



RAPORT ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2023 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	12
5.	ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI PO DACIE BILANSOWEJ	15
6.	CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	17
7.	NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH	18
8.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	18
9.	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH	18
10.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	18
11.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	20
12.	ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE	21
13.	UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE	21
14.	SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	21
15.	INNE ISTOTNE INFORMACJE	22
16.	CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW	22
II.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	23
III.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2023 R. WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A.	24

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

W 2022 roku Grupa CPD zakończyła proces monetyzacji banku ziemi w dzielnicy Ursus w Warszawie oraz sprzedała dwa wynajęte budynki biurowe zlokalizowane w Warszawie.

W pierwszym półroczu 2023 r. Grupa zakończyła sprzedaż mieszkań i lokali usługowych w dzielnicy Ursus i sprzedała dwa ostatnie istotne aktywa Grupy. Obecnie Grupa Kapitałowa CPD pracuje nad restrukturyzacją grupy w celu umożliwienia wyboru kierunku rozwoju Spółki obejmującego ewentualne pozyskanie inwestora strategicznego lub zainicjowanie projektów w branżach, w których nie była dotychczas obecna.

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień publikacji raportu w skład Grupy Kapitałowej CPD S.A. (dalej Grupa, Grupa CPD, Grupa Kapitałowa) wchodził podmiot dominujący – CPD S.A. (dalej Spółka) oraz 15 podmiotów zależnych i dwa wspólnikontrolowane. CPD S.A. realizuje działania zmierzające do restrukturyzacji Grupy Kapitałowej i optymalizacji kosztów operacyjnych.

W okresie sprawozdawczym w strukturze Grupy CPD zaszły następujące zmiany:

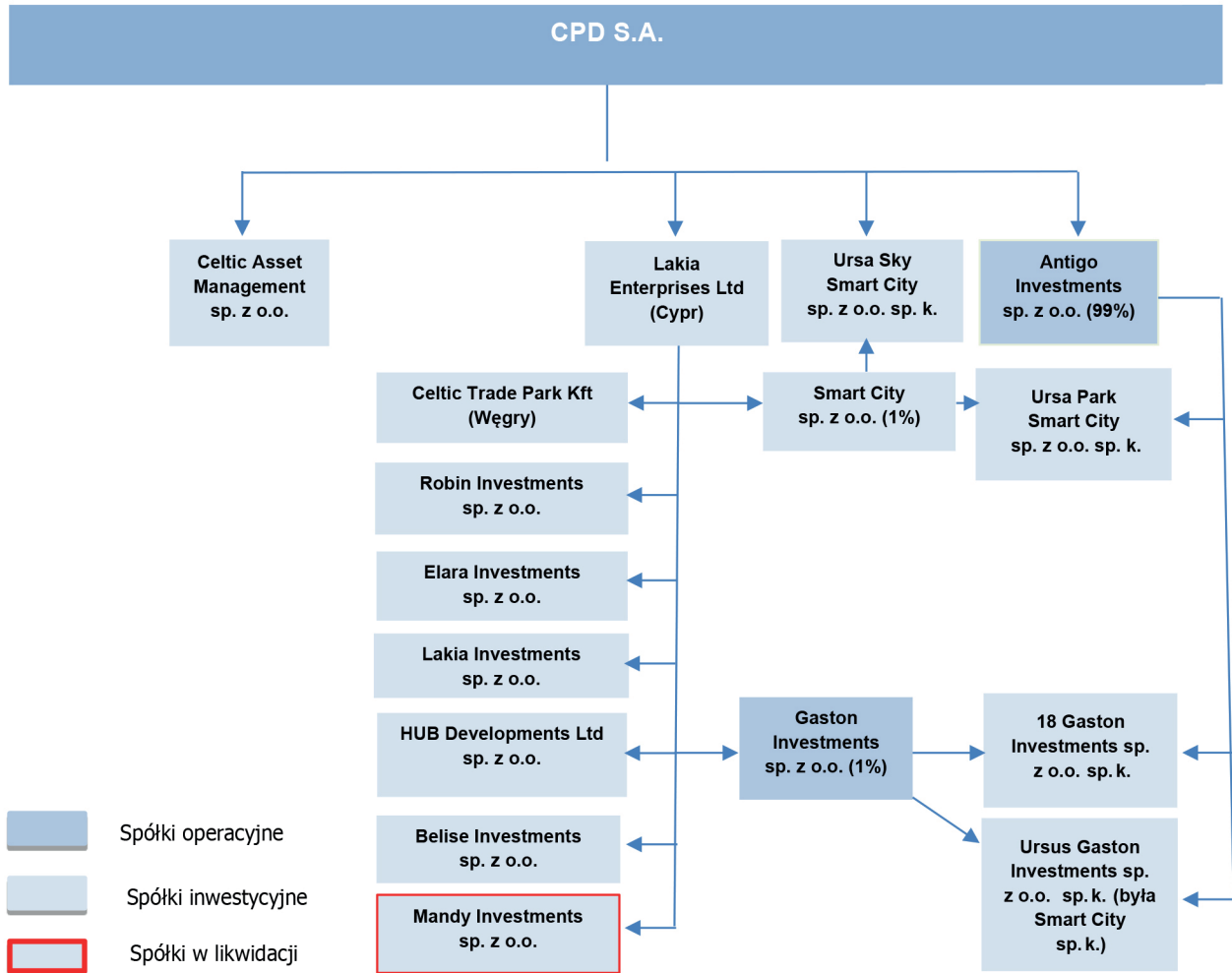
- 31 stycznia 2023 roku CPD S.A. sprzedała 100% udziałów w spółce Challenge Eighteen sp. z o.o. w likwidacji,
- 1 lutego 2023 CPD S.A. roku sprzedała 100% udziałów w spółce Ursus Development sp. z o.o. w likwidacji,
- 17 marca 2023 CPD S.A. roku sprzedała 100% udziałów w spółce Celtic Investments Ltd,
- 19 kwietnia 2023 roku zostało rozpoczęte i 18 maja 2023 roku zostało zakończone postępowanie rozwiązujące spółkę 2/124 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Po dacie bilansowej w strukturze Spółki zaszły następujące zmiany:

- 11 lipca 2023 roku zostało rozpoczęte i 18 lipca 2023 r. zakończone postępowanie rozwiązujące spółkę 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

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

Struktura Grupy CPD na dzień 30 czerwca 2023 r.



3. WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 6 miesięcy		Zmiana (%)
	Od 01.01.2023 do 30.06.2023	Od 01.01.2022 do 30.06.2022	
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	
Przychody ze sprzedaży	2 570	589	336,3%
Koszt własny sprzedaży	-5 696	-113	4940,7%
Wynik na sprzedaży	-3 126	476	
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-2	-277	-99,3%
Koszty administracyjne - pozostałe	-5 710	-6 374	-10,4%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-37	-79	-53,2%
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	-137	0	
Pozostałe przychody	389	315	23,5%
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	7 484	0	
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	24	2 791	-99,1%
Odpisy aktualizujące wartość należności	26	7 271	-99,6%
Wynik operacyjny	-1 089	4 123	
Przychody finansowe	1 032	415	148,7%
Koszty finansowe	-216	-340	-36,5%
Wynik przed opodatkowaniem	-273	4 198	
Podatek dochodowy	6 314	-1 279	
Wynik z działalności kontynuowanej	6 041	2 919	107,0%
Wynik z działalności zaniechanej	-1 971	-29 386	-93,3%
Wynik netto	4 070	-26 467	

W pierwszym półroczu 2023 roku Grupa CPD S.A. wypracowała zysk netto w kwocie 4,07 mln PLN. Wynik netto poprawił się o kwotę 30,54 mln PLN w porównaniu z pierwszym półroczem 2022 roku.

Można wyróżnić pięć głównych czynników, które miały korzystny wpływ na wyniki finansowe Grupy CPD w pierwszym półroczu 2023 roku w porównaniu z analogicznym okresem w 2022 roku. W pierwszym półroczu 2023 roku Grupa CPD zanotowała stratę z działalności zaniechanej w kwocie 1,97 mln PLN, podczas gdy w tym samym okresie 2022 roku zanotowała stratę z działalności zaniechanej w kwocie 29,39 mln PLN. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego spadły

o 8,84 mln PLN, co miało korzystny wpływ na wyniki finansowe Grupy. Co więcej, zysk ze sprzedaży jednostek zależnych wyniósł 7,48 mln PLN w pierwszym półroczu 2023 roku. Ponadto pozostałe koszty administracyjne spadły o 0,66 mln PLN, a przychody finansowe wzrosły o 0,62 mln PLN.

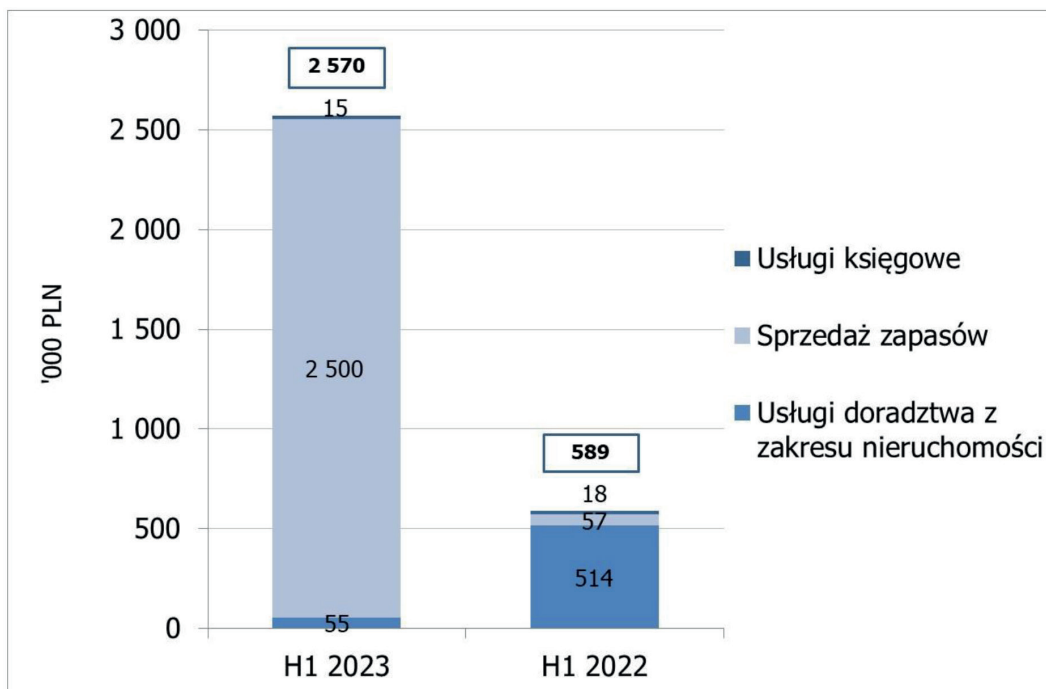
Spadek zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 8,84 mln PLN wynikał głównie z faktu, że spółka CPD S.A. rozpoznała aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikające z odpisów aktualizujących wartość należności z tytułu pożyczek. Spadek pozostałych kosztów administracyjnych wynikał z niższych kosztów usług doradczych. Wzrost przychodów finansowych wynikał z wyższej kwoty odsetek uzyskanych na lokatach bankowych i wyższej wartości korzystnych różnic kursowych.

Z drugiej strony można wyróżnić trzy główne czynniki, które miały niekorzystny wpływ na wyniki finansowe Grupy CPD w pierwszym półroczu 2023 roku w porównaniu z pierwszym półroczem 2022 roku. Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności było niższe o 7,25 mln PLN w porównaniu z pierwszym półroczem 2022 roku. Ponadto strata ze sprzedaży wyniosła 3,13 mln PLN, podczas gdy w analogicznym okresie 2022 roku zysk ze sprzedaży wyniósł 0,48 mln PLN. Co więcej, udział Grupy w zysku wspólnych przedsięwzięć wyniósł 0,02 mln PLN w pierwszym półroczu 2023 roku i był niższy o 2,77 mln PLN w porównaniu z analogicznym okresem 2022 roku.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczone na euro. Do przeliczenia liczb za pierwsze półrocze 2023 roku użyto średniego półrocznego kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski za pierwsze półrocze 2023 roku, to jest 4,6288. Do przeliczenia liczb za pierwsze półrocze 2022 roku użyto średniego półrocznego kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski za pierwsze półrocze 2022 roku, to jest 4,6365.

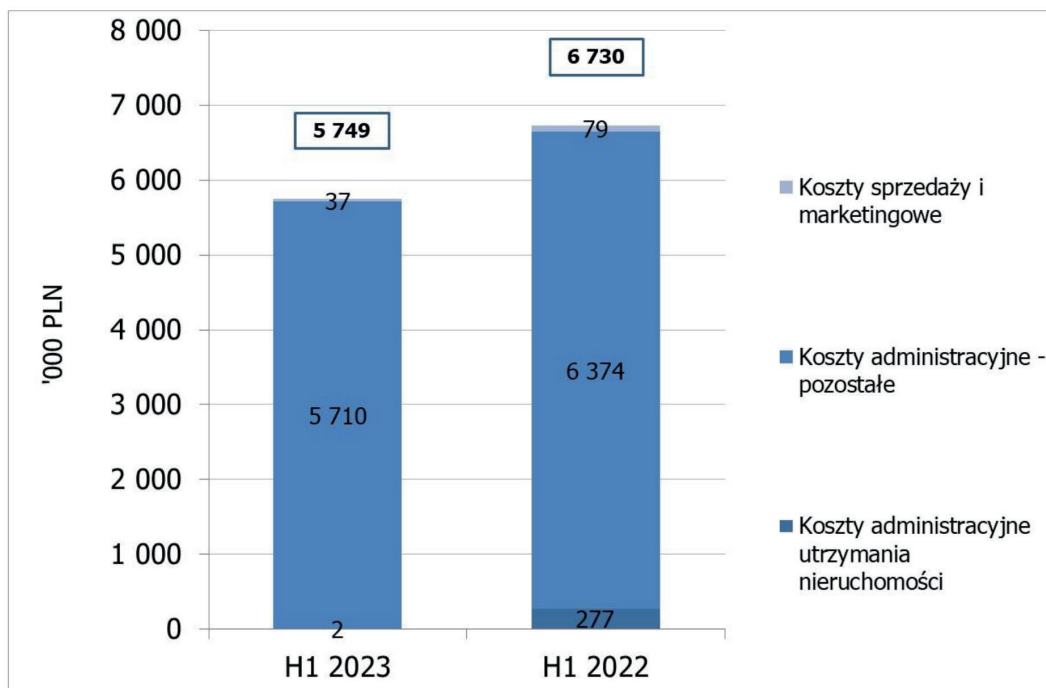
	Okres 6 miesięcy		
	Od 01.01.2023	Od 01.01.2022	Zmiana
	do 30.06.2023	do 30.06.2022	
	(w tys. EUR)	(w tys. EUR)	(%)
Przychody ze sprzedaży	555	127	337,1%
Koszt własny sprzedaży	-1 231	-24	4949,1%
Wynik na sprzedaży	-675	103	
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	0	-60	-99,3%
Koszty administracyjne - pozostałe	-1 234	-1 375	-10,3%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-8	-17	-53,1%
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	-30	0	
Pozostałe przychody	84	68	23,7%
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	1 617	0	
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	5	602	-99,1%
Odpisy aktualizujące wartość należności	6	1 568	-99,6%
Wynik operacyjny	-235	889	
Przychody finansowe	223	90	149,1%
Koszty finansowe	-47	-73	-36,4%
Wynik przed opodatkowaniem	-59	905	
Podatek dochodowy	1 364	-276	
Wynik z działalności kontynuowanej	1 305	630	107%
Wynik z działalności zaniechanej	-426	-6 338	-93,3%
Wynik netto	879	-5 708	

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2023 i 2022 roku.



Całkowite przychody ze sprzedaży wzrosły w porównaniu z pierwszym półroczem 2022 roku z powodu wyższych przychodów ze sprzedaży zapasów.

Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych w pierwszym półroczu 2023 i 2022 roku.



Wartość całkowitych kosztów operacyjnych zmniejszyła się z powodu niższych kosztów usług doradczych i utrzymania nieruchomości.

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		Zmiana (%)
	2023-06-30 (w tys. PLN)	2022-12-31 (w tys. PLN)	
Aktywa razem	43 297	115 526	-62,5%
Aktywa trwałe, w tym:	3 772	5 658	-33,3%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	0	1 910	-100,0%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	3 772	3 748	0,6%
Aktywa obrotowe, w tym:	39 525	109 868	-64,0%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	0	24 045	-100,0%
<i>Zapasy</i>	795	6 631	-88,0%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	1 462	2 899	-49,6%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	37 268	76 293	-51,2%
Pasywa razem	43 297	115 526	-62,5%
Kapitały własne razem, w tym:	41 080	81 129	-49,4%
<i>Kapitał podstawowy</i>	897	897	0,0%
<i>Kapitał rezerwowany</i>	987	987	0,0%
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	-95 924	-50 010	91,8%
<i>Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia</i>	-27 909	-27 909	0,0%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-4 682	-6 477	-27,7%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	167 711	163 641	2,5%
Zobowiązania razem, w tym:	2 217	34 397	-93,6%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	0	9 028	-100,0%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	2 217	25 369	-91,3%

Na koniec czerwca 2023 roku wartość aktywów była o 62% niższa w porównaniu z grudniem 2022 roku.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych obniżyła się o 100% w pierwszym półroczu 2023 roku, ponieważ Grupa sprzedała swoją ostatnią nieruchomość inwestycyjną.

Wartość inwestycji we wspólne przedsięwzięcia nie zmieniła się znacznie w sześciomiesięcznym okresie sprawozdawczym.

Wartość aktywów obrotowych obniżyła się o 64% z powodu skupu akcji własnych w kwocie 45,9 mln PLN i spłaty znacznych zobowiązań z tytułu VAT i podatku dochodowego w pierwszym półroczu 2023 roku.

Na koniec czerwca 2023 roku wartość kapitałów własnych wyniosła 41,08 mln PLN, co stanowiło 94,9% całkowitych aktywów. Całkowite zobowiązania stanowiły 5,1% całkowitych aktywów. Wskaźniki te znacząco zmieniły się w porównaniu z grudniem 2022 roku, kiedy wynosiły odpowiednio 70,2% i 29,8%. Wartość całkowitych zobowiązań zmniejszyła się o 93,6% (32,18 mln PLN), między innymi z powodu spadku salda zobowiązań podatkowych w kwocie 19,85 mln PLN i spadku salda zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 8,84 mln PLN.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone na euro. Do przeliczenia liczb na 30 czerwca 2023 roku użyto kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 czerwca 2023 roku, to jest 4,4503. Do przeliczenia liczb na 31 grudnia 2022 roku użyto kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 grudnia 2022 roku, to jest 4,6899.

	Na dzień:		Zmiana (%)
	2023-06-30 (w tys. EUR)	2022-12-31 (w tys. EUR)	
Aktywa razem	9 729	24 633	-60,5%
Aktywa trwałe, w tym:	848	1 206	-29,7%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	0	407	-100,0%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	848	799	6,1%
Aktywa obrotowe, w tym:	8 881	23 427	-62,1%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	0	5 127	-100,0%
<i>Zapasy</i>	179	1 414	-87,4%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	329	618	-46,9%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	8 374	16 268	-48,5%
Pasywa razem	9 729	24 633	-60,5%
Kapitały własne razem, w tym:	9 231	17 299	-46,6%
<i>Kapitał podstawowy</i>	202	191	5,4%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	222	210	5,4%
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	-21 555	-10 663	102,1%
<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	-6 271	-5 951	5,4%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-1 052	-1 381	-23,8%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	37 685	34 892	8,0%
Zobowiązania razem, w tym:	498	7 334	-93,2%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	0	1 925	-100,0%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	498	5 409	-90,8%

Poniższa tabela przedstawia strukturę zobowiązań na dzień 30 czerwca 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku.

	2023-06-30	2022-12-31
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	5,1%	29,8%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	0,0%	7,8%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu	0,0%	0,2%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,0%	7,7%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	5,1%	22,0%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	5,1%	20,4%
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0,0%	1,6%

Struktura zobowiązań w pierwszym półroczu 2023 roku uległa znaczącym zmianom. Udział zobowiązań długoterminowych w sumie bilansowej spadł z poziomu 7,8% na dzień 31 grudnia 2022 roku do 0% na dzień 30 czerwca 2023 roku. Udział zobowiązań krótkoterminowych w sumie bilansowej spadł z poziomu 22% do 5,1%.

Na koniec czerwca 2023 roku zobowiązania krótkoterminowe stanowiły 100% całkowitych zobowiązań, podczas gdy na koniec grudnia 2022 roku udział ten wynosił 74%.

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

- ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY PRZEZ SPÓŁKĘ ZALEŻNĄ EMITENTA**

28 lutego 2023 spółka zależna Emitenta tj. Elara Investments sp. z o.o. zawarła przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa współwłasności w udziale wynoszącym 45415/168687 części w zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Koszykowej 69, dzielnicy Śródmieście, obręb ewidencyjny 5-05-05, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, składającej się z działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 6 (sześć) o obszarze 744 m² (siedemset czterdzieści cztery metry kwadratowe), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą Nr WA4M/00147891/9. Umowa sprzedaży o łącznej wartości 3 075 000 PLN brutto została zawarta z Revan sp. z o.o. z siedzibą w Żywcu. Zapisy powyższej umowy nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

- ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY PRZEZ SPÓŁKĘ ZALEŻNĄ EMITENTA**

1 marca 2023 spółka zależna Emitenta tj. Lakia Investments sp. z o.o. zawarła przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z zabudowanej działki ewidencyjnej nr 8/7, nr obr. ewid. 146505_8.0813, położonej w Warszawie w Dzielnicy Mokotów, przy ul. Cybernetyki 7b, o obszarze 3908 m², opisanej w księdze wieczystej WA2M/00139786/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla

Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, a także zbycia prawa własności posesadowanego na gruncie budynku biurowego Solar wraz z prawem własności budowli i innych urządzeń położonych na gruncie oraz wszelkich związanych z nim prawami oraz prawa współużytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z zabudowanej działki ewidencyjnej nr 8/12, nr obr. ewid. 146505_8.0813, położonej w Warszawie w Dzielnicy Mokotów, przy ul. Cybernetyki 7, o obszarze 2410 m², opisanej w księdze wieczystej WA2M/00457211/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych. Umowa sprzedaży o łącznej wartości 28 290 000 PLN brutto została zawarta z Flora Development 22 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Zapisy powyższej umowy nie odbiegają od standardów powszechnie stosownych dla tego typu umów.

- **PRZEGLĄD OPCJI STRATEGICZNYCH**

1 marca 2023 r. Zarząd CPD S.A. podjął decyzję o rozpoczęciu procesu przeglądu opcji strategicznych, którego celem jest rozpoznanie możliwych kierunków rozwoju Emitenta. Wynikiem przeprowadzonego przeglądu będzie ocena możliwych kierunków działań zmierzających do maksymalizacji wartości dla akcjonariuszy. Spółka rozważa szereg możliwych kierunków działań, które mogą obejmować pozyskanie inwestora strategicznego bądź przeprowadzenie alternatywnych działań, których wynikiem może być zmiana struktury akcjonariatu Spółki. Zarząd nie wyklucza również zainicjowania projektów w branżach, w których Spółka dotychczas nie była obecna. Emitent nie gwarantuje jednak, że przegląd doprowadzi do jakiegokolwiek transakcji zmieniającej tę strukturę, a ponadto, że przegląd doprowadzi do wyboru jakiegokolwiek opcji strategicznej. Decyzja o rozpoczęciu Przeglądu wynika z faktu finalizacji kluczowego projektu Emitenta na terenie dzielnicy Ursus w Warszawie, w tym ukończenia procesu monetyzacji zlokalizowanych tam gruntów, a także sprzedaży ostatnich kluczowych aktywów, o czym spółka informowała w ostatnich raportach.

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

7 marca 2023 roku Zarząd CPD S.A., działając na podstawie Uchwały nr 2/III/2023 Zarządu Spółki z 7 marca 2023 r. w sprawie ustalenia szczegółowych warunków nabycia akcji Spółki, w związku z Uchwałą nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z 28 czerwca 2022 r. w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabywania akcji własnych w celu ich umorzenia, zaprosił akcjonariuszy Spółki do składania ofert sprzedaży jej akcji w celu umorzenia na warunkach określonych w Zaproszeniu do Składania Ofert Sprzedaży.

- **ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY UDZIAŁÓW SPÓŁKI ZALEŻNEJ**

17 marca 2023 r. doszło do zawarcia umowy, na podstawie której Spółka dokonała zbycia 100% udziałów, jakie posiadała w kapitale zakładowym spółki pod firmą Celtic Investments Ltd z siedzibą w Nikozji. Z uwagi na zawarcie opisanej powyżej Umowy Spółka przestała dysponować prawami udziałowymi w kapitale zakładowym spółki pod firmą Celtic Investments Ltd z siedzibą w Nikozji i powyższa spółka nie wchodzi już w skład Grupy Kapitałowej CPD. Spółka Celtic Investments Ltd z siedzibą w Nikozji nie posiadała istotnych aktywów. Określona w umowie cena sprzedaży 100% udziałów, czyli 1000 udziałów o wartości 1000 EUR wyniosła 1000 (jeden tysiąc) EUR. W wyniku powyższej umowy skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki nie zawiera zobowiązania, które było opisywane w punkcie „Istotne postępowania Sądowe, Administracyjne i Arbitrażowe” w raportach okresowych Spółki od roku 2019.

• **INFORMACJA O PRZYJĘCIU OFERT SPRZEDAŻY AKCJI**

W związku z ogłoszonym 7 marca 2023 r. Zaproszeniem do składania Ofert Sprzedaży Akcji Spółki, na podstawie którego Spółka zaproponowała nabycie nie więcej niż 1 535 558 (jeden milion pięćset trzydzieści pięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt osiem) akcji zwykłych na okaziciela Spółki oznaczonych kodem ISIN PLCELPD00013 („Akcje”), w okresie przyjmowania Ofert Sprzedaży Akcji w dniach od 9 do 21 marca 2023 r. zostały złożone 155 ważnych Ofert Sprzedaży Akcji opiewających łącznie na 6 800 469 (sześć milionów osiemset tysięcy czterysta sześćdziesiąt dziewięć) akcji Spółki.

W dniu 22 marca 2023 r. Spółka zdecydowała o przyjęciu wszystkich ważnych ofert sprzedaży Akcji oraz dokonaniu ich redukcji, przeprowadzonej zgodnie z zasadami wskazanymi w Zaproszeniu. Ponieważ oferty sprzedaży opiewały na większą liczbę akcji niż zaproponowane przez Spółkę 1 535 558 akcji, każda Oferta Sprzedaży Akcji została zrealizowana w części. Redukcja ofert została przeprowadzona zgodnie z zasadami opisanymi w Zaproszeniu i oferty sprzedaży zostaną zredukowane średnio o około 77,66%.

• **NABYCIE AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA**

24 marca 2023 r. w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 7 marca 2023 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki (dalej „Zaproszenie”) Spółka nabyła 1 535 558 akcji Spółki (akcje własne). Transakcja nabycia Akcji Własnych nastąpiła poza rynkiem regulowanym, za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych.

Akcje zostały nabyte zgodnie z Uchwałą nr 21 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z 28 czerwca 2022 r. w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabywania akcji własnych w celu ich umorzenia, zgodnie z art. 362 § 1 pkt 5) k.s.h. Cena nabycia jednej akcji wyniosła 29,90 PLN.

Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w liczbie 1 535 558 akcji) stanowią 17,13% kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 1 535 558 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (21,05% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki). Jednak zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

• **INFORMACJA O REZYGNACJI CZŁONKA RADY NADZORCZEJ Z PEŁNIONYCH FUNKCJI**

Zarząd CPD S.A. 1 czerwca 2023 r. otrzymał rezygnację członka Rady Nadzorczej z pełnionej funkcji.

Pan Krzysztof Laskowski, pełniący dotychczas funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki, złożył rezygnację z funkcji ze skutkiem na dzień Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, którego przedmiotem było rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania zarządu z działalności spółki oraz sprawozdania finansowego za 2022 rok oraz udzielenie absolutorium członkom organów spółki z wykonania przez nich obowiązków w roku 2022.

Pan Krzysztof Laskowski spełniał kryteria członka niezależnego Rady. Pan Krzysztof Laskowski nie podał przyczyn rezygnacji.

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

16 czerwca 2023 spółka zależna Emitenta tj. HUB Investments sp. z o.o. zawarła przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Wolbórz, obręb ewidencyjny Wolbórz, powiat piotrkowski, województwo łódzkie, składającej się z działek gruntu oznaczo-

nych w ewidencji gruntów numerami: 1263/7, 1264/2, 1289/1 o łącznym obszarze 97 871 m² (metrów kwadratowych), dla których Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o następujących numerach: PT1P/00034997/8, PT1P/00072642/3, PT1P/00075470/7. Umowa sprzedaży o łącznej wartości 2 337 000 PLN brutto została zawarta z Satoia S.A. z siedzibą we Wrocławiu. Zapisy powyższej umowy nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

- **INFORMACJA O POWOŁANIU CZŁONKA RADY NADZORCZEJ**

Zarząd CPD S.A. 28 czerwca 2023 r. poinformował, iż Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało pana Krzysztofa Zawadzkiego do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki od 28 czerwca 2023 roku.

Informacje o wykształceniu, kwalifikacjach i przebiegu pracy zawodowej pana Krzysztofa Zawadzkiego zostały zamieszczone na stronie www Spółki.

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

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

24 lipca 2023 roku Zarząd CPD S.A., działając na podstawie Uchwały nr12/VII/2023 Zarządu Spółki z 24 lipca 2023 r. w sprawie ustalenia szczegółowych warunków nabycia akcji Spółki, w związku z Uchwałą nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z 28 czerwca 2022 r. w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabywania akcji własnych w celu ich umorzenia, zaprosił akcjonariuszy Spółki do składania ofert sprzedaży jej akcji w celu umorzenia na warunkach określonych w Zapisaniu do Składania Ofert Sprzedaży.

- **INFORMACJA O REZYGNACJI CZŁONKA ZARZĄDU Z PEŁNIONEJ FUNKCJI**

Zarząd CPD S.A. (dalej "Spółka") poinformował 28 lipca 2023 r., iż Pan John Purcell, pełniący dotychczas funkcję Członka Zarządu Spółki, złożył rezygnację z pełnionej funkcji. Pan John Purcell nie podał przyczyn rezygnacji.

- **INFORMACJA O PRZYJĘCIU OFERT SPRZEDAŻY AKCJI**

W związku z ogłoszonym 24 lipca 2023 r. Zaproszeniem do składania Ofert Sprzedaży Akcji Spółki, na podstawie którego Spółka zaproponowała nabycie nie więcej niż 1 274 943 (słownie: jeden milion dwieście siedemdziesiąt cztery tysiące dziewięćset czterdzieści trzy) akcji zwykłych na okaziciela Spółki oznaczonych kodem ISIN PLCELPD00013 („Akcje”), w okresie przyjmowania Ofert Sprzedaży Akcji w dniach od 2 do 18 sierpnia 2023 r. zostało złożonych 195 ważnych Ofert Sprzedaży Akcji opiewających łącznie na 5 261 960 (słownie: pięć milionów dwieście sześćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt) akcji Spółki.

W dniu 23 sierpnia 2023 r. Spółka zdecydowała o przyjęciu wszystkich ważnych ofert sprzedaży Akcji oraz dokonaniu ich redukcji, przeprowadzonej zgodnie z zasadami wskazanymi w Zaproszeniu. Ponieważ oferty sprzedaży opiewały na większą liczbę akcji niż zaproponowane przez Spółkę 1 274 943 akcje, każda Oferta Sprzedaży Akcji została zrealizowana w części. Redukcja ofert została przeprowadzona zgodnie z zasadami opisanymi w Zaproszeniu i oferty sprzedaży zostaną zredukowane średnio o około 75,77%.

• **NABYCIE AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA**

23 sierpnia 2023 r. w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 24 lipca 2023 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki (dalej „Zaproszenie”) Spółka nabyła 1 274 943 akcje Spółki (akcje własne). Transakcja nabycia Akcji Własnych nastąpiła poza rynkiem regulowanym, za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych.

Akcje zostały nabyte zgodnie z Uchwałą nr 21 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z 28 czerwca 2022 r. w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabywania akcji własnych w celu ich umorzenia, zgodnie z art. 362 § 1 pkt 5) k.s.h. Cena nabycia jednej akcji wyniosła 25,24 PLN.

Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w liczbie 1 274 943 akcje) stanowią 14,22% kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 1 274 943 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (22,14% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki). Jednak zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

Powyższy skup akcji własnych wypełnił w całości upoważnienie Zarządu Spółki do nabywania akcji własnych w celu ich umorzenia uchwalone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie CPD S.A. Uchwałą nr 21 z dnia 28 czerwca 2022 r. W wyniku wszystkich dotychczasowych skupów akcji przeprowadzonych w latach 2013–2023 Spółka skupiła łącznie 36 603 324 akcje, przeznaczając na to 589 484 305 PLN. Biorąc pod uwagę, iż w roku 2013 akcjonariusze byli w posiadaniu 34 307 488 akcji, średnia wartość uzyskanych środków przez akcjonariuszy przypadająca na jedną akcję wyniosła 17,18 PLN.

Data skupu	Liczba skupionych akcji	Cena za akcję	Wartość skupu
15.04.2013	1 732 394	7,10	12 299 997
26.10.2017	1 401 792	12,27	17 199 988
20.06.2018	11 581 100	12,34	142 910 774
22.03.2019	3 305 886	13,01	43 009 577
26.03.2020	614 385	5,00	3 071 925
25.06.2020	4 779 565	14,92	71 311 110
3.08.2021	8 705 110	19,71	171 577 718
29.07.2022	1 672 591	29,90	50 010 471
24.03.2023	1 535 558	29,90	45 913 184
24.08.2023	1 274 943	25,24	32 179 561
łącznie	36 603 324	16,10	589 484 305

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

Przedłużająca się wojna na terenie Ukrainy nie miała istotnego wpływu na wyniki Grupy za pierwsze półrocze 2023 r.

Działalność deweloperska charakteryzuje się długim cyklem produkcyjnym, przez co skutki negatywnych zdarzeń odczuwalne są w długim horyzoncie czasowym. W spółce współkontrolowanej Ursa Sky Smart City sp. z o.o. sp. k. przychody ze sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i miejsc parkingowych za 2022 r. wyniosły 122,8 mln złotych i zostały wygenerowane przez transakcje sprzed około roku z rozłożonym na raty terminem płatności. Ponieważ zakończony 2022 r. II etap projektu Ursa Sky Smart City to ostatni etap projektu mieszkaniowego realizowany przez Grupę CPD S.A., w związku z tym znaczny spadek dynamiki sprzedaży mieszkań, który ma miejsce od połowy 2022 r., nie miał wpływu na wyniki Grupy za pierwsze półrocze 2023 r. W związku z zakończeniem sprzedaży mieszkań w pierwszym kwartale 2023 r., zmiany koniunktury na rynku mieszkaniowym nie będą miały wpływu na wyniki Grupy w przyszłych okresach.

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

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

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

CPD S.A. oraz spółki zależne w ubiegłych latach podejmowały intensywne działania, aby dostosować swą działalność do zaistniałych warunków przy utrzymaniu powszechnych zaleceń służb sanitarnych oraz wytycznych WHO jednocześnie aktywnie angażowały się w pomoc uchodźcom z Ukrainy przebywającym na terytorium Polski.

Z uwagi na fakt, iż przedłużająca się agresja Rosji na Ukrainę nie miała znaczącego wpływu na wyniki Grupy za poprzednie okresy, trwanie konfliktu wojennego nie powinno mieć wpływu na wyniki Grupy w przyszłych okresach. Jednocześnie Zarząd Spółki nadal będzie podejmował intensywne działania w celu dostosowania działalności do zmieniających się warunków makro- i mikroekonomicznych.

7. NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

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

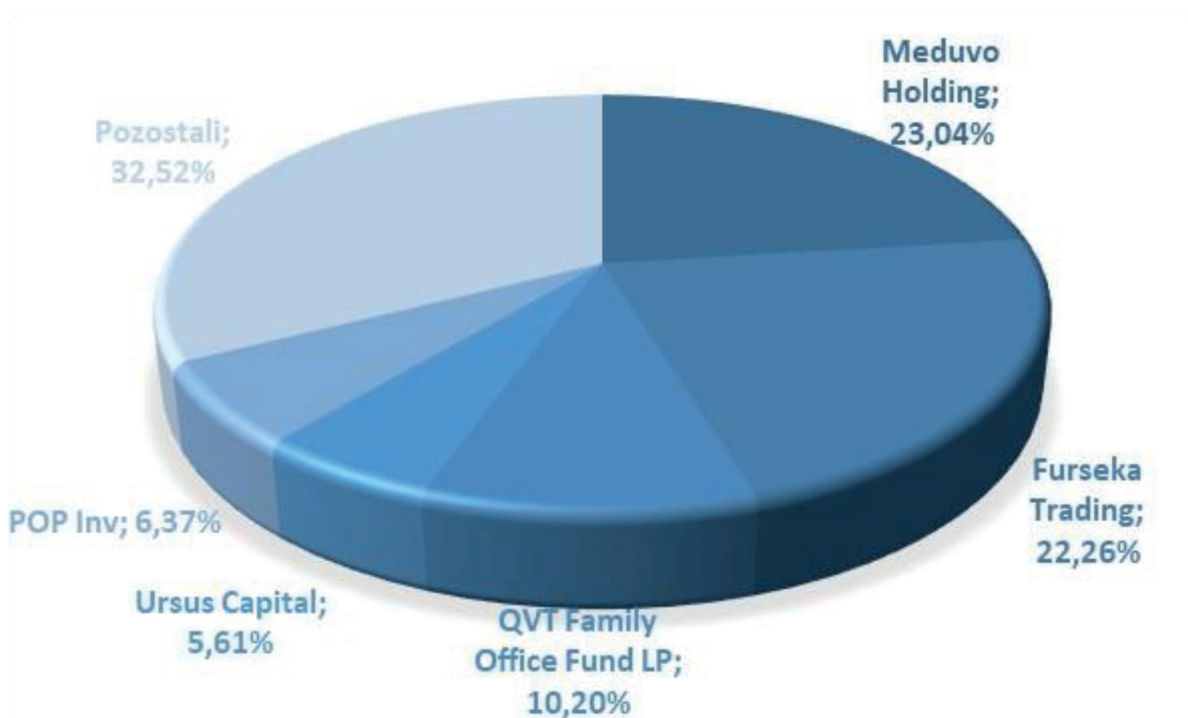
8. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W pierwszym półroczu 2023 r. Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanyymi na warunkach innych niż rynkowe.

9. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH

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

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



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

Akcionariusz	Liczba posiadanych akcji	Rodzaj akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcjonariat według liczby głosów	Akcjonariat według liczby akcji
Meduvo Holding Ltd	1 326 439	Na okaziciela	1 326 439	23,04 %	14,79 %
Furseka Trading and Investments Ltd	1 281 944	Na okaziciela	1 281 944	22,26 %	14,30 %
QVT Family Office Fund LP*	587 162	Na okaziciela	587 162	10,20 %	6,55 %
POP Investments Ltd	366 672	Na okaziciela	366 672	6,37 %	4,09 %
Ursus Capital Ltd	323 130	Na okaziciela	323 130	561 %	3,60 %
Pozostali	1 872 639	Na okaziciela	1 872 639	32,52 %	20,89 %
Akcje własne	3 208 149	Na okaziciela	0	0 %	35,78 %

W stosunku do stanu przedstawionego w skonsolidowanym raporcie za pierwszy kwartał 2023 roku, opublikowanym 30 maja 2023, w strukturze własności znacznych pakietów akcji Spółki na dzień publikacji niniejszego raportu zaszły następujące zmiany:

– 23 sierpnia 2023 r., w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 24 lipca 2023 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki, Spółka nabyła 1 274 943 akcje Spółki za łączną cenę 32 158 082,08 PLN.

– 25 sierpnia 2023 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. Pan Colin Kingsnorth zawiadomił, iż jego spółka zależna: Ursus Capital Limited, spółka utworzona i działająca zgodnie z prawem Wielkiej Brytanii z siedzibą w Newton Aycliffe, Durham („Podmiot kontrolowany”), w dniu 23 sierpnia 2023 r. w wyniku odpowiedzi na wezwanie Spółki CPD S.A. dokonała sprzedaży 78 299 akcji CPD S.A. i tym samym zmniejszyła ogólną liczbę głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki z 3,60% do 2,73% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

– 28 sierpnia 2023 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. Pan Andrew Pegge zawiadomił, iż jego spółka zależna: POP Investments Limited („POP”), utworzona i działająca zgodnie z prawem The Isle of Man, z siedzibą w 1st Floor, 4 West Quay, Ramsey, Isle of Man, IM8 1DW, o numerze 097139C („Podmiot kontrolowany”), w dniu 23 sierpnia 2023 r. – w wyniku odpowiedzi na wezwanie Spółki CPD S.A. – dokonała sprzedaży 88 849 akcji CPD S.A. i tym samym zmniejszyła ogólną liczbę głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki z 4,09% do 3,10% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

– 29 sierpnia 2023 r. Spółka otrzymała zawiadomienie 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. Spółka QVT Financial LP, działająca w mieście Delaware w USA, poinformowała, iż w dniu 23 sierpnia 2023 r. – w wyniku odpowiedzi na wezwanie

Spółki CPD S.A. – dokonała sprzedaży 444 885 akcji CPD i tym samym zmniejszyła ogólną liczbę głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki z 7,38% do 4,96% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

– 1 września 2023 r. Spółka poinformowała, iż otrzymała zawiadomienie 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. Spółka Meduvo Holding Limited, utworzona i działająca zgodnie z prawem cypryjskim, z siedzibą w 3 Thasous Street, Dadlow House, 1520 Nicosia, poinformowała, iż w dniu 23 sierpnia 2023 r. – w wyniku odpowiedzi na wezwanie Spółki CPD S.A. – dokonała sprzedaży 321 412 akcji CPD i tym samym zmniejszyła ogólną liczbę głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki z 14,79% do 11,21 % w ogólnej liczbie głosów w Spółce. Spółka otrzymała też zawiadomienie 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., że spółka Furseca Trading and Investments Limited, utworzona i działająca zgodnie z prawem cypryjskim, z siedzibą w 3 Thasous Street, Dadlow House, 1520 Nicosia, poinformowała, iż w dniu 23 sierpnia 2023 r. – w wyniku odpowiedzi na wezwanie Spółki CPD S.A. – dokonała sprzedaży 310 631 akcji CPD i tym samym zmniejszyła ogólną liczbę głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki z 14,30% do 10,83% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

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 raportu, według informacji posiadanych przez Spółkę:

Imię i nazwisko	Funkcja	Liczba akcji posiadanych na dzień bilansowy	Wartość nominalna posiadanych akcji (PLN)	Jako % całkowitej liczby akcji	Jako % całkowitej liczby głosów
Elżbieta Wiczowska	Członek Zarządu	6656	665,6	0,07%	0,15%
Iwona Makarewicz	Członek Zarządu	1084	108,4	0,02%	0,12%
Colin Kingsnorth	Prezes Zarządu	0	0	0	0
RAZEM		13 039	1303	0,14%	0,18%

28 sierpnia 2023 roku Spółka otrzymała od pani Elżbiety Wiczowskiej oraz pani Iwony Makarewicz, członkiń zarządu w CPD S.A., powiadomienia o transakcjach na akcjach zawartych 23 sierpnia 2023 r., o których mowa w art. 19 ust. 3 Rozporządzenia MAR.

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

12. ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE

Na dzień publikacji Raportu wobec Spółki nie są prowadzone żadne postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe.

13. UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE

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

14. SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień 30 czerwca 2023 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

Pan John Purcell w lipcu 2023 r. złożył rezygnację z pełnionej funkcji, o czym spółka informowała raportem nr 21/2023 z dnia 28 lipca 2023 r.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Pan Andrew Pegge – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Wiesław Oleś – Sekretarz Rady Nadzorczej
- Pan Mirosław Gronicki – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Emil Tomaszewski – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Krzysztof Zawadzki – Członek Rady Nadzorczej

Pan Krzysztof Laskowski, pełniący dotychczas funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki, złożył rezygnację z funkcji ze skutkiem na dzień 28 czerwca 2023 r. – odbycia się Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, którego przedmiotem było rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania zarządu z działalności spółki oraz sprawozdania finansowego za 2022 rok oraz udzielenie absolutorium członkom organów spółki z wykonania przez nich obowiązków w roku 2022.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, które odbyło się 28 czerwca 2023 r., powołało pana Krzysztofa Zawadzkiego do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki.

Informacje o wykształceniu, kwalifikacjach i przebiegu pracy zawodowej pana Krzysztofa Zawadzkiego są zamieszczone na stronie www Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2023 w skład Komitetu Audytu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

Rada Nadzorcza CPD S.A. 8 sierpnia 2023 r. dokonała uzupełnienia Komitetu Audytu poprzez wybór Pana Krzysztofa Zawadzkiego na Członka Komitetu Audytu. Rada Nadzorcza CPD S.A. na podstawie oceny złożonego oświadczenia Pana Krzysztofa Zawadzkiego oraz jego wykształcenia i doświadczenia zawodowego stwierdza, że Pan Krzysztof Zawadzki spełnia wymagania dotyczące posiadania wiedzy i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, o których mowa w art. 129 ust. 1 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa”) oraz spełnia łącznie kryteria niezależności wymienione w art. 129 ust. 3 Ustawy.

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:

- Wzrost inflacji ponad poziom średniookresowego celu inflacyjnego Rady Polityki Pieniężnej z „Założeń polityki pieniężnej na rok 2023”, którego celem było kształtowanie inflacji na poziomie 2,5 proc. z przedziałem odchyień o szerokości ± 1 pkt proc.,
- Stan ogólnosiękatowych rynków finansowych i ich wpływ na polską gospodarkę i krajowy system bankowy,
- Sytuacja makro- i mikroekonomiczna w Polsce
- Polityka kredytowa banków i instytucji finansowych (kredyty, obligacje),
- Zmiany w przepisach prawnych i podatkowych mogących wpływać w niekontrolowany sposób na popyt i podaż,
- 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 aktywów,
- Obserwowany wzrost cen,
- Ryzyko związane z trwającą wojną na terenie Ukrainy.

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 2023 r. i skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe CPD S.A. za pierwsze półrocze zakończone 30 czerwca 2023 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 S.A., dokonujący przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego CPD S.A., 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 2023 podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską Grant Thornton Polska prosta spółka akcyjna z siedzibą w Poznaniu.

COLIN KINGSNORTH**PREZES ZARZĄDU****ELŻBIETA WICZKOWSKA****CZŁONEK ZARZĄDU**

IWONA MAKAREWICZ**CZŁONEK ZARZĄDU**

**III. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES 6 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2023 R.
WRAZ ZE SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM
FINANSOWYM CPD S.A.**

Raport z przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grant Thornton Polska P.S.A.
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E
61-131 Poznań
Polska

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

Dla Akcjonariuszy CPD S.A.

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, ul. Cybernetyki 7B, na które składa się skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2023 roku, skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku oraz wybrane informacje objaśniające.

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, z późniejszymi zmianami. Przegląd śródrocznych informacji finansowych polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, 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 (z późniejszymi zmianami) 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.

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.

Marcin Diakonowicz

Biegły Rewident nr 10524

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający przegląd w imieniu

Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna,

Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Warszawa, dnia 28 września 2023 roku.

Raport z przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego

Grant Thornton Polska P.S.A.
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E
61-131 Poznań
Polska

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

Dla Akcjonariuszy CPD S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego CPD Spółka Akcyjna (Spółka) z siedzibą w **Warszawie, ul. Cybernetyki 7b**, na które składa się skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2023 roku, skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku oraz wybrane informacje objaśniające.

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, z późniejszymi zmianami. Przegląd śródrocznych informacji finansowych polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowość, 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 (z późniejszymi zmianami) 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.

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.

Marcin Diakonowicz

Biegły Rewident nr 10524

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający przegląd w imieniu

Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna,

Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Warszawa, dnia 28 września 2023 roku.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za pierwsze półrocze 2023 roku

wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym
CPD S.A.

za pierwsze półrocze 2023 roku

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

(dane finansowe niebadane, były przedmiotem przeglądu przez biegłego rewidenta)

	Strona
I Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe	32
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	32
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	33
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	35
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	36
Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	37
1 Informacje ogólne	37
2 Zasady rachunkowości	37
2.1 Podstawy sporządzenia	37
2.2 Zmiany w strukturze Grupy	38
3 Istotne oszacowania i osądy księgowe	38
3.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym	40
4 Nieruchomości inwestycyjne	41
5 Należności handlowe oraz pozostałe należności	41
6 Zapasy	41
7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	42
8 Wspólne przedsięwzięcia	42
9 Kapitał podstawowy	44
10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	44
11 Zobowiązania finansowe, w tym leasing	44
12 Odroczone podatek dochodowy	44
13 Przychody według rodzajów	45
14 Koszt sprzedaży	45
15 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	45
16 Koszty administracyjne - pozostałe	45
17 Pozostałe przychody	46
18 Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	46
19 Przychody i koszty finansowe	46
20 Podatek dochodowy	46
21 Korekty przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej	47
22 Transakcje z jednostkami powiązаныmi	47
23 Wyplata dywidendy	48
24 Zysk na akcję	48
25 Zobowiązania warunkowe	48
26 Segmenty operacyjne	48
27 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe	48
28 Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	48
29 Działalność zaniechana	49
30 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	50
II Śródroczne sprawozdanie finansowe jednostki dominującej	51
31 Śródroczne informacje jednostki dominującej	51
31.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	51
31.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	52
31.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	53
31.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	54
31.5 Udziały w jednostkach zależnych i współzależnych	55
31.6 Należności długoterminowe	55
31.7 Należności handlowe oraz pozostałe należności	56
31.8 Kapitał podstawowy	57
31.9 Pożyczki	57
31.10 Zysk na jedną akcję	58
31.11 Koszty administracyjne	58
31.12 Przychody i koszty finansowe oraz wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	58

	Strona
31.13 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	59
31.14 Transakcje z jednostkami powiązаныmi	59
31.15 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe	61
31.16 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	61

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

Nota	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 6 miesięcy zakończony		
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	
			<i>(nie podlegają przeglądowi)</i>		
Przychody ze sprzedaży	13	2 570	589	25	266
Koszty sprzedaży	14	(5 696)	(113)	(2 959)	(56)
WYNIK NA SPRZEDAŻY		(3 126)	476	(2 934)	210
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	15	(2)	(277)	(1)	(134)
Koszty administracyjne - pozostałe	16	(5 710)	(6 374)	(1 566)	(4 448)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(37)	(79)	0	(79)
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		(137)	0	(137)	0
Pozostałe przychody	17	389	315	90	51
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	8	24	2 791	378	(3 129)
Odpisy aktualizujące wartość należności		26	7 271	13	7 260
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	18	7 484	0	2 271	0
WYNIK OPERACYJNY		(1 089)	4 123	(1 886)	(269)
Przychody finansowe	19	1 032	415	124	257
Koszty finansowe	19	(216)	(340)	0	(202)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		(273)	4 198	(1 762)	(214)
Podatek dochodowy	20	6 314	(1 279)	(24)	(1 185)
WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ		6 041	2 919	(1 786)	(1 399)
Wynik z działalności zaniechanej	29	(1 971)	(29 386)	(280)	(31 220)
WYNIK NETTO ROKU OBROTOWEGO		4 070	(26 467)	(2 066)	(32 619)
przypadający na akcjonariuszy Spółki		4 070	(26 467)	(2 066)	(32 619)
przypadające na akcjonariuszy niekontrolujących		0	0	0	0
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY					
Inne całkowite dochody do przeklasyfikowania na zyski lub straty po spełnieniu warunków		1 795	(239)	(67)	(134)
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty		0	0	0	0
Inne całkowite dochody		1 795	(239)	(67)	(134)
CAŁKOWITE DOCHODY (STRATY) OKRESU		5 865	(26 706)	(2 133)	(32 753)
przypadające na akcjonariuszy Spółki		5 865	(26 706)	(2 133)	(32 753)
przypadające na akcjonariuszy niekontrolujących		0	0	0	0
PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN		0,63	(2,95)	(0,36)	(3,64)
ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN		0,63	(2,95)	(0,36)	(3,64)

Colin William Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Iwona Ewa Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2023 roku stanowią jego integralną część.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2023 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30.06.2023	31.12.2022
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	4	0	1 910
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	8	3 772	3 748
Aktywa trwałe		3 772	5 658
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6	795	6 631
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5	1 462	2 899
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	37 268	76 293
Aktywa obrotowe z wyłączeniem przeznaczonych do sprzedaży		39 525	85 823
Aktywa trwałe /grupa do zbycia przeznaczona do sprzedaży	28	0	24 045
Aktywa obrotowe		39 525	109 868
Aktywa razem		43 297	115 526

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2023 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - c.d.

	Nota	30.06.2023	31.12.2022
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki			
Kapitał podstawowy	9	897	897
Akcje własne nabyte w celu umorzenia	9	(95 924)	(50 010)
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(4 682)	(6 477)
Skumulowane zyski		167 711	163 641
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		41 080	81 129
Udziały niekontrolujące		0	0
Kapitał własny razem		41 080	81 129
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania finansowe, w tym leasing	11	0	187
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	0	8 841
Zobowiązania długoterminowe		0	9 028
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	2 217	23 539
Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		2 217	23 539
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	28	0	1 830
Zobowiązania krótkoterminowe		2 217	25 369
Zobowiązania razem		2 217	34 397
Pasywa razem		43 297	115 526

Colin William Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczkowska
Członek Zarządu

Iwona Ewa Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2023 roku stanowią jego integralną część.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2023 roku

(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	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem
Stan na 01.01.2022	2 637	(288 973)	(27 909)	(6 243)	987	464 164	144 663	0	144 663
<u>Transakcje z właścicielami</u>									
Obniżenie kapitału zakładowego	(1 740)	288 973	0	0	0	(287 233)	0	0	0
<u>Całkowite dochody (straty) okresu</u>									
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(239)	0	0	(239)	0	(239)
Wynik okresu	0	0	0	0	0	(26 467)	(26 467)	0	(26 467)
	0	0	0	(239)	0	(26 467)	(26 706)	0	(26 706)
Stan na 30.06.2022	897	0	(27 909)	(6 482)	987	150 464	117 957	0	117 957
Stan na 01.01.2023	897	(50 010)	(27 909)	(6 477)	987	163 641	81 129	0	81 129
<u>Transakcje z właścicielami</u>									
Nabycie akcji własnych	0	(45 914)	0	0	0	0	(45 914)	0	(45 914)
<u>Całkowite dochody (straty) okresu</u>									
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	1 795	0	0	1 795	0	1 795
Strata okresu	0	0	0	0	0	4 070	4 070	0	4 070
	0	0	0	1 795	0	4 070	5 865	0	5 865
Stan na 30.06.2023	897	(95 924)	(27 909)	(4 682)	987	167 711	41 080	0	41 080

Colin William Kingsnorth
Prezes ZarząduElżbieta Donata Wiczowska
Członek ZarząduIwona Ewa Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2023 roku stanowią jego integralną część.



CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2023 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony	
		30.06.2023	30.06.2022
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM		(273)	4 198
Wynik z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem		(2 433)	(36 278)
Korekty działalności operacyjnej	21	(14 606)	38 016
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne		(17 312)	5 936
Odsetki zapłacone		0	(1 089)
Zapłacony podatek dochodowy		(2 065)	(87)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(19 377)	4 760
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		0	(2 811)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej		23 988	0
Wpływy ze sprzedaży spółek zależnych		2 278	0
Wpływy z obniżenia wkładu własnego wspólnych przedsięwzięć		0	14 938
Wpływy z zaliczek na udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć		0	5 880
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		26 266	18 007
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Nabycie akcji własnych		(45 914)	0
Spłata kredytów i pożyczek		0	(2 012)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(45 914)	(2 012)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(39 025)	20 755
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		76 293	81 773
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		37 268	102 528

Colin William Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Iwona Ewa Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2023 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 (00-420), ul. Szara 10, została powołana statutem z dnia 23 lutego 2007 roku (pod nazwą Celtic Development Corporation S.A., następnie 22/02/2008 Spółka zmieniła nazwę na Poen S.A.) i została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 marca 2007 roku pod numerem KRS 0000277147.

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

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

Walutą prezentacyjną skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest PLN.

Informacje o Grupie Kapitałowej

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzi CPD S.A. jako podmiot dominujący oraz 15 spółek zależnych („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 2022 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2023 roku.

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 30 czerwca 2023 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 2023 r. oraz ich wpływ na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

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

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

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

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawy sporządzenia - c.d.

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

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

Zmiany do **MSR 1 „Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe”** - opublikowany w dniu 23 stycznia 2020 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

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

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

2.2 Zmiany w strukturze Grupy

31 stycznia 2023 roku Grupa zbyła 100% udziałów jednostki zależnej Challenge Eighteen sp. z o.o. w likwidacji.

1 lutego 2023 roku Grupa zbyła 100% udziałów jednostki zależnej Ursus Development sp. z o.o. w likwidacji.

17 marca 2023 roku Grupa zbyła 100% udziałów jednostki zależnej Celtic Investments Ltd.

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 2023.

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

Oszacowania i osądy księgowe przyjęte przy sporządzaniu niniejszego skróconego półrocznego sprawozdania finansowego nie uległy zmianie i są takie same jak te zastosowane przy sporządzaniu sprawozdania za rok zakończony 31 grudnia 2022.

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.

Ujęcie księgowe wspólnych przedsięwzięć

W latach 2014–2021 na podstawie umowy 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. Grupa uczestniczyła we wspólnym przedsięwzięciu Smart City, polegającym na budowie kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą. W latach 2017–2022 na podstawie umowy pomiędzy CPD S.A. i jej spółkami zależnymi (Smart City Sp. z o. o. Sp.k., Lakią Enterprises Ltd) oraz podmiotami niepowiązаныmi z Grupą CPD tj. Unidevelopment S.A. i Unibep S.A. Grupa uczestniczyła w kolejnych wspólnych przedsięwzięciach. Pierwsze z nich, to jest Ursa Park zostało ukończone w 2019 roku i obejmowało 385 mieszkań. Drugie przedsięwzięcie, to jest Ursa Home obejmowało w sumie 341 mieszkań (153 mieszkań w I etapie i 188 mieszkań w II etapie). Na dzień bilansowy wszystkie mieszkania w tym przedsięwzięciu są sprzedane.

(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.**

Na mocy aneksu do umowy inwestycyjnej z 22 września 2020 Unidevelopment S.A. przystąpił jako wspólnik do założonej wcześniej przez CPD S.A. oraz Smart City sp. z o.o. spółki Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., która nabyła od Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. grunt oraz dotychczasowe nakłady związane z realizacją projektu Ursa Sky i od tej pory inwestycja ta jest klasyfikowana jako wspólne przedsięwzięcie. Na dzień bilansowy sprzedano wszystkie lokale również w tym przedsięwzięciu.

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

Szczegóły rozliczenia wspólnych przedsięwzięć zostały zaprezentowane w nocie 8.

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 Antigo Investments sp. z o.o. oraz Lakia Enterprises Ltd ich wartość godziwa została oszacowana w oparciu o aktywa netto tych spółek stanowiących przybliżenie oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych dostępnych dla udziałowców z tytułu posiadanych udziałów. Wartość tych przepływów pieniężnych została oszacowana m.in. w oparciu o wartość księgową (nie niższą niż wartość godziwa) bądź wartość godziwą nieruchomości będących własnością spółek zależnych.

Nie stwierdzono przesłanek do utraty wartości udziałów w Ursa Sky Smart City sp. z o.o. Sk. W odniesieniu do udziałów w Lakia Enterprises Ltd, których cała wartość pozostaje objęta odpisem aktualizującym, nie stwierdzono przesłanek do odwrócenia rozpoznanych wcześniej odpisów. W odniesieniu do udziałów w Antigo Investments sp. z o.o. zaktualizowano wartość rozpoznanych wcześniej odpisów.

Jednocześnie na dzień bilansowy Spółka przeprowadziła analizę odzyskiwalności należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym. Spółka dokonała odpisu z tytułu utraty wartości w odniesieniu do pożyczek udzielonych spółkom zależnym, które na 30 czerwca 2023 roku wykazywały ujemne wartości aktywów netto. W ocenie Spółki z uwagi na ujemną wartość aktywów netto tych spółek zależnych istnieje realne zagrożenie, że spółki te nie będą mogły spłacić w całości zaciągniętych pożyczek.

Rozrachunki podatkowe/podatek odroczony i aktywowanie strat podatkowych

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3 Istotne zmiany wartości szacunkowych - cd.

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

3.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym

Czynniki ryzyka finansowego

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

Ryzyka finansowe Grupy CPD zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2022.

W związku z ograniczeniem portfela inwestycji zmalała ekspozycja Grupy na wszystkie rodzaje ryzyk.

Ryzyko płynności

W pierwszym półroczu 2023 spadł poziom środków pieniężnych Grupy. Wpływy ze zbycia nieruchomości oraz wcześniej zgromadzone zasoby zostały wykorzystane na nabycie akcji własnych oraz zmniejszenie poziomu zobowiązań operacyjnych.

(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**

	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 31.12.2022
Stan na początku roku	1 910	167 667
Nakłady inwestycyjne	0	3 621
Zbycie nieruchomości	(1 910)	0
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze sprzedaną nieruchomością	0	(506)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(4 899)
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego	0	(3)
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(130 360)
Zysk/(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	0	(35 402)
Pozostałe reklasyfikacje	0	1 792
Stan na koniec okresu	0	1 910

W okresie sprawozdawczym Grupa zbyła ostatnią nieruchomość inwestycyjną w Wolborzu.

Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30.06.2023	30.06.2022
- przynoszących dochody z czynszów	943	2 772
- pozostałych	2	24
	945	2 796

5 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30.06.2023	31.12.2022
Należności handlowe	56	571
Należności publicznoprawne	638	2 081
Należności od jednostek powiązanych	64	31
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	74	216
Należności pozostałe	630	0
Należności krótkoterminowe	1 462	2 899
Należności długoterminowe	0	0
Razem należności	1 462	2 899

6 Zapasy

	30.06.2023	31.12.2022
Na początku roku	6 631	3 887
Zbycie	(2 811)	(57)
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	(2 959)	2 801
Różnice kursowe	(66)	0
	795	6 631

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

	30.06.2023	31.12.2022
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 968	45 149
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	24	3
Krótkoterminowe depozyty bankowe	35 276	31 141
	37 268	76 293

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:

	30.06.2023	31.12.2022
a) Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	609	658
b) Ursa Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	3 163	3 090
	3 772	3 748

a) Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

	30.06.2023	31.12.2022
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	658	1 105
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(49)	(447)
Bilans na koniec okresu	609	658

b) Ursa Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

	30.06.2023	31.12.2022
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	3 090	11 690
Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników	0	(11 093)
Udział grupy w wypłatach z zysku	0	(11 336)
Zmiana udziału Grupy w prawach własności do aktywów netto wspólnego przedsięwzięcia	0	(1 669)
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	73	15 498
Bilans zamknięcia	3 163	3 090

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

a) Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

	30.06.2023	31.12.2022
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
Aktywa trwałe razem	738	745
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	738	745
Aktywa obrotowe razem	4 859	5 008
Należności	194	159
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 665	4 849
Suma aktywów	5 597	5 753

(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.**

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	4 333	4 437
Zobowiązania długoterminowe	46	0
Zobowiązania razem	4 379	4 437

Aktywa netto	1 218	1 316
---------------------	--------------	--------------

% udziałów posiadanych przez Grupę	50%	50%
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	609	658

Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	30.06.2023	31.12.2022
Przychody ze sprzedaży	0	474
Przychody z tytułu odsetek	27	0
Koszt z tytułu odsetek	3	1
Wynik działalności kontynuowanej	(98)	(894)

b) Ursa Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.*Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej*

	30.06.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe razem	1 131	1 133
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 131	1 133
Aktywa obrotowe razem, w tym:	11 280	12 827
Zapasy	0	533
Należności	204	98
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 076	12 196
Suma aktywów	12 411	13 960

Zobowiązania długoterminowe	21	420
	6 064	7 360

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania razem	6 085	7 780

Aktywa netto	6 326	6 180
---------------------	--------------	--------------

% udziałów posiadanych przez Grupę	50%	50%
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	3 163	3 090

Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	30.06.2023	31.12.2022
Przychody ze sprzedaży	735	124 025
Przychody z tytułu odsetek	108	0
Koszt z tytułu odsetek	7	29
Wynik działalności kontynuowanej	146	30 996

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**9 Kapitał podstawowy**

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Akcje zwykłe serii AA	8 966	8 966	897	897
Razem	8 966	8 966	897	897

29 lipca 2022 roku oraz 24 marca 2023 roku CPD S.A. nabyła odpowiednio 1 672 591 oraz 1 535 558 akcji własnych w celu umorzenia. Cena nabycia jednej akcji wyniosła 29,90 zł. Nabyte akcje stanowią łącznie 35,78% kapitału zakładowego Spółki, jednak zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

Do dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego obniżenie kapitału zakładowego nie zostało zarejestrowane w KRS.

10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

	30.06.2023	31.12.2022
Zobowiązania handlowe	171	1 421
VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków	448	20 301
Otrzymane zadatki	385	0
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 052	1 555
Pozostałe zobowiązania	161	262
	2 217	23 539

11 Zobowiązania finansowe, w tym leasing

	30.06.2023	31.12.2022
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu	0	187
	0	187

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

12 Odroczonego podatek dochodowy

	30.06.2023	31.12.2022
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą	5 502	961
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(5 502)	(961)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 502	9 802
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(5 502)	(961)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego po kompensacie	0	8 841

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**13 Przychody według rodzajów**

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Sprzedaż zapasów	2 500	57	0	0
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	55	514	19	257
Usługi księgowo	15	18	6	9
	2 570	589	25	266

Głównym źródłem przychodów w okresie sprawozdawczym była sprzedaż nieruchomości w Warszawie.

14 Koszt sprzedaży

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Wartość sprzedanych zapasów	2 737	113	0	56
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	2 959	0	2 959	0
	5 696	113	2 959	56

Główna pozycja kosztu z tytułu odpisów aktualizujących dotyczyła nieruchomości na Węgrzech.

15 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Utrzymanie nieruchomości	0	19	0	10
Podatki od nieruchomości	2	51	1	25
Użytkowanie wieczyste	0	163	0	77
Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych	0	44	0	22
	2	277	1	134

16 Koszty administracyjne - pozostałe

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Koszty pracownicze	1 313	1 461	571	711
Usługi doradcze	865	2 987	355	2 288
Usługi prawne	2 680	886	270	734
Wynagrodzenie audytora	135	83	67	45
Podatki	28	26	12	14
Utrzymanie biura	516	285	215	182
Pozostałe usługi	124	557	29	426
Nieodliczany VAT	49	89	47	48
	5 710	6 374	1 566	4 448

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**17 Pozostałe przychody**

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Rozwiązanie rezerw	299	262	1	0
Otrzymane kary i odszkodowania	0	51	0	51
Pozostałe	90	2	89	0
	389	315	90	51

18 Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych

W pierwszym półroczu 2023 roku Grupa zbyła udziały Ursus Development sp. z o.o. w likwidacji, Challenge Eighteen sp. z o.o. w likwidacji oraz Celtic Investments Ltd.

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Przychody ze zbycia udziałów w jednostce zależnej	2 278	0	2 271	0
Koszty zbytych udziałów w jednostce zależnej	5 910	0	0	0
Koszty transakcyjne	(704)	0	0	0
Wynik na zbyciu udziałów w jednostce zależnej	7 484	0	2 271	0

19 Przychody i koszty finansowe

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Koszty z tytułu odsetek:				
- Odsetki od zobowiązań podatkowych	(216)	(335)	0	(202)
- Odsetki z tytułu leasingu	0	(5)	0	0
Koszty finansowe	(216)	(340)	0	(202)
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki bankowe	815	249	306	230
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	20	63	20	0
Pozostałe przychody finansowe	0	30	0	2
Różnice kursowe netto	197	73	(202)	25
Przychody finansowe	1 032	415	124	257

20 Podatek dochodowy

	Okres 6 miesięcy zakończony		Okres 3 miesięcy zakończony	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego	2 065	87	(62)	44
Podatek odroczony	(8 841)	(5 701)	21	(6 182)
Podatek od działalności zaniechanej	462	6 893	65	7 323
	(6 314)	1 279	24	1 185

(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 Korekty przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej**

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30.06.2023	30.06.2022
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	0	43
– różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	1 861	(212)
– przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	40 247
– wynik ze zbycia jednostek zależnych	(7 484)	0
– udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć	(24)	(2 791)
– wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	137	0
– kosztów z tytułu odsetek	0	1 098
– różnic kursowych	0	1 425
– utraty wartości zapasów	2 959	0
– wyniku z wyceny instrumentów pochodnych	0	(86)
– inne korekty	0	2
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	1 437	(2 685)
– zmiana stanu zapasów	2 624	57
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(16 116)	918
	(14 606)	38 016

22 Transakcje z jednostkami powiązanimi

CPD SA nie ma bezpośredniej jednostki dominującej ani jednostki dominującej wyższego szczebla. Meduvo Holding Ltd oraz Furseka Trading and Investments Ltd są znaczącymi inwestorami.

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	
	30.06.2023	30.06.2022
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	898	901
Koszt wynagrodzeń członków rady nadzorczej	32	35
Koszt usług świadczonych przez członków zarządu	1 464	4 680
Przychody od członków zarządu	7	0
Łączne należności	19	19
Łączne zobowiązania	0	793
b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanimi		
Przychody		
<i>Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.</i>	2	10
<i>Ursa Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.</i>	70	555
Koszty		
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzynkiewicz</i>	14	23
<i>Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.</i>	0	19
	30.06.2023	31.12.2022
Należności		
<i>Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.</i>	3	6
<i>Ursa Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.</i>	43	25

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**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	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Zysk / (Strata) przypadająca na akcjonariuszy Spółki	4 070	(26 467)	(2 066)	(32 619)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	6 462	8 966	5 758	8 966
Zysk / (Strata) na jedną akcję w złotych	0,63	(2,95)	(0,36)	(3,64)
Rozwodniony zysk / (strata) przypadający na akcjonariuszy	4 070	(26 467)	(2 066)	(32 619)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	6 462	8 966	5 758	8 966
Rozwodniony zysk / (strata) na jedną akcję	0,63	(2,95)	(0,36)	(3,64)
			30.06.2023	31.12.2022
Aktywa netto według wartości księgowej			43 513	81 129
Liczba akcji zwykłych (w tys.)			5 758	7 293
Aktywa netto na jedną akcję			7,56	11,12

25 Zobowiązania warunkowe

Na dzień bilansowy nie było żadnych istotnych zmian zobowiązań warunkowych w stosunku do 31 grudnia 2022.

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.

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

	30.06.2023	31.12.2022
Nieruchomości inwestycyjne	0	22 215
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	0	1 830
	0	24 045

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

Zobowiązania finansowe, w tym leasing	0	1 830
	0	1 830

Aktywa netto grupy do zbycia

	0	22 215
--	----------	---------------

W okresie sprawozdawczym Grupa zbyła nieruchomość Solar w Warszawie, klasyfikowaną na koniec 2022 roku jako grupa do zbycia.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**29 Działalność zaniechana**

W trakcie roku 2022 Grupa zaprzestała działalności w zakresie wynajmu nieruchomości biurowych. Na dzień bilansowy aktywa związane z najmem powierzchni biurowych zostały sprzedane, a zobowiązania związane z ich finansowaniem zostały spłacone.

	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30.06.2023	30.06.2022
Przychody ze sprzedaży	555	10 153
Koszt własny sprzedaży	(488)	72
ZYSK NA SPRZEDAŻY	67	10 225
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	(770)	(3 301)
Koszty administracyjne - pozostałe	(4)	(6)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	(1 793)	0
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	0	(40 247)
STRATA OPERACYJNA	(2 500)	(33 329)
Przychody finansowe	0	86
Koszty finansowe	67	(3 036)
STRATA PRZED OPODATKOWANIEM	(2 433)	(36 279)
Podatek dochodowy	462	6 893
STRATA PO OPODATKOWANIU	(1 971)	(29 386)

W związku z zaniechaniem działalności w zakresie wynajmu budynków biurowych dokonano przekształcenia danych porównawczych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

	opubliko-	przekszta-
	wane	cone
Przychody ze sprzedaży	10 742	589
Koszt własny sprzedaży	(41)	(113)
ZYSK NA SPRZEDAŻY	10 701	476
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	(5 038)	(277)
Koszty administracyjne - pozostałe	(4 919)	(6 374)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe	(79)	(79)
Pozostałe przychody	315	315
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(40 247)	0
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć	2 791	2 791
Odpisy aktualizujące wartość należności	7 271	7 271
ZYSK (STRATA) OPERACYJNY	(29 205)	4 123
Przychody finansowe	429	415
Koszty finansowe	(3 304)	(340)
STRATA PRZED OPODATKOWANIEM	(32 080)	4 198
Podatek dochodowy	5 613	(1 279)
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ	(26 467)	2 919
Wynik z działalności zaniechanej	0	(29 386)
STRATA NETTO ROKU OBROTOWEGO	(26 467)	(26 467)
- przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	(26 467)	(26 467)
- przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących	0	0

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**29 Działalność zaniechana - c.d.****POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY**

Inne całkowite dochody do przeklasyfikowania na zyski lub straty po spełnieniu warunków	(239)	(239)
---	--------	--------

Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty	0	0
---	---	---

Inne całkowite dochody	(239)	(239)
-------------------------------	---------------	---------------

CAŁKOWITE DOCHODY ROKU OBROTOWEGO	(26 706)	(26 706)
--	-----------------	-----------------

Całkowite dochody netto za rok**obrotowy**

- przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej	(26 706)	(26 706)
---	----------	----------

- przypadające na akcjonariuszy niekontrolujących	0	0
---	---	---

PODSTAWOWY ZYSK NA 1 AKCJĘ W	(2,95)	(2,95)
-------------------------------------	---------------	---------------

ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ W	(2,95)	(2,95)
--------------------------------------	---------------	---------------

30 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

18 lipca 2023 roku KRS zarejestrował rozwiązanie 18 Gaston Investments sp. z o.o. sp. k.

28 lipca 2023 roku John Purcell zrezygnował z funkcji członka zarządu.

23 sierpnia 2023 roku CPD S.A. nabyła 1 274 092 akcje własnych w celu umorzenia. Cena nabycia jednej akcji wyniosła 25,24 zł. Nabyty pakiet stanowi 14,22 % udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 22,14% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu CPD S.A.

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

31 Śródroczne informacje jednostki dominującej

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

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

31.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	1/1/2023- 30/6/2023	1/1/2022- 30/6/2022	1/4/2023- 30/6/2023	1/4/2022- 30/6/2022
		<i>(nie podlegają przeglądowi)</i>			
Przychody ze sprzedaży usług		12	12	6	6
Koszty administracyjne	29.11	(5 030)	(1 604)	(955)	(818)
Koszty marketingowe		(21)	0	0	0
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	29.12	24 902	(22 845)	5 437	(22 743)
WYNIK OPERACYJNY		19 863	(24 437)	4 488	(23 555)
Przychody finansowe	29.12	509	12 222	179	11 464
Koszty finansowe	29.12	(2 953)	(1 306)	1 232	(1 180)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		17 419	(13 521)	5 899	(13 271)
Podatek dochodowy		6 237	(736)	0	(592)
WYNIK NETTO		23 656	(14 257)	5 899	(13 863)
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY		0	0	0	0
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		23 656	(14 257)	5 899	(13 863)
PODSTAWOWY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	29.10	3,66	(1,59)	1,02	(1,55)
ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	29.10	3,66	(1,59)	1,02	(1,55)

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

31.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30/6/2023	31/12/2022
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Należności długoterminowe	29.6	0	38 055
Udziały w jednostkach zależnych i współzależnych	29.5	3	3 751
Aktywa trwałe razem		3	41 806
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	29.7	12 274	318
- <i>należności i pożyczki</i>		12 186	273
- <i>rozliczenia międzyokresowe</i>		88	45
Należności z tytułu podatku dochodowego		1	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		22 850	24 371
Aktywa obrotowe razem		35 125	24 689
Aktywa razem		35 128	66 495
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	29.8	897	897
Akcje własne nabyte w celu umorzenia		(95 923)	(50 010)
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		389 802	389 802
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał rezerwowy		987	987
Skumulowane zyski (straty)		(232 935)	(256 591)
Kapitał własny razem		34 919	57 176
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0	6 237
Zobowiązania długoterminowe razem		0	6 237
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty i pożyczki	29.9	0	2 831
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		209	251
Zobowiązania krótkoterminowe razem		209	3 082
Pasywa razem		35 128	66 495

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

31.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Nota	Kapitał podstawowy	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Kapitał rezerwowy	Skumulowane zyski (straty)	Razem
Stan na 1/1/2022		2 637	(288 972)	677 034	(27 909)	987	(233 509)	130 268
Umorzenie akcji własnych		(1 740)	288 972	(287 232)	0	0	0	0
		(1 740)	288 972	(287 232)	0	0	0	0
<u>Całkowite dochody okresu</u>		0	0	0	0	0	(14 257)	(14 257)
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	(14 257)	(14 257)
Stan na 30/06/2022		897	0	389 802	(27 909)	987	(247 766)	116 011
Stan na 1/1/2022		2 637	(288 972)	677 034	(27 909)	987	(233 509)	130 268
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia		0	(50 010)	0	0	0	0	(50 010)
Umorzenie akcji własnych		(1 740)	288 972	(287 232)	0	0	0	0
		(1 740)	238 962	(287 232)	0	0	0	(50 010)
<u>Całkowite dochody okresu</u>		0	0	0	0	0	(23 082)	(23 082)
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	(23 082)	(23 082)
Stan na 31/12/2022		897	(50 010)	389 802	(27 909)	987	(256 591)	57 176
Stan na 1/1/2023		897	(50 010)	389 802	(27 909)	987	(256 591)	57 176
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	29.8	0	(45 913)	0	0	0	0	(45 913)
		0	(45 913)	0	0	0	0	(45 913)
<u>Całkowite dochody okresu</u>		0	0	0	0	0	23 656	23 656
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	23 656	23 656
Stan na 30/06/2023		897	(95 923)	389 802	(27 909)	987	(232 935)	34 919

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

31.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Nota	1/1/2023- 30/6/2023	1/1/2022- 30/6/2022	1/4/2023- 30/6/2023 <small>(nie podlegają przeglądowi)</small>	1/4/2022- 30/6/2022	
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej					
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	31.13	(4 660)	4 221	(3 574)	4 239
Zapłacony podatek dochodowy		(1)	0	(1)	0
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(4 661)	4 221	(3 575)	4 239
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej					
Inwestycje w jednostki zależne	31.5	(177)	(400)	(54)	(400)
Zwrot wkładu od jednostki współzależnej	31.5	0	14 938	0	0
Wpływy ze sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych	31.5	2 278	0	2 271	0
Udzielone pożyczki		(474)	(205)	(252)	(33)
Zwrot pożyczek udzielonych		42 530	6 492	4 966	4 723
Odsetki otrzymane		7 745	775	247	775
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		51 902	21 600	7 178	5 065
Przepływy pieniężne z działalności finansowej					
Nabycie akcji własnych	31.8	(45 913)	0	0	0
Splata kapitału pożyczek	31.9	(1 668)	(3 774)	0	(3 034)
Splata odsetek od pożyczek	31.9	(1 181)	(2 630)	0	(2 630)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(48 762)	(6 404)	0	(5 664)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(1 521)	19 417	3 603	3 640
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		24 371	64 384	19 247	80 161
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		22 850	83 801	22 850	83 801

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

31.5 Udziały w jednostkach zależnych i współzależnych

Nazwa	Państwo	Udział	30/6/2023	31/12/2022
Celtic Investments Ltd				48 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów				(48 000)
Lakia Enterprises Ltd	Cypr	100%	105 701	105 524
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(105 701)	(105 524)
Celtic Asset Management (*)	Polska	100%	0	0
Challange Eighteen sp. z o.o. w likwidacji				5 032
Odpis aktualizujący wartość udziałów				(2 237)
Antigo Investments	Polska	100%	16 614	16 614
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(16 612)	(15 659)
Ursa Sky Smart City	Polska	49%	1	1
Ursus Development sp. z o.o. w likwidacji				5
Odpis aktualizujący wartość udziałów				(5)
			3	3 751

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

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

31.6 Należności długoterminowe

	30/6/2023	31/12/2022
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:		
- pożyczka	27 611	100 231
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(27 611)	(62 176)
	0	38 055

Na dzień 30 czerwca 2023 roku wszystkie pożyczki udzielone jednostkom powiązanim, których wartość godziwa jest większa niż zero, są wykazane jako należności krótkoterminowe.

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

31.6 Należności długoterminowe - cd.

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 31.12.2022

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

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami i należnościami handlowymi jest równa ich wartości bilansowej. Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

31.7 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30/6/2023	31/12/2022
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:	12 175	234
- pożyczka	50 440	26 177
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(38 266)	(25 942)
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	3	11
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	8	28
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	88	45
Należności krótkoterminowe	12 274	318

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 30.06.2023

Jednostka powiązana	Rok udzielenia pożyczki	Waluta pożyczki	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Lakia Enterprises Limited	2015	PLN	12 175	3M WIBOR	1,55%	splacona 17.07.2023
			12 175			

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 31.12.2022

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

31.8 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji (w tysiącach), w tym akcje własne		Wartość kapitału podstawowego	
	30/6/2023	31/12/2022	30/6/2023	31/12/2022
Akcje zwykłe serii AA	8 966	8 966	897	897

Kapitał podstawowy na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 30 czerwca 2023 roku wynosił 897 tys. PLN.

W dniu 24 marca 2023 roku nastąpił skup akcji własnych Spółki. Transakcja nabycia Akcji Własnych nastąpiła poza rynkiem regulowanym, za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych. W wykonaniu skupu Spółka nabyła 1 535 558 (jeden milion pięćset trzydzieści pięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt osiem) akcji własnych, zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.

Akcje Własne zostały nabyte po jednolitej cenie 29,90 zł (dwadzieścia dziewięć złotych 90/100) za jedną Akcją Własną i za łączną cenę 45 913 184,20 PLN (czterdzieści pięć milionów dziewięćset trzydzieści tysięcy sto osiemdziesiąt cztery złote 20/100 groszy). Łączna wartość nominalna nabytych Akcji Własnych wynosi 153 555,80 PLN (sto pięćdziesiąt trzy tysiące pięćset pięćdziesiąt pięć złotych 80/100 groszy).

Nabyte przez CPD S.A. Akcje Własne stanowią 17,13% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 21,05% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki (przed skupem Spółka posiadała już 1 672 591 akcji własnych). Spółka nie będzie wykonywała praw udziałowych z Akcji Własnych za wyjątkiem uprawnień do ich zbycia lub wykonywania czynności, które zmierzają do zachowania tych praw. Akcje Własne zostały nabyte w celu ich umorzenia.

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

31.9 Pożyczki

	30/6/2023	31/12/2022
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki od jednostek powiązanych	0	2 831
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	0	2 831
	0	2 831

Zobowiązania z tytułu pożyczek na dzień 31 grudnia 2022 roku dotyczyły pożyczek od spółek zależnych: pożyczki od spółki zależnej Lakia Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1,55%) oraz pożyczki od spółki zależnej Robin Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1,55%). Na dzień 30 czerwca 2023 roku obie pożyczki wraz z odsetkami zostały spłacone.

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**31.10 Zysk na jedną akcję**

	1/1/2023- 30/6/2023	1/1/2022- 30/6/2022	1/4/2023- 30/6/2023	1/4/2022- 30/6/2022
Zysk/strata netto okresu	23 656	(14 257)	5 899	(13 863)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	6 462	8 966	5 758	8 966
Zysk na jedną akcję (w PLN)	3,66	(1,59)	1,02	(1,55)
Rozwodniony zysk/strata przypadający na akcjonariuszy	23 656	(14 257)	5 899	(13 863)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	6 462	8 966	5 758	8 966
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN)	3,66	(1,59)	1,02	(1,55)

31.11 Koszty administracyjne

	1/1/2023- 30/6/2023	1/1/2022- 30/6/2022	1/4/2023- 30/6/2023	1/4/2022- 30/6/2022
Usługi doradcze	3 509	113	248	56
Wynagrodzenia	1 079	1 223	486	571
Wynagrodzenie audytora	111	83	111	83
Nieodliczany VAT	0	71	0	44
Pozostałe usługi	331	114	110	64
	5 030	1 604	955	818

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

	1/1/2023- 30/6/2023	1/1/2022- 30/6/2022	1/4/2023- 30/6/2023	1/4/2022- 30/6/2022
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	24 902	(22 845)	5 437	(22 743)

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

	1/1/2023- 30/6/2023	1/1/2022- 30/6/2022	1/4/2023- 30/6/2023	1/4/2022- 30/6/2022
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki od depozytów	509	199	186	190
Otrzymane dywidendy	0	11 452	0	10 780
Pozostałe przychody finansowe	0	496	0	468
Różnice kursowe netto	0	74	(7)	25
Przychody finansowe	509	12 221	179	11 463
Koszty z tytułu odsetek:				
- Odsetki od jednostek powiązanych	18	93	0	45
Utrata wartości inwestycji w jednostki zależne	2 227	1 213	848	1 135
Strata na sprzedaży jednostek zależnych	517	0	(2 271)	0
Różnice kursowe netto	191	0	191	0
Koszty finansowe	2 953	1 306	(1 232)	1 180

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**31.13 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne**

	1/1/2023- 30/6/2023	1/1/2022- 30/6/2022	1/4/2023- 30/6/2023	1/4/2022- 30/6/2022
Zysk/strata przed opodatkowaniem	17 419	(13 521)	5 899	(13 271)
Korekty z tytułu:				
– kosztów z tytułu odsetek	18	93	0	45
– wynik z wyceny pożyczek do wartości godziwej	(24 782)	22 845	(5 317)	22 743
– straty na sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych	517	0	(2 271)	0
– utrata wartości inwestycji w jednostki zależne	2 227	1 213	848	1 135
Zmiany w kapitale obrotowym:				
– zmiana stanu należności handlowych i pozostałych, z wyłączeniem pożyczek	(15)	(6 341)	1 548	(6 350)
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych, z wyłączeniem pożyczek	(44)	(68)	(4 281)	(63)
	(4 660)	4 221	(3 574)	4 239

31.14 Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

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

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

a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

	1/1/2023- 30/6/2023	1/1/2022- 30/6/2022	1/4/2023- 30/6/2023	1/4/2022- 30/6/2022
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	33	35	16	16
Koszt wynagrodzeń członków Zarządu	892	892	437	448

b) Transakcje z jednostkami zależnymi

Przychody - głównie z tytułu udzielonych pożyczek		1/1/2023- 30/6/2023	1/1/2022- 30/6/2022	1/4/2023- 30/6/2023	1/4/2022- 30/6/2022
<i>Ursa Sky Smart City</i>	<i>jednostka współzależna</i>	0	28	0	0
<i>Antigo Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	15	0	0
<i>Belise Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	233	987	21	786
<i>Celtic Asset Management</i>	<i>jednostka zależna</i>	41	25	21	15
<i>Celtic Investments Ltd</i>	<i>jednostka zależna</i>	35	2	20	2
<i>Elara Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	85	87	27	54
<i>Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	26	146	13	85
<i>Hub Developments</i>	<i>jednostka zależna</i>	103	66	49	40
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	<i>jednostka zależna</i>	1 122	683	560	418
<i>Lakia Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	300	12	15	6
<i>Mandy Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	720	444	359	272
<i>Ursus Development</i>	<i>jednostka zależna</i>	8	31	0	19

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**31.14 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd.**

Koszty		1/1/2023- 30/6/2023	1/1/2022- 30/6/2022	1/4/2023- 30/6/2023	1/4/2022- 30/6/2022
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	15	7	(8)
<i>Lakia Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	37	13	(24)
<i>Robin Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	18	42	25	2
<i>Imes Poland</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	0	0	0
<i>Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	4	4	2	2
Zobowiązania			30/6/2023	31/12/2022	
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	<i>jednostka zależna</i>		0	0	
<i>Lakia Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>		0	893	
<i>Robin Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>		0	1 939	
<i>Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>		0	2	
Należności - głównie z tytułu udzielonych pożyczek			30/6/2023	31/12/2022	
<i>Ursa Sky Smart City</i>	<i>jednostka współzależna</i>		0	94	
<i>Antigo Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>		0	2 185	
<i>Belise Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>		0	26 750	
<i>Celtic Asset Management</i>	<i>jednostka zależna</i>		0	459	
<i>Elara Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>		0	2 100	
<i>Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>		0	48	
<i>Hub Developments</i>	<i>jednostka zależna</i>		0	2 053	
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	<i>jednostka zależna</i>		12 175	26 210	
<i>Lakia Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>		2	2	

c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi

Koszty	1/1/2023- 30/6/2023	1/1/2022- 30/6/2022
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i>	14	29

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**31.15 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe**

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

Wybuch pandemii koronawirusa (COVID-19), ogłoszonego przez Światową Organizację Zdrowia jako „pandemia” w dniu 11 marca 2020 roku, wpłynął na wiele aspektów codziennego życia i światowej gospodarki. Wpływ nie ominął rynku nieruchomości, który doświadcza w ostatnich latach niższego poziomu aktywności transakcyjnej i płynności. O ile wpływ na rynek mieszkaniowy w Polsce wydawał się przejściowy i związany głównie z pierwszymi miesiącami pandemii, o tyle niepewność co do potencjalnego przyszłego wpływu, jaki COVID-19 może mieć na gospodarkę, a w konsekwencji na rynek nieruchomości, nadal istnieje.

Kolejne zakłócenia mają miejsce w wyniku agresji Federacji Rosyjskiej na Ukrainę. W lutym 2022 roku szereg krajów (m.in. USA, Wielka Brytania i kraje członkowskie UE) nałożyło sankcje na określone podmioty i osoby w Rosji w wyniku oficjalnego uznania Donieckiej Republiki Ludowej i Ługańskiej Republiki Ludowej przez Federację Rosyjską, a później po wybuchu konfliktu zbrojnego, jako Federacja Rosyjska rozpoczęła przeciwko Ukrainie. Wydarzenia te wraz z rosnącym zamieszaniem spowodowanym wahaniami cen towarów i kursów walutowych spowodowały gwałtowny wzrost zmienności na rynkach. Wojna na Ukrainie zakłóciła łańcuchy dostaw, w tym dostępność materiałów budowlanych oraz kosztów innych surowców, wzmacniając presję inflacyjną już istniejącą w wyniku wpływu pandemii COVID-19.

Zarówno COVID-19, jak i wojna na Ukrainie wraz z polityką fiskalną polskiego rządu wpływają na stopę inflacji w Polsce, która ostatnio wzrosła do 15% w ujęciu rocznym, co skłoniło Narodowy Bank Polski do podniesienia stóp procentowych. Wpływa to na zdolność kredytową potencjalnych klientów lokali mieszkalnych w Polsce, którzy często potrzebują finansowania bankowego, aby pozwolić sobie na zakup mieszkania. Wszystkie czynniki mogą również wpływać na apetyt na ryzyko inwestorów instytucjonalnych. W ocenie Zarządu pandemia COVID-19 jak i wojna na Ukrainie nie miały dotąd istotnego bezpośredniego wpływu na wyniki Grupy CPD w pierwszym półroczu 2023 roku, a przez to nie miały istotnego wpływu na wyniki CPD S.A. Zarząd Spółki monitoruje zmieniającą się sytuację i jej wpływ na sytuację finansową i działalność Spółki oraz Grupy CPD.

31.16 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

W sierpniu 2023 roku Spółka nabyła 1 274 943 akcji własnych, zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda („Akcje Własne”). Akcje Własne zostały nabyte po jednolitej cenie 25,24 PLN za jedną Akcję Własną i za łączną cenę 32 179 561,32 PLN. Łączna wartość nominalna nabytych Akcji Własnych wynosi 127 494,30 PLN. Nabyte przez CPD S.A. Akcje Własne stanowią 14,22% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 22,14% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki (przed Skupem Spółka posiadała już 3 208 149 akcji własnych). Stosownie do art. 364 § 2 Kodeksu spółek handlowych Spółka nie będzie wykonywała praw udziałowych z Akcji Własnych, za wyjątkiem uprawnień do ich zbycia lub wykonywania czynności, które zmierzają do zachowania tych praw. Akcje Własne zostały nabyte w celu ich umorzenia na podstawie art. 362 § 1 pkt 5) k.s.h.