URSA HOME (Inwestycja). Inwestycja stanowi wspólne przedsięwzięcie budowlane polegające na realizacji wspólnie przez podmioty z grupy kapitałowej Spółki z podmiotami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej Unibep (Grupa Unibep) kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami i infrastrukturą towarzyszącą.

Zamawiającym jest URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, w której komandytariuszem jest spółka zależna od Emitenta, Challenge Eighteen sp. z o.o., a komplementariuszem jest spółka zależna od Emitenta, Smart City sp. z o.o. (Zamawiający). Przedmiotem umowy jest realizacja Przedsięwzięcia 2 w rozumieniu Umowy Inwestycyjnej, tj. osiedla mieszkaniowego obejmującego budowę 3 budynków mieszkalnych wraz z garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu. Prace wykonywane będą w dwóch etapach. W realizowanych budynkach o wysokości 7 kondygnacji nadziemnych znajdzie się łącznie 341 lokali mieszkalnych i 17 lokali usługowych oraz 342 miejsca postojowe.

Rozpoczęcie realizacji I etapu zaplanowano na III kwartał 2019 r. zaś zakończenie na IV kwartał 2020 r. Natomiast rozpoczęcie realizacji II etapu zaplanowano na III kwartał 2019 r., a zakończenie na I kwartał 2021 r.

Wynagrodzenie za wykonanie I etapu wynosi ok. 41,3 mln zł netto. Natomiast wynagrodzenie za realizację II etapu określono na kwotę ok. 43,5 mln zł netto.

CPD S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2019 R.

Umowa przewiduje postanowienia odnośnie możliwości naliczenia przez Wykonawcę Zamawiającemu kar umownych z tytułu odstąpienia od umowy z winy Zamawiającego w wysokości 10% za dany etap. Zastrzeżenie kar umownych nie pozbawia przy tym Wykonawcy możliwości dochodzenia odszkodowania przenoszącego wartość kar umownych na zasadach ogólnych.

Pozostałe postanowienia umowne, w tym zakresie zabezpieczenia należytego wykonania Umowy oraz możliwości odstąpienia od niej, nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

Zarząd CPD ponadto poinformował o zawarciu 16 lipca 2019 roku aneksu do umowy inwestycyjnej (tekst jednolity z dnia 26.10.2018 r.) dotyczącej wspólnej realizacji z grupą Unibep inwestycji budowlanej Ursa, inwestycji mieszkaniowej - Ursa Home. Na mocy aneksu zmianie uległo przewidziane wynagrodzenie Wykonawcy za roboty budowlane dla inwestycji Ursa Home, a także podwyższeniu uległ udział w zysku spółki zależnej od CPD z tytułu uczestnictwa w spółce prowadzącej inwestycję.

- **ZAWARCIE UMOWY PRZYRZECZONEJ SPRZEDAŻY PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO SPÓŁKI ZALEŻNEJ EMITENTA IMES POLAND SP. Z O.O.**

18 września 2019 spółka zależna Emitenta tj. IMES Poland sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie zawarła przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 98/2, nr. obr. ewid. 2-09-09 o powierzchni 6.5203 m², położonej w Warszawie, Dzielnicy Ursus, w pobliżu ul. Gierdziejewskiego na rzecz firmy Ronson Development – City 3 sp. z o.o. sp. k. Umowa została zawarta w wykonaniu przedwstępnych oraz warunkowych umów nabycia.

- **ZMIANY W ZARZĄDZIE**

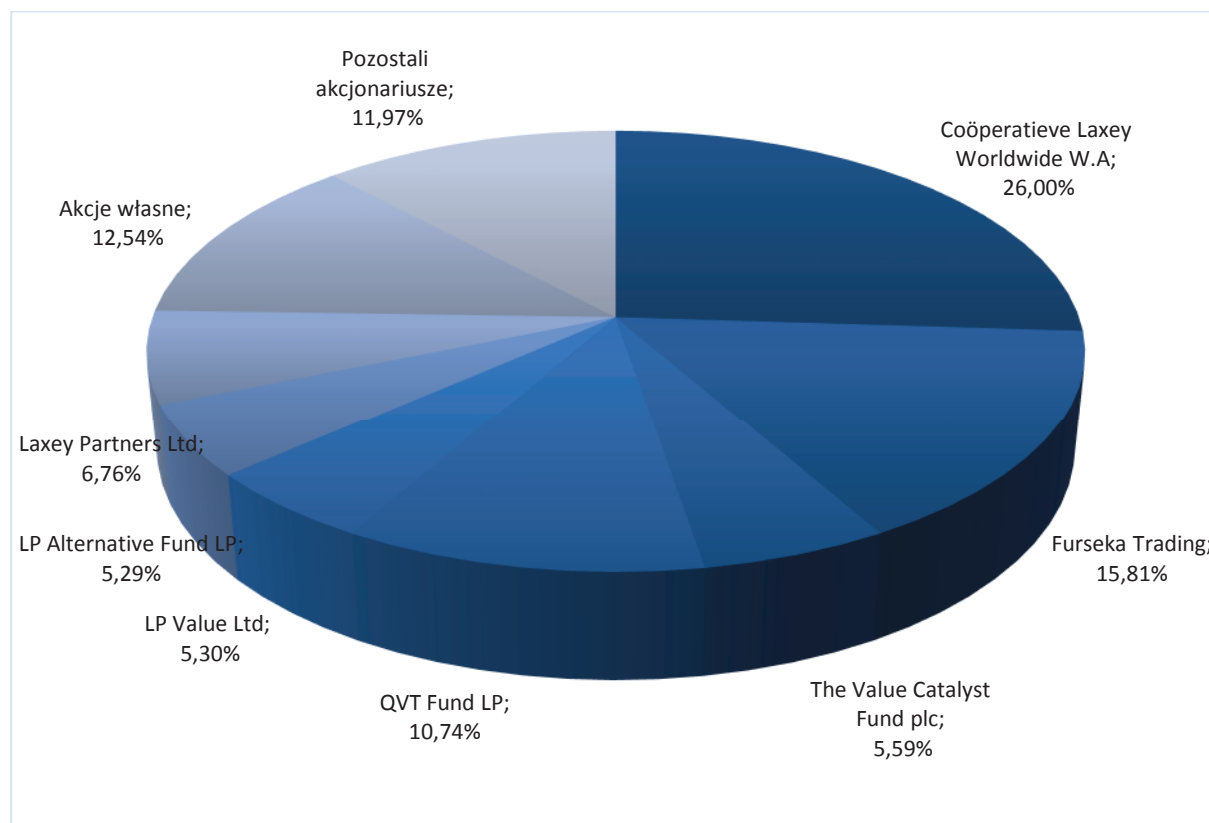
23 września 2019 r. Pani Elżbieta Wiczkowska złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki. Rezygnacja była skuteczna na dzień odbycia się najbliższego posiedzenia Rady Nadzorczej CPD S.A., tj. 23 września 2019, w porządku obrad którego miało być podjęcie uchwały o wyborze Prezesa Zarządu CPD S.A. Jednocześnie Pani Wiczkowska pozostaje w składzie Zarządu i będzie pełniła funkcję Członka Zarządu Spółki.

Ponad to, 23 września 2019 r., Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o powołaniu do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki Pana Colina Kingsnortha, dotychczasowego członka zarządu CPD S.A.

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 w Spółce (liczba akcji na podstawie zawiadomień akcjonariuszy w trybie art. 69 ustawy o ofercie publicznej lub danych zawartych w prospekcie emisyjnym) są:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Rodzaj akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcjonariat według liczby głosów	Akcjonariat według liczby akcji
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A	6 857 277	Na okaziciela	6 857 277	29.73 %	26.00 %
Furseka Trading	4 169 667	Na okaziciela	4 169 667	18.08 %	15.81 %
The Value Catalyst Fund plc	1 475 434	Na okaziciela	1 475 434	6.40 %	5.59 %
QVT Fund LP	2 831 755	Na okaziciela	2 831 755	12.28 %	10.74 %
LP Value Ltd	1 396 538	Na okaziciela	1 396 538	6.05 %	5.30 %
LP Alternative Fund LP	1 395 508	Na okaziciela	1 395 508	6.05 %	5.29 %
Laxey Partners Ltd	1 782 969	Na okaziciela	1 782 969	7.73 %	6.76 %
Pozostali	3 156 097	Na okaziciela	3 156 097	13.68 %	11.97 %
Akcje własne	3 305 886	Na okaziciela	0	0 %	12.54 %

* 25 stycznia 2019 roku Sąd Rejestrowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy dokonał rejestracji obniżenia kapitału zakładowego Spółki w związku z umorzeniem akcji własnych, dokonanej na podstawie uchwał NWZ z 14 września 2018 r.

** 22 marca 2019 roku w wyniku zakończenia sprzedaży akcji, Spółka nabyła 3 305 886 akcji w celu umorzenia (co stanowi 12,54% kapitału zakładowego Spółki)

CPD S.A. RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2019 R.

*** 30 lipca 2019 r. Spółka otrzymała zawiadomienia w trybie art. 69 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r. (Dz.U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.) od spółek The Value Catalyst Fund, Laxey Partners Limited oraz Laxey Group Limited

W stosunku do stanu przedstawionego w skonsolidowanym raporcie kwartalnym za I kwartał 2019 roku, opublikowanym 30 maja 2019, w strukturze własności znacznych pakietów akcji Spółki nie zaszły inne zmiany.

11. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

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

Imię i nazwisko	Funkcja	Liczba akcji posiadanych na dzień publikacji raportu	Wartość nominalna posiadanych akcji (PLN)	Jako % całkowitej liczby akcji	Jako % całkowitej liczby głosów
Elżbieta Wiczowska	Prezes Zarządu	37 060	3706	0,14%*	0,16%*
Iwona Makarewicz	Członek Zarządu	4 734	473	0,02%	0,02%
Colin Kingsnorth	Członek Zarządu	0	0	0	0
John Purcell	Członek Zarządu	0	0	0	0
RAZEM		41 794	4 179	0,16%	0,18%

* Do kalkulacji przyjęto całkowitą liczbę akcji wynoszącą 26 371 131 oraz całkowitą liczbę głosów wynoszącą 23 065 245.

26 marca 2019 roku Spółka otrzymała zgłoszenie Pani Elżbiety Wiczowskiej dotyczące zmiany ilości posiadanych akcji w związku ze skupem akcji własnych CPD S.A. zakończonym 22 marca 2019. W efekcie transakcji, na dzień publikacji niniejszego raportu, liczba posiadanych akcji to 37 060.

W stosunku do stanu przedstawionego w skonsolidowanym raporcie kwartalnym za I kwartał 2019 roku, opublikowanym 30 maja 2019, w zestawieniu stanu posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące nie zaszły zmiany.

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

12. ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE

- 9 listopada 2017 należąca do Grupy spółka Challenge Eighteen otrzymała wynik przeprowadzonej kontroli podatkowej. W ocenie władz skarbowych Spółka nie odprowadziła podatku u źródła należnego od odsetek od pożyczki zaciągniętej od EEPF AB (należącej wtedy do Grupy). Wartość zaległości obejmuje zaległy podatek w kwocie 9.113 tys. zł, powiększony o odsetki. W ocenie zarządu to roszczenie jest nieuzasadnione. Niemniej nie można wykluczyć konieczności zapłaty tej kwoty w przypadku wszczęcia postępowania podatkowego i wydania decyzji przez władze skarbowe. W oparciu o analizę ryzyka Zarząd postanowił nie ujmować zobowiązania z tego tytułu.
- 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

CPD S.A.

RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2019 R.

podstaw opodatkowania oraz prawidłowość obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za 2016 rok przez spółkę Blaise Investments sp. z o.o., która w wyniku połączenia transgranicznego, zakończonego 31 grudnia 2017 roku została przejęta przez spółkę Celtic Investments Limited. Termin zakończenia kontroli celno-skarbowej wyznaczony został na nie później niż do 6 września 2019. Kontrola nie została zakończona a Spółka została poinformowana o nowym terminie jej zakończenia, który przypada na dzień 31 grudnia 2019 roku.

13. ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE, UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE

Według stanu na 30 czerwca 2019 r. CPD SA poręczała na rzecz Santander Bank Polska SA wymagalną i należną płatność kwot jakie są wymagane (lub mogą być wymagane) do pokrycia obsługi długu lub wszelkich innych wymagalnych płatności należnych do zapłaty Bankowi Santander przez spółkę zależną Belise Investments Sp. z o.o. na podstawie żądania zapłaty do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR.

W dniu 30 czerwca 2019 roku saldo poręczonego kredytu wynosiło 15.355.000 EUR.

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

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

14. SKŁAD RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

Na dzień 30 czerwca 2019 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

W stosunku do roku poprzedniego w składzie Zarządu CPD S.A. zaszły następujące zmiany:

- 23 września 2019 roku Pani Elżbieta Wiczkowska złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu.
- 23 września 2019 roku Pan Colin Kingsnorth został powołany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

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

Na dzień 30 czerwca 2019 roku w skład Komitetu Audytu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

15. INNE ISTOTNE INFORMACJE

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

16. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW

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

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

II. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd CPD S.A. potwierdza, że wedle jego najlepszej wiedzy, skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za pierwsze półrocze zakończone 30 czerwca 2019 r. i skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe CPD SA za pierwsze półrocze zakończone 30 czerwca 2019 r. oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy, a półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej, w tym zagrożeń i ryzyk.

Zarząd CPD S.A. potwierdza, że podmiot uprawniony do przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego CPD SA, dokonujący przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego CPD SA, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że zarówno podmiot jak i biegli rewidenci dokonujący badania spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi. Sprawozdania finansowe CPD S.A. oraz Grupy Kapitałowej w roku 2019 podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską Grant Thornton Polska sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Warszawie.

COLIN KINGSNORTH
PREZES ZARZĄDU

ELŻBIETA WICZKOWSKA
CZŁONEK ZARZĄDU

IWONA MAKAREWICZ
CZŁONEK ZARZĄDU

JOHN PURCELL
CZŁONEK ZARZĄDU

**III. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2019 R. WRAZ ZE
SKRÓCONYM ŚRÓDROCZNYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM
CPD S.A**

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za pierwsze półrocze 2019 r.

wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym

CPD S.A.

za pierwsze półrocze 2019 r.

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

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

30.14	Transakcje z jednostkami powiązаныmi
30.15	Zdarzenia po dacie bilansowej

35
36

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

Nota	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2019	30-06-2018	30-06-2019	30-06-2018
			<i>(nie podlegają przeglądowi)</i>	
Przychody ze sprzedaży	13	9 968	12 519	5 093
Koszty sprzedaży, w tym:	14	(1 366)	(3 794)	(968)
<i>koszt sprzedaży zapasów</i>		(5)	(2 513)	(5)
<i>koszt wykonanych usług</i>		(1 361)	(1 281)	(963)
WYNIK NA SPRZEDAŻY		8 602	8 725	4 125
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	15	(5 036)	(3 772)	(2 819)
Koszty administracyjne - pozostałe	16	(3 495)	(3 380)	(1 426)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(116)	(197)	(54)
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		0	(9 335)	0
Pozostałe przychody	17	2 338	1 987	1 215
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4	(2 604)	6 801	(3 064)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	8	10 911	203	6 195
Odpisy aktualizujące wartość należności		(193)	(95)	(110)
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży		25 834	0	26 578
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	18	0	19 478	0
WYNIK OPERACYJNY		36 241	20 415	30 640
Przychody finansowe	19	1 448	729	1 019
Koszty finansowe	19	(2 126)	(7 165)	(985)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		35 563	13 979	30 674
Podatek dochodowy	20	2 671	4 552	3 707
WYNIK NETTO		38 234	18 531	34 381
Różnice z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych		(40)	(104)	1
CAŁKOWITE DOCHODY (STRATY) OKRESU		38 194	18 427	34 382
WYNIK NETTO				
przypadające na akcjonariuszy Spółki		38 234	18 531	34 381
przypadające na akcjonariuszy niekontrolujących		0	0	0
Całkowite dochody (straty) netto za rok obrotowy				
przypadające na akcjonariuszy Spółki, w tym:		38 194	18 427	34 382
- z działalności kontynuowanej		38 194	18 427	34 382
PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN		1,56	0,47	1,49
ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN		1,56	0,47	1,49

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Ewa Makarewicz
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczkowska
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2019 roku stanowią jego integralną część.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	2019-06-30	2018-12-31
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	4	104 321	218 311
Rzeczowe aktywa trwałe		427	512
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	8	29 982	37 201
Należności długoterminowe	5	257	550
Aktywa trwałe		134 987	256 574
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6	2 876	2 915
Należności handlowe oraz pozostałe należności, w tym:	5	10 393	7 981
- <i>należności i pożyczki</i>		5 334	4 915
- <i>rozliczenia międzyokresowe</i>		5 059	3 066
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	60 012	102 405
Aktywa obrotowe z wyłączeniem przeznaczonych do sprzedaży		73 281	113 301
Aktywa trwałe /grupa do zbycia przeznaczona do sprzedaży	28	355 369	212 893
Aktywa obrotowe		428 650	326 194
Aktywa razem		563 637	582 768

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - c.d.

	Nota	2019-06-30	2018-12-31
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki			
Kapitał podstawowy	9	2 637	3 935
Akcje własne nabyte w celu umorzenia	9	(43 010)	(160 110)
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(5 560)	(5 520)
Skumulowane zyski		394 918	515 496
Kapitał własny razem		322 063	326 879
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	3 182	2 305
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	64 624	77 489
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	16 455	19 392
Zobowiązania długoterminowe		84 261	99 186
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	92 675	101 244
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	4 653	4 893
Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		97 328	106 137
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	28	59 985	50 566
Zobowiązania krótkoterminowe		157 313	156 703
Zobowiązania razem		241 574	255 889
Pasywa razem		563 637	582 768

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Iwona Ewa Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2019 roku stanowią jego integralną część.

(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	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał rezerwowy	Niepodzielone zyski	Razem
Stan na 01-01-2018	3 935	(17 199)	(27 909)	(5 458)	987	517 363	471 719
<u>Transakcje z właścicielami</u>							
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	(142 911)	0	0	0	0	(142 911)
	0	(142 911)	0	0	0	0	(142 911)
<u>Całkowite dochody (straty) okresu</u>							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(104)	0	0	(104)
Strata okresu	0	0	0	0	0	18 531	18 531
	0	0	0	(104)	0	18 531	18 427
Stan na 30-06-2018	3 935	(160 110)	(27 909)	(5 562)	987	535 894	347 235
Stan na 01-01-2019	3 935	(160 110)	(27 909)	(5 520)	987	515 496	326 879
<u>Transakcje z właścicielami</u>							
Obniżenie kapitału zakładowego	(1 298)	160 110	0	0	0	(158 812)	0
Nabycie akcji w celu umorzenia	0	(43 010)	0	0	0	0	(43 010)
	(1 298)	117 100	0	0	0	(158 812)	(43 010)
<u>Całkowite dochody (straty) okresu</u>							
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(40)	0	0	(40)
Strata okresu	0	0	0	0	0	38 234	38 234
	0	0	0	(40)	0	38 234	38 194
Stan na 30-06-2019	2 637	(43 010)	(27 909)	(5 560)	987	394 918	322 063

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

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Iwona Ewa Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2019 roku stanowią jego integralną część.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony	
		30-06-2019	30-06-2018
Podstawowe przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	21	(8 996)	(37 843)
Odsetki zapłacone		(1 106)	(1 132)
Podstawowe przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(10 102)	(38 975)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(1 564)	(293)
Nakłady na aktywa przeznaczone do sprzedaży		(3 683)	0
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(51)	(6)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej		0	7 000
Zwrot pożyczek udzielonych		319	0
Wpływy ze sprzedaży spółki zależnej		0	92 000
Otrzymane odsetki		248	726
Wpływy z obniżenia wkładu własnego we wspólnym przedsięwzięciu		18 129	3 000
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		13 398	102 427
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Nabycie akcji własnych		(43 010)	(142 911)
Spłata kredytów i pożyczek		(2 679)	(2 591)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(45 689)	(145 502)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(42 393)	(82 050)
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		102 405	143 303
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu po przeniesieniu środków pieniężnych do pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży	7	60 012	61 253

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Iwona Ewa Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2019 roku 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 skonsolidowanych sprawozdań finansowych jest PLN.

Informacje o Grupie Kapitałowej

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzi CPD S.A. jako podmiot dominujący oraz 27 spółki zależne ("Grupa CPD"). Ponadto Grupa posiada udziały w 2 jednostkach współkontrolowanych.

2 Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku.

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

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 30 czerwca 2019 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

2.1 Podstawy sporządzenia

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

Nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2019 r. oraz ich wpływ na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

MSSF 16 Leasing - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

Nowy standard ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę. Leasingobiorca będzie zobowiązany ująć: (a) aktywa i zobowiązania dla wszystkich transakcji leasingu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, za wyjątkiem sytuacji, gdy dane aktywo jest niskiej wartości; oraz (b) amortyzację leasingowanego aktywa odrębnie od odsetek od zobowiązania leasingowego w sprawozdaniu z wyników.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2.1 Podstawy sporządzenia - cd.**

MSSF 16 w znaczącej części powtarza regulacje z MSR 17 dotyczące ujęcia księgowego leasingu przez leasingodawcę. W konsekwencji, leasingodawca kontynuuje klasyfikację w podziale na leasing operacyjny i leasing finansowy oraz odpowiednio różnicuje ujęcie księgowe.

Wpływ MSSF 16 na skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy:

Zarząd przeanalizował wpływ wprowadzenia MSSF 16 na zasady (politykę) rachunkowości stosowane przez Grupę w odniesieniu do działalności Grupy i jej wyników finansowych. Grupa jest leasingobiorcą głównie w przypadku umów dotyczących prawa użytkowania wieczystego gruntów.

W przypadku wyżej wymienionych praw, Grupa jako leasingobiorca ujmowała i ujmie aktywa wynikające z prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu. Zobowiązania leasingowe wyceniane są w wartości bieżącej przyszłych nieuniknionych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowej stopy oprocentowania długu Grupy.

Zarządu przeanalizowała umów, których stroną jest Grupa i zidentyfikował jedna umowę najmu powierzchni biurowej wchodząca w zakres nowego standardu, którego stroną jest CPD S.A., dotychczas klasyfikowaną jako leasing operacyjny. Zarząd Spółki CPD S.A. przeanalizował zapisy umowy i stwierdził, że wobec braku określenia w umowie nieodwołalnego okresu leasingu wiążącego strony zastosowanie MSSF 16 nie będzie miało wpływu na ujęcie księgowe umowy leasingu.

Wdrożenie MSSF 16 nie wpływa na dane finansowe Grupy.

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

Następujące standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacje nie zostały przyjęte przez Unię Europejską lub nie są obowiązujące na dzień 1 stycznia 2019 roku:

Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych – wycena inwestycji długoterminowych będące częścią zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,

KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,

Zmiany do **MSSF 9 Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą** (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,

Zmiany do **MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach** (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,

Zmiany do **MSR 19 Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu** (opublikowano dnia 7 lutego 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

Zmiany do **MSSF 3 Połączenia jednostek** – wycena udziałów we wspólnej działalności w momencie objęcia kontroli, będące częścią zmian wynikających z przeglądu MSSF 2015-2017 - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,

Zmiany do **MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne** – brak wyceny we wspólnej działalności w momencie objęcia współkontroli, będące częścią zmian wynikających z przeglądu MSSF 2015-2017 - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE

Zmiany do **MSSF 12 Podatek dochodowy** – ujęcie konsekwencji podatkowych z tytułu wypłaty dywidendy, będące częścią zmian wynikających z przeglądu MSSF 2015-2017 - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawy sporządzenia - cd.

Zmiany do **MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego** – kwalifikacja zobowiązań zaciągniętych specjalnie w celu pozyskania dostosowanego składnika aktywów, w sytuacji gdy działania niezbędne do przygotowania składnika aktywów do użytkowania lub sprzedaży są zakończone, będące częścią zmian wynikających z przeglądu MSSF 2015-2017 - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,

Zmiany do **MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć** – definicja przedsięwzięcia - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później,

Zmiany do **MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe** - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później,

Grupa zamierza przyjąć wymienione powyżej nowe standardy MSSF opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, lecz nieobowiązujące do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego, zgodnie z datą ich wejścia w życie.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian.

2.2 Zmiany w strukturze Grupy

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

3 Istotne zmiany wartości szacunkowych

Przy sporządzaniu niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd dokonał oceny ważnych oszacowań i osądów księgowych, które mają wpływ na zastosowane zasady rachunkowości oraz kwoty ujęte w sprawozdaniu finansowym sporządzonym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 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 rzadko pokrywają się będą z faktycznymi rezultatami.

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 2018.

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

Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych

Wykazywana w bilansie wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest w oparciu o wyceny przygotowywane corocznie przez niezależnych rzeczoznawców Savills Sp. z o.o., zgodnie z Practice Statements of the Royal Institution of Chartered Surveyors' (RICS) Appraisal and Valuation Standards (the „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.

(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.**

Do wycen nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz zabudowanych kamienicami z lokalami mieszkalnymi 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 gruntów przewidzianych pod zabudowę na cele publiczne zastosowano podejście porównawcze, metodę porównania parami.

- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa mieszkań wyniosła 454.147 m²;
- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych wyniosła 41.428 m²;
- planowana do wybudowania powierzchnia użytkowa biur wyniosła 39.758 m².

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.

Stopy kapitalizacji jest przynajmniej raz w roku poddawana weryfikacji przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych, a dochód operacyjny netto jest aktualizowany na podstawie obowiązujących umów najmu.

Na potrzeby wycen przyjętych w sprawozdaniu finansowym na 30 czerwca 2019 r. posłużono się stopami kapitalizacji w przedziale 7,75% - 9%.

W pierwszym półroczu 2019 r. Grupa osiągnęła stratę z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych w kwocie 2.604 tys. PLN, wynikający głównie z fluktuacji kursów walutowych.

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

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

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.

(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.**

Jednocześnie w ramach podpisanej umowy inwestycyjnej strony umowy określili, że część gruntów (oraz wszelkie koszty i przychody z nimi związane) posiadanych przez spółkę Smart City zostanie pod 100% kontrolą Grupy CPD. Grunty te obejmują tereny, które zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone pod drogi publiczne oraz na cele oświatowe.

Ustanowienie współkontroli nad spółką Smart City nastąpiło w dniu 9 marca 2015 r. w momencie kiedy Unidevelopment S.A., realizując postanowienia umowy inwestycyjnej, przystąpił do spółki komandytowej Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. w charakterze komandytariusza.

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 niepowiązanymi 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.

W ramach podpisanej umowy inwestycyjnej strony umowy określili, że realizacja wspólnego przedsięwzięcia będzie prowadzona na części działki będącej własnością 4/113 Gaston Investments, podczas gdy pozostałe grunty należące do tej spółki (oraz wszelkie koszty i przychody z nimi związane) pozostaną pod 100% kontrolą Grupy CPD.

W wyniku realizacji postanowień umowy inwestycyjnej w dniu 2 sierpnia 2017 r. Unidevelopment przystąpiła do 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w charakterze komandytariusza. Równocześnie Gaston Investments zbył ogół praw i obowiązków komplementariusza na rzecz innej spółki zależnej, tj. Smart City sp. z o. o., a w konsekwencji 4/113 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zmieniła nazwę na Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. i stała się jednostką współkontrolowaną.

W dniu 26 października 2018 r. zmieniono Umowę Inwestycyjną.

Zgodnie ze zmienioną Umową Inwestycyjną strony zobowiązały się do wspólnej realizacji inwestycji budowlanej na nieruchomości należącej do URSA Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. Na części nieruchomości o powierzchni ok. 1,36 ha nieobjętej dotychczas umową inwestycyjną realizowana jest budowa kompleksu mieszkaniowego pod nazwą URSA Home, wraz z usługami i infrastrukturą towarzyszącą, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 21 tys. PUM/PUU.

Ponadto Umowa przewiduje także realizację w późniejszym czasie kolejnych dwóch Przedsięwzięć, z których każdy będzie się dzielił na dwa etapy. Łączna powierzchnia użytkowa obu Przedsięwzięć będzie wynosiła ok. 40 tys. PUM/PUU.

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

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

Szczegóły rozliczenia wspólnych przedsięwzięć zostały zaprezentowane w notcie 8.

(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 BZ WBK S.A. Transakcja rozliczana jest w okresach miesięcznych, w oparciu o stawkę EURIBOR 1M.

Transakcja IRS jest wyceniana przez bank BZ WBK po 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. oraz Lafia 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 ich spółek zależnych.

W przypadku udziałów w jednostce zależnej Celtic Investments Limited, która według stanu na 30 czerwca 2019 r. miała wygaszoną działalność operacyjną oraz nie posiadała znaczących aktywów ich wartość godziwa została oszacowana w oparciu o aktywa netto tej spółki.

Nie stwierdzono przesłanek do utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych w Challenge Eighteen Sp. z o.o. oraz IMES Poland Sp. z o.o., zaś w przypadku udziałów w Celtic Investments Ltd oraz Lafia Enterprises Ltd cała ich wartość pozostaje objęta odpisem aktualizującym. Nie stwierdzono przesłanek do odwrócenia rozpoznanych odpisów.

Jednocześnie na dzień bilansowy Spółka przeprowadziła analizę odzyskiwalności należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym. Spółka dokonała odpisu z tytułu utraty wartości w odniesieniu do pożyczek udzielonych spółkom zależnym, które na 30 czerwca 2019 r. wykazywały ujemne wartości aktywów netto. W ocenie Spółki z uwagi na ujemną wartość aktywów netto tych spółek zależnych istnieje realne zagrożenie, że spółki te nie będą mogły spłacić w całości zaciągniętych pożyczek.

Rozrachunki podatkowe/podatek odroczony i aktywowanie strat podatkowych

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

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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 emisji dłużnych papierów wartościowych oraz obsługiwanych produktów o charakterze kredytowym.

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

Pozostałe ryzyka finansowe Grupy CPD zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2018.

Ryzyko płynności

W pierwszym półroczu 2019 r. nie wystąpiły żadne istotne zmiany w poziomie płynności Grupy CPD. Szczegóły odnośnie obecnych warunków kredytu zostały przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2018 r.

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

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

	01-01-2019 30-06-2019	01-01-2018 31-12-2018
Stan na początku roku	218 311	471 715
Nakłady inwestycyjne	1 564	4 019
Zbycie nieruchomości	0	(3 227)
Wartość godziwa nieruchomości zbytych w wyniku zbycia jednostki zależnej	0	(10 000)
Przekazanie M. St. Warszawa działek drogowych w Ursusie	0	(11 400)
	0	(4 781)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze sprzedaną nieruchomością		
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(10 735)	(13 444)
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	(6)	(716)
Likwidacja	(442)	0
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(101 767)	(199 449)
Zysk/(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	(2 604)	(14 406)
	104 321	218 311

Niższa wartość salda nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2019 r. wynika z przeniesienia działek o numerach 150/3, 161/2, 120/6, 120/13, 120/7, 120/8, 120/12, 160, 97, 140, 132/2, 134, 147, 155/2, 158/2, położonych w warszawskiej dzielnicy Ursus do grupy aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2019	30-06-2018
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:		
- przynoszących dochody z czynszów	2 280	2 325
- pozostałych	429	152
	2 709	2 477

5 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30-06-2019	31-12-2018
Należności handlowe	1 361	1 258
Należności publicznoprawne	3 778	3 136
Należności od jednostek powiązanych	141	521
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	5 059	3 066
Należności pozostałe	54	0
Należności krótkoterminowe	10 393	7 981
Należności długoterminowe	257	550
Razem należności	10 650	8 531

Pozycja Rozliczenia międzyokresowe kosztów 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, okresy trzymiesięczne nie podlegały przeglądowi)

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

	30-06-2019	31-12-2018
Na początku roku	2 915	5 421
Zbycie	0	(2 451)
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	0	(24)
Różnice kursowe	(39)	(31)
	2 876	2 915

7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30-06-2019	31-12-2018
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	33 053	39 746
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3 580	3 400
Krótkoterminowe depozyty bankowe	23 379	59 259
	60 012	102 405

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

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

8 Wspólne przedsięwzięcia

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

	30-06-2019	31-12-2018
a) Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	1 327	1 620
b) Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	28 655	35 581
	29 982	37 201

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

	30-06-2019	31-12-2018
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	1 620	16 486
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	604	(13 057)
Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników	0	(3 700)
Wkład Grupy do wspólnego przedsięwzięcia	0	1 890
Udział grupy w wypłatach z zysku	(900)	0
Pozostałe korekty	3	1
Bilans na koniec okresu	1 327	1 620

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

	30-06-2019	31-12-2018
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	35 581	46 586
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	4 290	9 212
Udział Grupy we wkładach do wspólnego przedsięwzięcia	2 000	1 250
Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników	(6 014)	(9 707)
Udział Grupy w zadeklarowanych wkładach wspólników	0	10 375
Udział grupy w wypłatach z zysku	(7 201)	(6 255)
Zmiana udziału Grupy w prawach własności do aktywów netto wspólnego	0	(15 880)
Pozostałe korekty	(1)	0
Bilans na koniec okresu	28 655	35 581

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

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

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

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

Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej

	30-06-2019	31-12-2018
Aktywa trwałe razem	10	18
Środki trwałe	10	18
Aktywa obrotowe razem, w tym:	2 754	4 658
Zapasy	1 617	3 412
Należności	371	430
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	766	816
Suma aktywów	2 764	4 676
Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:	110	1 432
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	110	1 432
Aktywa netto	2 654	3 244

	30-06-2019	31-12-2018
% udziałów posiadanych przez Grupę - pozostałe aktywa netto	50%	50%
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	1 327	1 622

Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	30-06-2019	31-12-2018
Przychody ze sprzedaży	2 525	7 399
Koszt z tytułu odsetek	0	(1)
Wynik działalności kontynuowanej	1 208	1 529

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

Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej

	30-06-2019	31-12-2018
Aktywa trwałe razem	18 700	18 758
Wartości niematerialne i prawne	0	58
Nieruchomości inwestycyjne	18 700	18 700
Aktywa obrotowe razem, w tym:	88 397	101 879
Zapasy	47 285	56 057
Należności	29 756	26 746
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 356	19 076
Suma aktywów	107 097	120 637
Zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:	49 787	49 476
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	49 787	49 476
Zobowiązania razem	49 787	49 476
Aktywa netto	57 310	71 161

	50%	50%
% udziałów posiadanych przez Grupę	50%	50%
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	28 655	35 581

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

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

<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów</i>	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2019	30-06-2018
Przychody ze sprzedaży	32 157	217
Wynik działalności kontynuowanej	8 580	(1 263)

9 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji (w tys.)		Wartość akcji	
	30-06-2019	31-12-2018	30-06-2019	31-12-2018
Akcje zwykłe serii B	0	32 336	0	3 233
Akcje zwykłe serii C	0	163	0	16
Akcje zwykłe serii D	0	76	0	8
Akcje zwykłe serii E	0	89	0	9
Akcje zwykłe serii F	0	199	0	20
Akcje zwykłe serii G	0	6 491	0	649
Akcje zwykłe serii AA	26 371	0	2 637	0
Razem	26 371	39 354	2 637	3 935

Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał podstawowy wynosił 2.637 tys. zł. Do dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego sprawozdania nie miały miejsca żadne zmiany w wysokości kapitału podstawowego. Wyemitowane akcje nie posiadają uprzywilejowania. Każda z wyemitowanych akcji posiada wartość nominalną 10 gr. Kapitał podstawowy został w pełni opłacony.

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

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

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

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

	30-06-2019	31-12-2018
Kaucje najemców	3 182	2 305

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	30-06-2019	31-12-2018
Zobowiązania handlowe	1 245	6 624
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	119	0
VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków	9 525	9 157
Kaucje najemców	(509)	334
Pozostałe zobowiązania	250	571
Otrzymane zadatki	77 168	76 819
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	4 877	7 739
	92 675	101 244

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania - c.d.

Pozycja biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów zawiera głównie rezerwy na potencjalne ryzyka podatkowe i spadła w stosunku do 31 grudnia 2018 w związku z przedawnieniem lub realizacją części ryzyk.

Otrzymane zdatki wynikają z przedwstępnych umów sprzedaży działek należących do 2/124 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., 3/93 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., 5/92 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., 6/150 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 7/120 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 19/97 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., 20/140 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., oraz IMES Polska Sp. z o.o., a także z otrzymanych kwot stanowiących przyszłe przychody z tytułu świadczenia innych usług związanych z transakcjami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy

	30-06-2019	31-12-2018
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	60 909	63 115
Pochodny instrument finansowy IRS	367	283
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 348	14 091
	64 624	77 489
	30-06-2019	31-12-2018
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	4 305	4 581
Pochodny instrument finansowy IRS	348	312
	4 653	4 893
Kredyty i pożyczki razem	69 277	82 382

Według stanu na 30 czerwca 2019 r. Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:

- zobowiązania wobec Santander Bank Polska S.A. w kwocie 65 214 tys. PLN (z czego 4 305 tys. PLN prezentowane jako część krótkoterminowa oraz 60 909 tys. PLN jako zobowiązanie długoterminowe).

W dniu 12 sierpnia 2011 r. Spółka zależna Belise Investments Sp. z o.o. zawarła z Santander Bank Polska SA umowę kredytu w celu finansowania lub refinansowania części kosztów wykończenia powierzchni najmu budynku IRIS. Zgodnie z Aneksem do umowy kredytowej podpisanym w maju 2015 r. termin całkowitej spłaty Kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami strony ustaliły na dzień 31 maja 2021 roku.

Kredyt jest zabezpieczony poprzez hipoteki na nieruchomości należącej do Belise Investments Sp. z o.o., zastaw na jej udziałach, kaucję gwarancyjną a także poręczenia udzielone przez CPD SA oraz Lakia Enterprises.

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

Wartość pochodnych instrumentów zabezpieczających stopy procentowe - IRS na dzień bilansowy została wyceniona na 715 tys. zł.

W dniu 18 czerwca 2014 roku spółki zależne Lakia Investments i Robin Investments zawarły umowy kredytowe z mBankiem Hipotecznym. Kredyt powyższy został udzielony w celu refinansowania kredytu zaciągniętego w HSBC Bank Polska w 2006 roku, który posłużył do sfinansowania inwestycji biurowych zlokalizowanych pod adresem Cybernetyki 7b i Połczyńska 31a. Kredyt w mBanku Hipotecznym został uruchomiony w dniu 1 lipca 2014 r. Zobowiązanie kredytowe Lakii Investments wyniosło na dzień bilansowy EUR 4.806 tys., a Robina Investments EUR 3.702 tys. Zgodnie z obowiązującymi warunkami umowy kredytowej z mBankiem Hipotecznym, spółki te zobowiązane są do spłaty całości kredytu do dnia 20 czerwca 2029.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

11 Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy - cd

Kredyt został udzielony na warunkach rynkowych i jest zabezpieczony między innymi poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomościach inwestycyjnych będących własnością spółek Robin Investments Sp. z o.o. i Lakia Investments Sp. z o.o. oraz ustanowienie zastawu rejestrowego na udziałach tych spółek, poręczenia Lakia Enterprises jak również wpłaty kaucji gwarancyjnych.

W trakcie 2017 roku Lakia Investments zgłosiła niedotrzymanie jednego z uzgodnionych w umowie kredytowej wskaźników finansowych, co daje bankowi prawo żądania spłaty całkowitej wartości kredytu. Do dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego bank nie wystosował takiego żądania. W związku z powyższym cała wartość kredytów Lakia Investments oraz Robin Investments zostały wykazane jako zobowiązania krótkoterminowe. Oba kredyty są spłacane terminowo.

Na dzień 30 czerwca 2019 r. oraz 31 grudnia 2018 r. kredyty zaciągnięte przez Lakia Investments i Robin Investments zostały zaprezentowane jako zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży, w związku z przeniesieniem nieruchomości inwestycyjnych tych spółek do aktywów przeznaczonych do sprzedaży. Zobowiązania wobec banku mBank Hipoteczny S.A. na 30 czerwca 2019 r. wyniosły 35.798 tys. zł

Oprocentowanie kredytów zaciągniętych przez spółki zależne jest zmienne i wynosi:

- kredyt w Santander Bank Polska SA marża 2,15% + EURIBOR 1M
- kredyty w mBanku Hipotecznym SA marża 2,80% + EURIBOR 6M

12 Odroczonego podatek dochodowy

	30-06-2019	31-12-2018
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą	9 219	9 022
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(9 219)	(9 022)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25 674	28 414
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(9 219)	(9 022)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego po kompensacie	16 455	19 392

13 Przychody według rodzajów

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2019	30-06-2018	30-06-2019	30-06-2018
Przychody z najmu	6 027	6 220	2 349	2 999
Sprzedaż zapasów	0	2 501	0	0
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	648	396	429	217
Usługi związane z najmem	3 293	3 390	2 315	1 806
Usługi księgowe	0	12	0	3
	9 968	12 519	5 093	5 025

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

14 Koszt sprzedaży

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2019	30-06-2018	30-06-2019	30-06-2018
Koszt sprzedanych zapasów	5	2 513	5	7
Koszt wykonanych usług	1 361	1 281	963	670
	1 366	3 794	968	677

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**15 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości**

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2019	30-06-2018	30-06-2019	30-06-2018
Koszty pracownicze	718	780	397	402
Utrzymanie nieruchomości	2 310	2 348	1 058	1 127
Podatki od nieruchomości	672	449	335	366
Użytkowanie wieczyste	1 200	77	941	60
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych	136	118	88	58
	5 036	3 772	2 819	2 013

16 Koszty administracyjne - pozostałe

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2019	30-06-2018	30-06-2019	30-06-2018
Usługi doradcze	1 687	2 104	739	1 359
Usługi prawne	346	444	186	107
Wynagrodzenie audytora	48	116	42	109
Transport	73	5	65	3
Podatki	47	110	17	7
Utrzymanie biura	368	373	230	238
Pozostałe usługi	173	112	75	51
Nieodliczany VAT	108	116	72	51
Likwidacje składników nieruchomości inwestycyjnych i aktywów przeznaczonych do sprzedaży	645	0	0	0
	3 495	3 380	1 426	1 925

17 Pozostałe przychody

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2019	30-06-2018	30-06-2019	30-06-2018
Rozwiązanie rezerw	2 230	1 829	1 127	1 829
Pozostałe	108	158	88	20
	2 338	1 987	1 215	1 849

18 Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2019	30-06-2018	30-06-2019	30-06-2018
Przychody ze zbycia udziałów w jednostce zależnej	0	92 000	0	0
Koszty zbytych udziałów w jednostce zależnej	0	(72 522)	0	(839)
Wynik na zbyciu udziałów w jednostce zależnej	0	19 478	0	(839)

W pierwszym półroczu 2018 Grupa zbyła udziały następujących jednostek zależnych: 8/126 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 9/151 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 10/165 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., 15/167 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. oraz Bolzanus Ltd.

Żadna ze zbytych w bieżącym roku jednostek zależnych nie stanowi działalności zaniechanej.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**19 Przychody i koszty finansowe**

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2019	30-06-2018	30-06-2019	30-06-2018
Koszty z tytułu odsetek:				
- Kredyty bankowe	(1 146)	(1 132)	(594)	(573)
- Odsetki z tytułu leasingu finansowego	(528)	(1 149)	(264)	(530)
- Koszty pozostałych odsetek	(452)	(161)	(218)	(160)
- Koszty odsetek od jednostek powiązanych	0	(16)	0	(16)
- Pozostałe	0	(53)	7	(25)
Wycena pochodnego instrumentu finansowego IRS	0	(119)	21	(104)
Wycena kosztu zamortyzowanego	0	(53)	29	(24)
Różnice kursowe netto	0	(4 482)	34	(3 588)
Koszty finansowe	(2 126)	(7 165)	(985)	(5 020)
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki bankowe	248	729	115	363
Pozostałe przychody finansowe	68	0	(228)	0
Różnice kursowe netto	986	0	986	0
Wycena kosztu zamortyzowanego	146	0	146	0
Przychody finansowe	1 448	729	1 019	363

20 Podatek dochodowy

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2019	30-06-2018	30-06-2019	30-06-2018
Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego	266	169	266	169
Podatek odroczony	(2 937)	(4 721)	(3 973)	(5 757)
	(2 671)	(4 552)	(3 707)	(5 588)

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**21 Operacyjne przepływy pieniężne**

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2019	30-06-2018
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	35 563	13 979
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	136	110
– różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	(1)	(64)
– przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	2 604	(6 801)
– przeszacowania aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(26 297)	0
– wyniku ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	0	16
– wynik ze zbycia jednostek zależnych	0	(19 478)
– udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć	(10 911)	(203)
– wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0	9 335
– kosztów z tytułu odsetek	1 113	1 134
– przychodów z tytułu odsetek	(248)	(729)
– różnic kursowych	(1 146)	4 809
– wyniku z wyceny instrumentów pochodnych (IRS)	120	117
– inne korekty	175	(108)
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	(2 412)	(18 121)
– zmiana stanu zapasów	0	2 497
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(7 692)	(24 336)
	(8 996)	(37 843)

22 Transakcje z jednostkami powiązanimi

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 powiązanimi, kontrolowanymi przez kluczowy personel kierowniczy Grupy.

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

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30-06-2019	30-06-2018
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	132	130
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	276	313
Koszt usług świadczonych przez członków zarządu	2 121	489
Łączne zobowiązania (rezerwy)	503	0
b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanimi i akcjonariuszami		
Przychody		
<i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	83	29
<i>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	288	314
Koszty		
<i>Laxey Cooperative</i> (odsetki od pożyczki)	0	16
<i>Laxey Partners (UK) Ltd</i>	45	0
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz</i>	1	24

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**22 Transakcje z jednostkami powiązаныmi cd**

	30-06-2019	31-12-2018
Należności		
<i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	0	65
<i>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	141	455
Zobowiązania		
<i>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i>	9	0
<i>Laxey Cooperative</i>	110	0
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz</i>	0	55

23 Wypłata dywidendy

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

24 Zysk na akcję

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30-06-2019	30-06-2018	30-06-2019	30-06-2018
Zysk / (Strata) przypadająca na akcjonariuszy Spółki	38 234	18 531	34 381	7 726
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.) *	24 526	39 354	23 065	39 354
Zysk / (Strata) na jedną akcję w złotych	1,56	0,47	1,49	0,20
Rozwodniony zysk / (strata) przypadający na akcjonariuszy	38 234	18 531	34 381	7 726
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.) *	24 526	39 354	23 065	39 354
Rozwodniony zysk / (strata) na jedną akcję	1,56	0,47	1,49	0,20

*) Średnia ważona uwzględnia liczbę akcji odkupionych w celu umorzenia.

	30-06-2019		31-12-2018	
	po obniżeniu kapitału	rzeczywiste	po obniżeniu kapitału	rzeczywiste
Aktywa netto według wartości księgowej	322 063	322 063	326 879	326 879
Liczba akcji zwykłych (w tys.)	23 065	26 371	26 371	39 354
Aktywa netto na jedną akcję	13,96	12,21	12,40	8,31

25 Zobowiązania warunkowe

Na dzień bilansowy nie było żadnych istotnych zmian zobowiązań warunkowych w stosunku do 31 grudnia 2018.

26 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.

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**27 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe**

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

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

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

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

	30-06-2019	31-12-2018
Nieruchomości inwestycyjne	331 196	199 449
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	24 173	13 444
	355 369	212 893

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

Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	59 985	50 566
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	59 985	50 566

Aktywa netto grupy do zbycia

	295 384	162 327
--	----------------	----------------

29 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

W dniu 1 sierpnia 2019 r. CPD S.A., działając jako jedyny wspólnik spółki Challenge Eighteen, podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy w kwocie 22,4 mln PLN.

W dniu 18 września 2019 r. spółka zależna IMES Poland Sp. z o.o. zawarła przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 98/2, nr obr. ewid. 2-09-09 o powierzchni 65.203 m², położonej w Warszawie, Dzielnicy Ursus, w pobliżu ul. Gierdziejewskiego na rzecz firmy Ronson Development – City 3 sp. z o.o. sp. k.

Poza powyżej wymienionymi po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia wymagające ujawnienia.

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

30 Śródroczne informacje jednostki dominującej

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, za wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2019 roku. Zarząd Spółki przeanalizował nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje i nie stwierdził ich istotnego wpływu na sprawozdawczość finansową CPD S.A. W szczególności w odniesieniu do pierwszego zastosowania standardu MSSF 16 *Leasing* Zarząd przeanalizował umowy, których stroną jest Spółka i zidentyfikował jedną umowę najmu powierzchni biurowej wchodzącą w zakres nowego standardu, dotychczas klasyfikowaną jako leasing operacyjny. Zarząd Spółki przeanalizował zapisy umowy i stwierdził, że wobec braku określenia w umowie nieodwołalnego okresu leasingu wiążącego strony zastosowanie MSSF 16 nie będzie miało wpływu na ujęcie księgowe umowy leasingu.

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

30.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	1/1/2019- 30/6/2019	1/1/2018- 30/6/2018	1/4/2019- 30/6/2019	1/4/2018- 30/6/2018
		(niebadane)	(niebadane)	(niebadane, niepoddane przeładowi)	(niebadane, niepoddane przeładowi)
Koszty administracyjne	30.11	(1 002)	(1 331)	(618)	(860)
Koszty marketingowe		(3)	(5)	(2)	(1)
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	30.12	4 480	1 857	1 034	(10 783)
Pozostałe przychody operacyjne		0	1 829	0	1 829
Pozostałe koszty operacyjne		(60)	0	(60)	0
WYNIK OPERACYJNY		3 415	2 350	354	(9 815)
Przychody finansowe	30.12	559	1 312	426	1 009
Koszty finansowe	30.12	(242)	(194)	(141)	(97)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		3 732	3 468	639	(8 903)
Podatek dochodowy		37	(685)	(2 187)	(457)
WYNIK NETTO		3 769	2 783	(1 548)	(9 360)
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY		0	0	0	0
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		3 769	2 783	(1 548)	(9 360)
PODSTAWOWY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	30.10	0,15	0,07	(0,07)	(0,24)
ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	30.10	0,15	0,07	(0,07)	(0,24)

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)

30.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30/6/2019 <i>(niebadane)</i>	31/12/2018
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Należności długoterminowe	30.6	114 978	120 239
Udziały w jednostkach zależnych	30.5	28 801	28 091
		143 779	148 330
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	30.7	1 549	914
- <i>należności i pożyczki</i>		1 518	911
- <i>rozliczenia międzyokresowe</i>		31	3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		600	35 952
		2 149	36 866
Aktywa razem		145 928	185 196
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	30.8	2 637	3 935
Akcje własne nabyte w celu umorzenia		(43 010)	(160 110)
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		677 034	835 846
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał rezerwowy		987	987
Skumulowane zyski (straty)		(491 987)	(495 756)
		117 752	156 993
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	30.9	11 761	11 665
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		10 451	10 487
		22 212	22 152
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty i pożyczki	30.9	5 698	5 880
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		266	171
		5 964	6 051
Pasywa razem		145 928	185 196

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

30.3 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 w budowany w dniu początkowego ujęcia	Kapitał rezerwowy	Skumulowane zyski (straty)	Razem
Stan na 1/1/2018		3 935	(17 199)	835 846	(27 909)	987	(327 982)	467 678
Zyski zatrzymane - pierwsze zastosowanie MSSF 9		0	0	0	0	0	(15 540)	(15 540)
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia		0	(142 911)	0	0	0	0	(142 911)
		0	(142 911)	0	0	0	(15 540)	(15 540)
<u>Calkowite dochody</u>								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	2 783	2 783
		0	0	0	0	0	2 783	2 783
Stan na 30/06/2018/niebadane		3 935	(160 110)	835 846	(27 909)	987	(340 739)	312 010
Stan na 1/1/2018		3 935	(17 199)	835 846	(27 909)	987	(327 982)	467 678
Zyski zatrzymane - pierwsze zastosowanie MSSF 9		0	0	0	0	0	(15 540)	(15 540)
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia		0	(142 911)	0	0	0	0	(142 911)
Kapitał z połączenia z Buffy		0	0	0	0	0	(172 979)	(172 979)
		0	(142 911)	0	0	0	(188 519)	(331 430)
<u>Calkowite dochody okresu</u>								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	20 745	20 745
		0	0	0	0	0	20 745	20 745
Stan na 31/12/2018		3 935	(160 110)	835 846	(27 909)	987	(495 756)	156 993
Stan na 1/1/2019		3 935	(160 110)	835 846	(27 909)	987	(495 756)	156 993
Umorzenie akcji własnych 30.8		(1 298)	160 110	(158 812)	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia		0	(43 010)	0	0	0	0	(43 010)
		(1 298)	117 100	(158 812)	0	0	0	(43 010)
<u>Calkowite dochody okresu</u>								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	3 769	3 769
		0	0	0	0	0	3 769	3 769
Stan na 30/06/2019/niebadane		2 637	(43 010)	677 034	(27 909)	987	(491 987)	117 752

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)

30.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Nota	1/1/2019- 30/6/2019	1/1/2018- 30/6/2018	1/4/2019- 30/6/2019	1/4/2018- 30/6/2018
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane, niepoddane przeładowi)	(niebadane, niepoddane przeładowi)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej				
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	30.13	(454)	(24)	(519)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(454)	(24)	(519)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej				
Udzielone pożyczki		(1 870)	(1 063)	(775)
Zwrot pożyczek udzielonych		10 957	1 421	50 875
Odsetki otrzymane		23	9	285
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		9 110	367	50 385
Przepływy pieniężne z działalności finansowej				
Nabycie akcji własnych		(43 010)	0	(142 911)
Splata kredytów i pożyczek		(998)	(998)	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(44 008)	(998)	(142 911)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(35 352)	(655)	(93 045)
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek okresu		35 952	1 255	106 173
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		600	600	13 128

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**30.5 Udziały w jednostkach zależnych**

Nazwa	Państwo	Udział	30/6/2019	31/12/2018
Buffy Holdings No1 Ltd	Cypr	100%	-	-
Odpis aktualizujący wartość udziałów			-	-
Celtic Investments Ltd	Cypr	100%	48 000	48 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(48 000)	(48 000)
Lakia Enterprises Ltd	Cypr	100%	105 000	105 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(105 000)	(105 000)
Celtic Asset Management (*)	Polska	100%	0	0
Challenge Eighteen sp. z o.o.	Polska	100%	5 032	5 032
Imes Poland sp. z o.o.	Polska	100%	23 769	23 059
			28 801	28 091

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

W umowie sprzedaży udziałów (styczeń 2015 roku) cena nabycia spółki Imes Poland sp. z o.o. składała się z ceny podstawowej (znanej w chwili zawierania umowy) oraz ceny warunkowej, która mogła, lecz nie musiała powstać wskutek przyszłych okoliczności. Takimi okolicznościami były: 1) zwrot podatku VAT, który miał być przeznaczony, jeżeli nastąpi, na sfinansowanie kosztów rozbiórek, które pierwotnie poniósł sprzedający oraz 2) uzyskanie korzystnych orzeczeń co do braku obowiązku lub istnieniu obowiązku w niższej niż zapłaconej wysokości z tytułu podatku od nieruchomości. W 2018 roku Imes Poland Sp. z o.o. z racji wygranej sprawy o podatek od nieruchomości uzyskał z urzędu miasta zwrot nadpłaconego podatku za rok 2009 w kwocie 710 tys. złotych, w związku z czym powstał obowiązek podniesienia ceny nabycia spółki o wartość dokonanego zwrotu.

30.6 Należności długoterminowe

	30/6/2019	31/12/2018
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:		
- pożyczka	170 397	179 816
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(55 419)	(59 820)
	114 978	119 996
Pożyczki długoterminowe dla jednostek niepowiązanych, w tym:		
- pożyczka	6	6
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(6)	0
	0	6

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 30.06.2019

Jednostka powiązana	Waluta pożyczki	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Termin spłaty
2/124 Gaston Investments	PLN	4 070	3M WIBOR	1,55% na żądanie
3/93 Gaston Investments	PLN	3 820	3M WIBOR	1,55% na żądanie
5/92 Gaston Investments	PLN	6 286	3M WIBOR	1,55% na żądanie
6/150 Gaston Investments	PLN	2 021	3M WIBOR	1,55% na żądanie
7/120 Gaston Investments	PLN	2 093	3M WIBOR	1,55% na żądanie
12/132 Gaston Investments	PLN	3 822	3M WIBOR	1,55% na żądanie
13/155 Gaston Investments	PLN	4 706	3M WIBOR	1,55% na żądanie
19/97 Gaston Investments	PLN	825	3M WIBOR	1,55% na żądanie
20/140 Gaston Investments	PLN	976	3M WIBOR	1,55% na żądanie

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**30.6 Należności długoterminowe - cd**

Belise Investments	PLN	14 746	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Challenge Eighteen	PLN	44 502	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Elara Investments	PLN	635	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Gaston Investments	PLN	250	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
HUB Developments	PLN	1 351	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	PLN	24 873	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
		114 978			

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym wg stanu na 30.06.2019

Jednostka niepowiązana	Waluta pożyczki	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Termin spłaty
Dobalin	PLN	0	8%	na żądanie
		0		

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.

Pozostałe saldo pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym na dzień 31 grudnia 2018 roku, w kwocie 237 tys. PLN, stanowi pożyczka udzielona do znaczącego inwestora Spółki, Coöperatieve Laxey Worldwide W.A. W trakcie 2019 roku pożyczka została przeklasyfikowana do należności krótkoterminowych a jej spłata nastąpiła w kwietniu 2019 roku.

30.7 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30/6/2019	31/12/2018
Należności handlowe od jednostek powiązanych	0	0
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:	630	0
- pożyczka	24 209	22 163
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(23 579)	(22 163)
Nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	0
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	850	801
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	38	110
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	31	3
Należności pozostałe	0	0
Należności krótkoterminowe	1 549	914

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym wg stanu na 30.06.2019

Jednostka powiązana	Waluta pożyczki	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Termin spłaty
Mandy Investments	PLN	0	3M WIBOR	1,55% na żądanie
Celtic Asset Management	PLN	630	3M WIBOR	1,55% na żądanie

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**30.8 Kapitał podstawowy**

	Liczba akcji (w tysiącach)		Wartość akcji	
	30/6/2019	31/12/2018	30/6/2019	31/12/2018
Akcje zwykłe (w tysiącach)	26 371	39 354	2 637	3 935

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

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.

30.9 Kredyty i pożyczki

	30/6/2019	31/12/2018
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki od jednostek powiązanych	17 459	17 545
- długoterminowe	11 761	11 665
- krótkoterminowe	5 698	5 880
	17 459	17 545

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 30 czerwca 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 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%) oraz pożyczki od spółki zależnej Robin Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%). Na dzień 30 czerwca 2019 roku saldo pożyczki od spółki Lokia Enterprises wynosi 10 027 tys. PLN (kapitał: 7 616 tys. PLN, odsetki: 2 411 tys. PLN), w trakcie okresu spłacono 14 tys. PLN kapitału; saldo pożyczki od spółki Lokia Investments wynosi 5 698 tys. PLN (kapitał: 5 024 tys. PLN, odsetki: 674 tys. PLN), w trakcie okresu spłacono 235 tys. PLN kapitału oraz 31 tys. PLN odsetek; saldo pożyczki od spółki Robin Investments wynosi 1 734 tys. PLN (kapitał: 1 600 tys. PLN, odsetki: 134 tys. PLN).

Dodatkowo w trakcie pierwszego kwartału spółka uzyskała pożyczkę od jednostki zależnej Imes Poland Sp. z o.o. w wysokości 710 tys. PLN (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%). Pożyczka została spłacona wraz z naliczonymi odsetkami w dniu 17 maja 2019 roku.

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

Zaciągnięte pożyczki nie są zabezpieczone.

30.10 Zysk na jedną akcję

	1/1/2019- 30/6/2019	1/1/2018- 30/6/2018	1/4/2019- 30/6/2019	1/4/2018- 30/6/2018
Zysk/strata netto okresu	3 769	2 783	(1 548)	(9 360)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	24 526	39 354	23 065	39 354
Zysk na jedną akcję (w PLN)	0,15	0,07	(0,07)	(0,24)
Rozwodniony zysk/strata przypadający na akcjonariuszy	3 769	2 783	(1 548)	(9 360)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	24 526	39 354	23 065	39 354
Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,15	0,07	(0,07)	(0,24)

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**30.11 Koszty administracyjne**

	1/1/2019- 30/6/2019	1/1/2018- 30/6/2018	1/4/2019- 30/6/2019	1/4/2018- 30/6/2018
Usługi doradcze	149	493	107	349
Wynagrodzenia	514	480	234	251
Wynagrodzenie audytora	40	82	34	75
Nieodliczany VAT	87	93	69	36
Pozostałe usługi	212	183	174	149
	1 002	1 331	618	860

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

	1/1/2019- 30/6/2019	1/1/2018- 30/6/2018	1/4/2019- 30/6/2019	1/4/2018- 30/6/2018
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	4 480	1 857	1 034	(10 783)

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

	1/1/2019- 30/6/2019	1/1/2018- 30/6/2018	1/4/2019- 30/6/2019	1/4/2018- 30/6/2018
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki od depozytów	66	534	1	260
- Od jednostek niepowiązanych	0	198	0	198
Pozostałe przychody finansowe	493	436	425	436
Różnice kursowe netto	0	144	0	115
Przychody finansowe	559	1 312	426	1 009
Koszty z tytułu odsetek:				
- Odsetki od jednostek powiązanych	203	194	101	97
Różnice kursowe netto	39	0	40	0
Pozostałe koszty finansowe	0	0	0	0
Koszty finansowe	242	194	141	97

30.13 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	1/1/2019- 30/6/2019	1/1/2018- 30/6/2018	1/4/2019- 30/6/2019	1/4/2018- 30/6/2018
Zysk/strata przed opodatkowaniem	3 732	3 468	639	(8 903)
Korekty z tytułu:				
- różnic kursowych	0	(144)	0	(115)
- amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	0	0	0	0
- kosztów z tytułu odsetek	203	194	101	97
- przychodów z tytułu odsetek	0	(198)	0	(198)
- wynik z wyceny pożyczek	(4 480)	(1 857)	(1 034)	10 783
Zmiany w kapitale obrotowym:				
- zmiana stanu należności	(5)	(39)	121	(285)
- zmiana stanu rezerw	0	(1 829)	0	(1 829)
- zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	96	(287)	149	(69)
	(454)	(692)	(24)	(519)

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**30.14 Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

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

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

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

a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

	1/1/2019- 30/6/2019	1/1/2018- 30/6/2018
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	276	313
Koszt wynagrodzeń członków Zarządu	120	120

b) Transakcje ze znaczącym inwestorem

	30/6/2019	31/12/2018
Laxey - pożyczka udzielona	0	329
Przeszacowanie pożyczki do wartości godziwej	0	(92)

Splata pożyczki nastąpiła w kwietniu 2019 roku.

c) Transakcje z jednostkami zależnymi

	1/1/2019- 30/6/2019	1/1/2018- 30/6/2018
Przychody - głównie z tytułu udzielonych pożyczek		
<i>2/124 Gaston Investments</i>	71	64
<i>3/93 Gaston Investments</i>	65	59
<i>Ursa Park Smart City</i>	68	0
<i>5/92 Gaston Investments</i>	119	91
<i>6/150 Gaston Investments</i>	32	26
<i>7/120 Gaston Investments</i>	35	29
<i>8/126 Gaston Investments</i>	0	20
<i>9/151 Gaston Investments</i>	0	7
<i>10/165 Gaston Investments</i>	0	11
<i>12/132 Gaston Investments</i>	69	58
<i>13/155 Gaston Investments</i>	80	69
<i>15/167 Gaston Investments</i>	0	10
<i>16/88 Gaston Investments</i>	12	12
<i>18 Gaston Investments</i>	19	24
<i>19/97 Gaston Investments</i>	14	12
<i>20/140 Gaston Investments</i>	17	14
<i>Antigo Investments</i>	38	45
<i>Belise Investments</i>	635	646
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	0	1 914
<i>Celtic Asset Management</i>	17	17
<i>Celtic Investments Ltd</i>	4	4
<i>Challenge Eighteen</i>	510	1 737
<i>Elara Investments</i>	50	49
<i>Gaston Investments</i>	100	116
<i>Hub Developments</i>	40	41
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	424	416
<i>Mandy investments</i>	263	260

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**30.14 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd**

	1/1/2019- 30/6/2019	1/1/2018- 30/6/2018
Koszty - głównie z tytułu otrzymanych pożyczek		
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	84	85
<i>Lakia Investments</i>	84	84
<i>Robin Investments</i>	26	3
<i>Imes Poland</i>	8	
<i>Gaston Investments</i>		26
Zobowiązania - głównie z tytułu otrzymanych pożyczek	30/6/2019	31/12/2018
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	10 027	9 957
<i>Lakia Investments</i>	5 698	5 880
<i>Robin Investments</i>	1 734	1 708
<i>Gaston Investments</i>	2	2
Należności - głównie z tytułu udzielonych pożyczek	30/6/2019	31/12/2018
<i>2/124 Gaston Investments</i>	4 070	3 932
<i>3/93 Gaston Investments</i>	3 820	3 690
<i>Ursa Park Smart City</i>	0	359
<i>5/92 Gaston Investments</i>	6 286	6 073
<i>6/150 Gaston Investments</i>	2 021	1 831
<i>7/120 Gaston Investments</i>	2 093	1 925
<i>12/132 Gaston Investments</i>	3 822	3 453
<i>13/155 Gaston Investments</i>	4 706	4 322
<i>19/97 Gaston Investments</i>	825	752
<i>20/140 Gaston Investments</i>	976	899
<i>Belise Investments</i>	15 597	14 671
<i>Celtic Asset Management</i>	0	630
<i>Challenge Eighteen</i>	44 502	51 165
<i>Elara Investments</i>	635	635
<i>Gaston Investments</i>	250	250
<i>Hub Developments</i>	1 351	1 351
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	24 873	24 846

d) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi

	1/1/2019- 30/6/2019	1/1/2018- 30/6/2018
Koszty		
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i>	3	24

30.15 Zdarzenia po dacie bilansowej

Dnia 1 sierpnia 2019 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Challenge Eighteen Sp. z o.o., jednostki zależnej od CPD S.A., zdecydowało o wypłacie dywidendy w kwocie 22 427 328,69 zł.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Raport z przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grant Thornton Polska

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

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

Dla Akcjonariuszy CPD S.A

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest CPD S.A (Spółka Dominująca) z siedzibą w Warszawie, Cybernetyki 7B na które składa się skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku, skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2019 roku, skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku, skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego..

Za sporządzenie i prezentację tego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonym w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej odpowiedzialny jest Zarząd Spółki Dominującej.

Jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat tego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą nr 3436/52e/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 8 kwietnia 2019 roku. Przegląd śródrocznych informacji finansowych polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowo, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu. Przegląd ma znacząco węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 roku i w konsekwencji nie umożliwia nam uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

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



Grant Thornton

An instinct for growth™

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nie zwróciło naszej uwagi nic, co kazałoby nam sądzić, że załączone skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonym w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Jan Letkiewicz



Signed by /
Podpisano przez:

Jan Zbigniew
Letkiewicz

Date / Data: 2019-
09-27 18:15

Biegły Rewident nr 9530

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający przegląd w imieniu

Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Poznań, dnia 27 września 2019 roku.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Raport z przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego

Grant Thornton Polska

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

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

Dla Akcjonariuszy CDP S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego sprawozdania finansowego jednostki dominującej CDP.SA (Spółka) z siedzibą w Warszawie, ul. Cybernetyki 7B, na które składa się skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku, skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2019 roku, skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku oraz noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

Za sporządzenie i prezentację tego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonym w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat tego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą nr 3436/52e/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 8 kwietnia 2019 roku. Przegląd śródrocznych informacji finansowych polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowo, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu. Przegląd ma znacząco węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 roku i w konsekwencji nie umożliwia nam uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

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



Grant Thornton

An instinct for growth™

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nie zwróciło naszej uwagi nic, co kazałoby nam sądzić, że załączone skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonym w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Jan Letkiewicz



Signed by /
Podpisano przez:

Jan Zbigniew
Letkiewicz

Date / Data: 2019-
09-27 18:15

Biegły Rewident nr 9530

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

Poznań, dnia 27 września 2019 roku.