



SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY 2020



CPD S.A.

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2020 R.**

SPIS TREŚCI

I.	RADA NADZORCZA I KOMITET AUDYTU CPD S.A.....	7
II.	ZARZĄD CPD S.A.	10
III.	INFORMACJA O UDZIALE KOBIECI I MĘŻCZYŹN W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ	11
IV.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ	12
1.	INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CPD	12
2.	STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ	13
3.	AKCJONARIAT	15
4.	ŁĄD KORPORACYJNY	16
5.	ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA	27
6.	STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	28
7.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM.....	29
8.	OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	34
9.	CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK GRUPY.....	39
10.	CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU GRUPY	41
11.	OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH.....	42
12.	CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA.....	48
13.	POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI	58
14.	POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE EMITENTA.....	59
15.	UMOWY ZNACZĄCE.....	59
16.	ISTOTNE TRANSAKcje POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	60
17.	UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE.....	60
18.	EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH	64
19.	OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH	66
20.	OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI	66
21.	ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA	66
22.	WYNAGRODZENIA ZARZĄDU, RADY NADZORCZEJ I KOMITETU AUDYTU	66
23.	UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY	68
24.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	68
25.	UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ.....	68
26.	SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH	68
27.	UMOWA Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	69
28.	STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI.....	70
29.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	71

CPD S.A.**RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2020**

30.	INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH	72
V.	OŚWIADCZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	74
VI.	SPRAWOZDANIE Z BADANIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA	79
VII.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2020 R.	80

LIST CZŁONKÓW ZARZĄDU

Szanowni Państwo, Drodzy Akcjonariusze,

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

Sukces poprzednich etapów projektu mieszkaniowego Ursa przyczynił się z znacznej mierze do wzrostu wartości sąsiadujących terenów inwestycyjnych posiadanych przez Grupę CPD SA. Dzięki temu Grupa dokonała częściowej monetyzacji banku ziemi, co pozwoliło osiągnąć w roku 2020 zysk 16,3 mln złotych.

Jednocześnie, podobnie jak w latach ubiegłych, w roku 2020 podejmowaliśmy aktywne działania mające na celu maksymalizację przychodów z najmu. Utrzymaliśmy wysoki poziom komercjalizacji budynków biurowych Iris i Aquarius zlokalizowanych w Warszawie.

W latach 2016-2020 Spółka dokonała skupu 32,99% akcji własnych w celu ich umorzenia. Na tej podstawie nasi Akcjonariusze otrzymali łącznie kwotę 277,5 mln zł, przy czym 74,5 mln zł tylko w 2020.

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

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

Z Wyrazami szacunku,

Zarząd CPD S.A.

RADA NADZORCZA I KOMITET AUDYTU

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

RADA NADZORCZA

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

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

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

- **PAN MICHAEL HAXBY – WICEPRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ NISPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ)**

Pan Michael Haxby został powołany na członka Rady Nadzorczej IV kadencji 14 września 2018 roku. Kadencja Pana Michaela Haxby upływa 14 września 2021. Pan Michael Haxby rozpoczął współpracę z Laxey Partners w lutym 2001 roku, gdzie od grudnia 2002 roku pełni funkcję Dyrektora Zarządzającego. Pan Michael Haxby posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne (BSc) w zakresie rachunkowości i zarządzania finansami.

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

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

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

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

- **PANI GABRIELA GRYGER - (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ)**

Pani Gabriela Gryger została powołana na członka Rady Nadzorczej IV kadencji 14 września 2018 roku. Kadencja Pani Gabrieli Gryger upływa 14 września 2021. Pani Gabriela Gryger ma wykształcenie wyższe ekonomiczno-finansowe, ukończyła Cambridge University (St. John's College), Wielka Brytania

CPD S.A.

RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2020

oraz Huntsman Program in International Studies and Business (The Wharton School/CAS), the University of Pennsylvania, Filadelfia, USA.

- **ALFONSO KALINAUSKAS- (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ)**

Pan Alfonso Kalinauskas został powołany w skład Rady Nadzorczej IV kadencji 14 września 2018. Kadencja Pana Alfonso Kalinauskasa upływa 14 września 2021. Pan Alfonso Kalinauskas ukończył studia wyższe w St. John's College w Annapolis, i w Santa Fe, Nowy Meksyk w USA w dziedzinie filozofii i matematyki. Uzyskał również tytuł magistra zarządzania ze specjalizacją finanse na Wydziale Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego, uzyskał dyplom Wydziału Filologicznego Uniwersytetu Jagiellońskiego (Szkoła Retoryki), wziął udział w dwuletnim studium podyplomowym z zakresu ubezpieczeń w Wyższej Szkole Ubezpieczeń i Bankowości, wziął udział w rocznym studium podyplomowym z zakresu prawa korporacyjnego na Wydziale Prawa Uniwersytetu Warszawskiego, ukończył 14-miesięczny kurs dla utalentowanych menedżerów w międzynarodowej grupie ubezpieczeniowej.

W porównaniu do stanu na koniec roku 2019 w składzie Rady Nadzorczej CPD S.A nie zaszły zmiany.

KOMITET AUDYTU

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

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

W porównaniu do stanu na koniec roku 2019 w składzie Komitetu Audytu CPD S.A nie zaszły zmiany.

ZARZĄD

II. ZARZĄD CPD S.A.

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

- **PAN COLIN KINGSNORTH – PREZES ZARZĄDU**

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

- **PANI ELŻBIETA WICZKOWSKA – CZŁONEK ZARZĄDU**

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

- **PANI IWONA MAKAREWICZ – CZŁONEK ZARZĄDU**

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

- **PAN JOHN PURCELL – CZŁONEK ZARZĄDU**

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

W porównaniu do stanu na koniec roku 2019 w składzie Zarządu CPD S.A. nie zaszły zmiany.

III. INFORMACJA O UDZIALE KOBIET I MĘŻCZYŹN W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ

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

Rada Nadzorcza CPD S.A.

Stan na dzień	Liczba kobiet	Liczba mężczyzn
31 grudnia 2019	1	5
31 grudnia 2020	1	5

Zarząd CPD S.A.

Stan na dzień	Liczba kobiet	Liczba mężczyzn
31 grudnia 2019	2	2
31 grudnia 2020	2	2

IV. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CPD

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

Obecnie, CPD S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę 28 spółek zależnych i dwóch współkontrolowanych, prowadzących działalność głównie w Polsce, w segmencie mieszkaniowym i biurowym. Działania Grupy w roku 2020 koncentrowały się na kontynuacji działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację sztandarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus oraz monetyzację banku ziemi zlokalizowanego na terenach dzielnicy Ursus.

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

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień publikacji raportu w skład Grupy Kapitałowej CPD S.A. (dalej Grupa, Grupa CPD, Grupa Kapitałowa) wchodził podmiot dominujący – CPD S.A. (dalej Spółka) oraz 28 podmiotów zależnych i dwa współkontrolowane. Działalność deweloperska Grupy prowadzona jest za pośrednictwem spółek inwestycyjnych, bezpośrednio zależnych od Challenge Eighteen sp. z o.o. i Lakia Enterprises Ltd (Cypr). Podmiot dominujący CPD S.A. koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc jednocześnie ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące strategii rozwoju. CPD S.A. realizuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej, kreuje politykę inwestycyjną i marketingową Grupy oraz pełni rolę koordynatora tej działalności.

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

- 25 czerwca 2020 została założona spółka Ursus Development sp. z o.o.;
- 15 czerwca 2020 została założona spółka Ursa Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k..

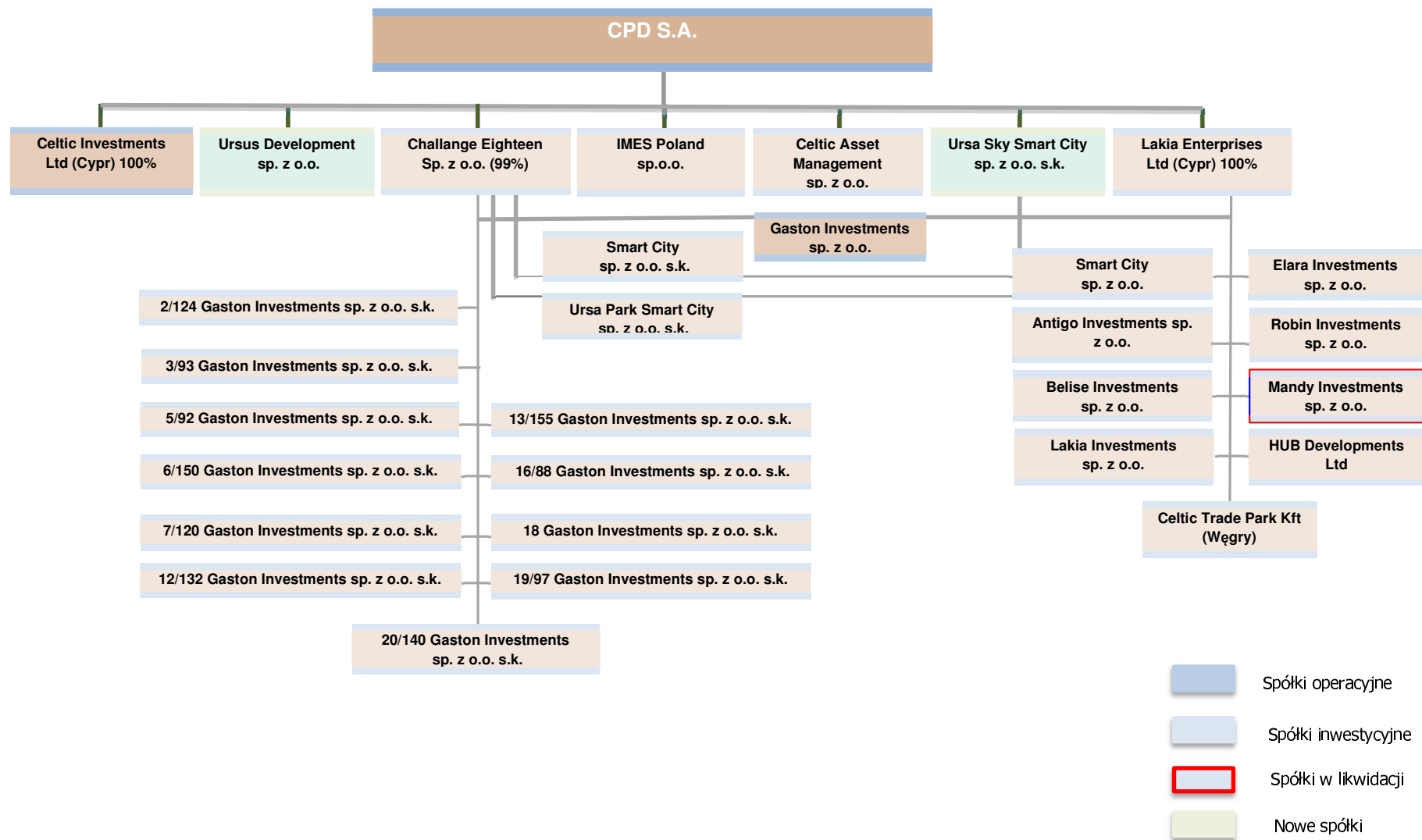
Po dacie bilansowej, w strukturze Spółki zaszły następujące zmiany:

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2020

- 31 marca 2021 Challenge Eighteen sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komandytariusza w Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
- 1 kwietnia 2021 zostało wszczęte postępowanie likwidacyjne wobec IMES Poland sp. z o.o.
- 28 kwietnia 2021 CPD SA nabyła 100% udziałów w Antigo Investments sp. z o.o.

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

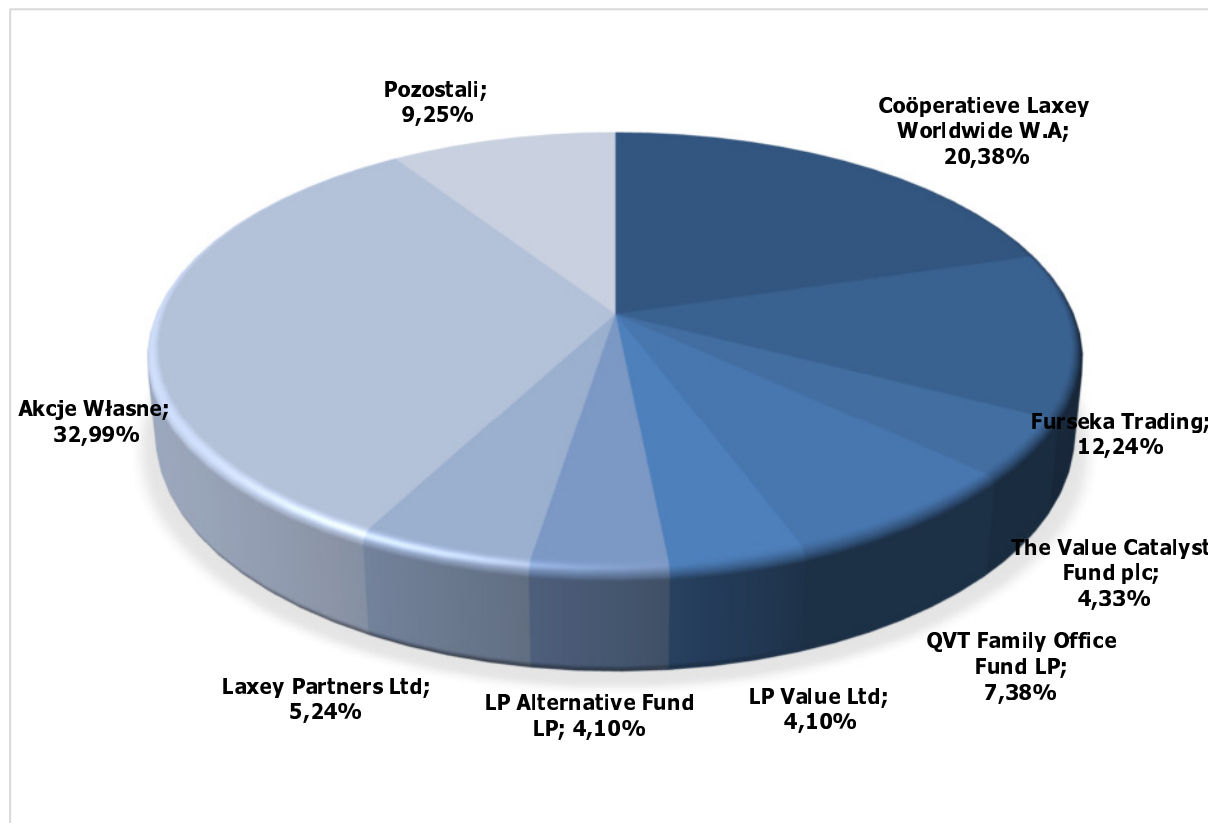
Poniższy schemat ilustruje strukturę Grupy CPD S.A. na 31 grudnia 2020



3. AKCJONARIAT

ZNACZNE PAKIETY AKCJI

STRUKTURA AKCJONARIATU CPD S.A.



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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Rodzaj akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcjonariat według liczby głosów (1)	Akcjonariat według liczby akcji
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A	5 373 309	Na okaziciela	5 373 309	30.41 %	20.38 %
Furseka Trading	3 229 069	Na okaziciela	3 229 069	18.27 %	12.24 %
QVT Family Office Fund LP	1 945 031	Na okaziciela	1 945 031	11.01 %	7.38 %
Laxey Partners Ltd	1 380 765	Na okaziciela	1 380 765	7.81 %	5.24 %
The Value Catalyst Fund plc	1 142 604	Na okaziciela	1 142 604	6.47 %	4.33 %
LP Value Ltd	1 081 505	Na okaziciela	1 081 505	6.12 %	4.10 %
LP Alternative Fund LP	1 080 708	Na okaziciela	1 080 708	6.12 %	4.10 %
Pozostali	2 438 304	Na okaziciela	2 438 304	13.80 %	9.25 %
Akcje własne	8 699 836	Na okaziciela	0 %	0 %	32.99 %

CPD S.A.

RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2020

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

- * 3 marca 2020 r. Spółka ogłosiła skup akcji własnych, w wyniku którego, 26 marca 2020 r. Spółka nabyła 614 385 akcji po cenie 5 zł każda (stanowiących 2,33% kapitału zakładowego Spółki).
- ** 2 czerwca 2020 roku Spółka ogłosiła skup akcji własnych, w wyniku którego, 25 czerwca 2020 r. Spółka nabyła 4 779 565 akcji po cenie 14,92 zł każda (stanowiących 18,12% kapitału zakładowego Spółki).

Spółka zamierza realizować dalsze skupy akcji jeśli zajdzie taka możliwość.

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

POSIADACZE ZE SPECJALNYMI UPRAWNIENIAMI

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

OGRANICZENIA ODNOŚNIE PRAWA GŁOSU

Zgodnie z par. 4 ust. 5 Statutu Spółki, zastawnikowi albo użytkownikowi akcji nie przysługuje prawo wykonywania głosu z akcji zastawionych na jego rzecz albo oddanych mu w użytkowanie. Dodatkowo 8 699 836 akcji to akcje własne Spółki, zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu.

OGRANICZENIA ODNOŚNIE PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI

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

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

4. ŁAD KORPORACYJNY

ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO

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

W roku 2020 Spółka stosowała zasady ładu korporacyjnego, zawarte w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW, dostępnym na stronie internetowej https://www.gpw.pl/pub/GPW/files/PDF/GPW_1015_17_DOBRE_PRAKTYKI_v2.pdf.

ODSTĄPIENIA OD ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

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

POLITYKA INFORMACYJNA I KOMUNIKACJA Z INWESTORAMI

- **ZASADA I.Z.1.3. SCHEMAT PODZIAŁU ZADAŃ I ODPOWIEDZIALNOŚCI POMIĘDZY CZŁONKÓW ZARZĄDU, SPORZĄDZONY ZGODNIE Z ZASADĄ II.Z.1,**

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Ze względu na brak w Spółce rozbudowanej struktury organizacyjnej sformalizowany schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członkami Zarządu nie jest opracowywany.

- **ZASADA I.Z.1.15. INFORMACJĘ ZAWIERAJĄCĄ OPIS STOSOWANEJ PRZEZ SPÓŁKĘ POLITYKI RÓŻNORODNOŚCI W ODNIESIENIU DO WŁADZ SPÓŁKI ORAZ JEJ KLUCZOWYCH MENEDŻERÓW; OPIS POWINIEN UWZGLĘDNIĆ TAKIE ELEMENTY POLITYKI RÓŻNORODNOŚCI, JAK PŁEĆ, KIERUNEK WYKSZTAŁCENIA, WIEK, DOŚWIADCZENIE ZAWODOWE, A TAKŻE WSKAZYWAĆ CELE STOSOWANEJ POLITYKI RÓŻNORODNOŚCI I SPOSÓB JEJ REALIZACJI W DANYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM; JEŻELI SPÓŁKA NIE OPRACOWAŁA I NIE REALIZUJE POLITYKI RÓŻNORODNOŚCI, ZAMIESZCZA NA SWOJEJ STRONIE INTERNETOWEJ WYJAŚNIENIE TAKIEJ DECYZJI,**

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Spółka nie posiada polityki różnorodności w odniesieniu do władz Spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Przy podjęciu decyzji o zatrudnieniu członków zarządu bądź menedżerów Spółka kieruje się kryteriami: doświadczeniem zawodowym, kompetencjami, wykształceniem.

- **ZASADA I.Z.1.20. ZAPIS PRZEBIEGU OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA, W FORMIE AUDIO LUB WIDEO,**

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Spółka nie rejestrowała dotychczas przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w formie audio lub video. W ocenie Spółki forma dokumentowania obrad Walnego Zgromadzenia pozwalała na zachowanie transparentności i ochrony praw akcjonariuszy. Informacje dotyczące podejmowanych przez Walne Zgromadzenie uchwał Spółka przekazuje w formie raportów bieżących, a także publikuje na swojej stronie internetowej www.cpdsa.pl.

ZARZĄD I RADA NADZORCZA

- **ZASADA II.Z.1. WEWNĘTRZNY PODZIAŁ ODPOWIEDZIALNOŚCI ZA POSZCZEGÓLNE OBSZARY DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI POMIĘDZY CZŁONKÓW ZARZĄDU POWINIEN BYĆ SFORMUŁOWANY W SPOSÓB JEDNOZNACZNY I**

PRZEJRZYSTY, A SCHEMAT PODZIAŁU DOSTĘPNY NA STRONIE INTERNETOWEJ SPÓŁKI.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych członkowie Zarządu Spółki obowiązani są do wspólnego prowadzenia spraw Spółki. Ze względu na brak w Spółce rozbudowanej struktury organizacyjnej oraz działalność w jednym określonym precyzyjnie obszarze nieruchomości nie dokonywano sformalizowanego podziału odpowiedzialności pomiędzy członków Zarządu.

- **ZASADA II.Z.2. ZASIADANIE CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI W ZARZĄDACH LUB RADACH NADZORCZYCH SPÓŁEK SPOZA GRUPY KAPITAŁOWEJ SPÓŁKI WYMAGA ZGODY RADY NADZORCZEJ.**

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Dokumentacja korporacyjna Spółki nie przewiduje zapisów odnoszących się do komentowanej zasady a umowy z członkami Zarządu nie nakładają ograniczeń tego typu. Spółka stosuje się natomiast do obowiązujących przepisów prawa (art. 380 Kodeksu spółek handlowych), zgodnie z którymi członek zarządu nie może bez zgody Spółki zajmować się interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej; (i) zgodnie z zapisami regulaminu Rady Nadzorczej członek Zarządu nie może bez zezwolenia Rady Nadzorczej prowadzić działalności konkurencyjnej wobec Spółki, (ii) zgodnie z zapisami regulaminu Zarządu Spółki członek Zarządu nie może bez zezwolenia Rady Nadzorczej zajmować się interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej jako wspólnik jawny lub członek jej władz.

KONFLIKT INTERESÓW I TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

- **ZASADA V.Z.5. PRZED ZAWARCIEM PRZEZ SPÓŁKĘ ISTOTNEJ UMOWY Z AKCJONARIUSZEM POSIADAJĄCYM CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW W SPÓŁCE LUB PODMIOTEM POWIĄZANYM ZARZĄD ZWRACA SIĘ DO RADY NADZORCZEJ O WYRAŻENIE ZGODY NA TAKĄ TRANSAKCJĘ. RADA NADZORCZA PRZED WYRAŻENIEM ZGODY DOKONUJE OCENY WPŁYWU TAKIEJ TRANSAKCJI NA INTERES SPÓŁKI. POWYŻSZEMU OBOWIĄZKOWI NIE PODLEGAJĄ TRANSAKCJE TYPOWE I ZAWIERANE NA WARUNKACH RYNKOWYCH W RAMACH PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ PRZEZ SPÓŁKĘ Z PODMIOTAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ SPÓŁKI.**

W PRZYPADKU, GDY DECYZJĘ W SPRAWIE ZAWARCIA PRZEZ SPÓŁKĘ ISTOTNEJ UMOWY Z PODMIOTEM POWIĄZANYM PODEJMUJE WALNE ZGROMADZENIE, PRZED PODJĘCIEM TAKIEJ DECYZJI SPÓŁKA ZAPEWNIĄ WSZYSTKIM AKCJONARIUSZOM DOSTĘP DO INFORMACJI NIEZBĘDNYCH DO DOKONANIA OCENY WPŁYWU TEJ TRANSAKCJI NA INTERES SPÓŁKI.

Spółka stosuje powyższą zasadę częściowo.

Dokumentacja korporacyjna Spółki (§ 13 ust. 2 pkt 14) Statutu Spółki) zawiera zapisy dotyczące konieczności wyrażenia przez Radę Nadzorczą zgody na zawarcie przez Spółkę umowy z podmiotami powiązаныmi ze Spółką w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie

informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2018 poz. 757); wyrażenie zgody nie jest wymagane w odniesieniu do transakcji typowych, zawieranych na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotem zależnym, w którym Spółka posiada większościowy udział kapitałowy. Definicja powyższa nie kwalifikuje jednak do kategorii „podmiotów powiązanych” akcjonariusza posiadającego od 5% do 20% procent ogólnej liczby głosów w Spółce.

- o **ZASADA V.Z.6. SPÓŁKA OKREŚLA W REGULACJACH WEWNĘTRZNYCH KRYTERIA I OKOLICZNOŚCI, W KTÓRYCH MOŻE DOJŚĆ W SPÓŁCE DO KONFLIKTU INTERESÓW, A TAKŻE ZASADY POSTĘPOWANIA W OBLCZU KONFLIKTU INTERESÓW LUB MOŻLIWOŚCI JEGO ZAISTNIENIA. REGULACJE WEWNĘTRZNE SPÓŁKI UWZGLĘDNIAJĄ MIĘDZY INNYMI SPOSOBY ZAPOBIEGANIA, IDENTYFIKACJI I ROZWIĄZYWANIA KONFLIKTÓW INTERESÓW, A TAKŻE ZASADY WYŁĄCZANIA CZŁONKA ZARZĄDU LUB RADY NADZORCZEJ OD UDZIAŁU W ROZPATRYWANIU SPRAWY OBJĘTEJ LUB ZAGROŻONEJ KONFLIKTEM INTERESÓW.**

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Spółka nie przyjęła regulacji wewnętrznych odnoszących się do określenia sytuacji, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także nie określiła zasad postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Spółka rozważyła możliwość wdrożenia stosownych regulacji uwzględniając między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka Zarządu lub Rady Nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

WYNAGRODZENIA

- o **ZASADA VI.Z.1. PROGRAMY MOTYWACYJNE POWINNY BYĆ TAK SKONSTRUOWANE, BY MIĘDZY INNYMI UZALEŻNIAĆ POZIOM WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI I JEJ KLUCZOWYCH MENEDŻERÓW OD RZECZYWISTEJ, DŁUGOTERMINOWEJ SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI ORAZ DŁUGOTERMINOWEGO WZROSTU WARTOŚCI DLA AKCJONARIUSZY I STABILNOŚCI FUNKCJONOWANIA PRZEDSIĘBIORSTWA.**

Zasada ta nie dotyczy Spółki.

Polityka wynagrodzeń członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej CPD S.A. („Polityka Wynagrodzeń”), została przyjęta przez Walne Zgromadzenie CPD S.A. w dniu 27 maja 2020 r. Rozwiązania zawarte w Polityce Wynagrodzeń odpowiadają wymogom Ustawy o Ofercie oraz Dyrektywy SRD II.

Wynagrodzenie członków Zarządu CPD S.A., zgodnie z powyższą Polityką Wynagrodzeń, jest ustalane z uwzględnieniem motywacyjnego charakteru oraz efektywnego i płynnego zarządzania Spółką i składa się z:

- stałych składników wynagrodzenia, w tym dodatkowych świadczeń pieniężnych i niepieniężnych,

- zmiennych składników wynagrodzenia (obejmujących m.in. premie pieniężne).

Członkowie Rady Nadzorczej Spółki (w tym członkowie Komitetu Audytu), zgodnie z powyższą Polityką Wynagrodzeń otrzymują wynagrodzenie stałe.

- **ZASADA VI.Z.2. ABY POWIĄZAĆ WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I KLUCZOWYCH MENEDŻERÓW Z DŁUGOOKRESOWYMI CELAMI BIZNESOWYMI I FINANSOWYMI SPÓŁKI, OKRES POMIĘDZY PRYZNANIEM W RAMACH PROGRAMU MOTYWACYJNEGO OPCJI LUB INNYCH INSTRUMENTÓW POWIĄZANYCH Z AKCJAMI SPÓŁKI, A MOŻLIWOŚCIĄ ICH REALIZACJI POWINIEN WYNOŚIĆ MINIMUM 2 LATA.**

Zasada ta nie dotyczy Spółki.

Spółka nie posiada obecnie programów motywacyjnych opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami Spółki (ani dla członków Zarządu ani dla kluczowych menedżerów).

- **ZASADA VI.Z.4. SPÓŁKA W SPRAWOZDANIU Z DZIAŁALNOŚCI PRZEDSTAWIA RAPORT NA TEMAT POLITYKI WYNAGRODZEŃ, ZAWIERAJĄCY CO NAJMNIJ:**
 - 1) OGÓLNĄ INFORMACJĘ NA TEMAT PRZYJĘTEGO W SPÓŁCE SYSTEMU WYNAGRODZEŃ,**
 - 2) INFORMACJE NA TEMAT WARUNKÓW I WYSOKOŚCI WYNAGRODZENIA KAŻDEGO Z CZŁONKÓW ZARZĄDU, W PODZIALE NA STAŁE I ZMIENNE SKŁADNIKI WYNAGRODZENIA, ZE WSKAZANIEM KLUCZOWYCH PARAMETRÓW USTALANIA ZMIENNYCH SKŁADNIKÓW WYNAGRODZENIA I ZASAD WYPŁATY ODPRAW ORAZ INNYCH PŁATNOŚCI Z TYTUŁU ROZWIĄZANIA STOSUNKU PRACY, ZLECENIA LUB INNEGO STOSUNKU PRAWNEGO O PODOBNYM CHARAKTERZE – ODDZIELNIE DLA SPÓŁKI I KAŻDEJ JEDNOSTKI WCHODZĄCEJ W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ,**
 - 3) INFORMACJE NA TEMAT PRZYSŁUGUJĄCYCH POSZCZEGÓLNYM CZŁONKOM ZARZĄDU I KLUCZOWYM MENEDŻEROM POZAFINANSOWYCH SKŁADNIKÓW WYNAGRODZENIA,**
 - 4) WSKAZANIE ISTOTNYCH ZMIAN, KTÓRE W CIĄGU OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO NASTĄPIŁY W POLITYCE WYNAGRODZEŃ, LUB INFORMACJĘ O ICH BRAKU,**
 - 5) OCENĘ FUNKCJONOWANIA POLITYKI WYNAGRODZEŃ Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI JEJ CELÓW, W SZCZEGÓLNOŚCI DŁUGOTERMINOWEGO WZROSTU WARTOŚCI DLA AKCJONARIUSZY I STABILNOŚCI FUNKCJONOWANIA PRZEDSIĘBIORSTWA.**

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Rada Nadzorcza Spółki jest zobowiązana do sporządzania corocznych sprawozdań o wynagrodzeniach, zawierających kompleksowy przegląd wynagrodzeń członków zarządu, rady

nadzorczej, w tym także świadczeń przyznanych na rzecz ich najbliższych. Sprawozdanie to będzie podlegało ocenie przez biegłego rewidenta. Obowiązek sporządzenia sprawozdania o wynagrodzeniach członków organów polskich spółek publicznych został wprowadzony m.in. dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/828 z dnia 17 maja 2017 roku zmieniającą dyrektywę 2007/36/WE w zakresie zachęcania akcjonariuszy do długoterminowego zaangażowania („Dyrektywa SRD II”).

Pierwsze roczne sprawozdanie o wynagrodzeniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej CPD S.A. („Sprawozdanie o Wynagrodzeniach”), będzie sporządzone przez Radę Nadzorczą Spółki na podstawie art. 90g ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 r. poz. 2080 ze zmianami, „Ustawa o Ofercie”) w roku 2021 i musi ono zawierać podsumowanie łącznie za lata 2019 i 2020.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w roku 2021 podejmie uchwałę opiniującą Sprawozdanie o Wynagrodzeniach, chyba że z uwagi na spełnianie wymagań szczególnych zamiast powzięcia uchwały opiniującej Walne Zgromadzenie przeprowadzi dyskusję nad Sprawozdaniem o Wynagrodzeniach.

SYSTEMY KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM

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

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

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

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

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

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

CPD S.A. RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2020

• AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY ZNACZNE PAKIETY AKCJI

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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Rodzaj akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcjonariat według liczby głosów (1)	Akcjonariat według liczby akcji
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A	5 373 309	Na okaziciela	5 373 309	30.41 %	20.38 %
Furseka Trading	3 229 069	Na okaziciela	3 229 069	18.27 %	12.24 %
QVT Family Office Fund LP	1 945 031	Na okaziciela	1 945 031	11.01 %	7.38 %
Laxey Partners Ltd	1 380 765	Na okaziciela	1 380 765	7.81 %	5.24 %
The Value Catalyst Fund plc	1 142 604	Na okaziciela	1 142 604	6.47 %	4.33 %
LP Value Ltd	1 081 505	Na okaziciela	1 081 505	6.12 %	4.10 %
LP Alternative Fund LP	1 080 708	Na okaziciela	1 080 708	6.12 %	4.10 %
Pozostali	2 438 304	Na okaziciela	2 438 304	13.80 %	9.25 %
Akcje własne	8 699 836	Na okaziciela	0 %	0 %	32.99 %

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

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

• POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, DAJĄCYCH SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE

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

• OGRANICZENIA ODNOŚNIE DO WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU

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

• OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH EMITENTA

Nie dotyczy.

ZARZĄD – POWOŁYWANIE, ODWOŁYWANIE, UPRAWNIENIA

Członkowie Zarządu są powoływani i odwoływani przez Radę Nadzorczą. Obecna kadencja Zarządu Spółki trwa od dnia 27 maja 2020 roku, tj. od dnia odbycia się Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia

zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za 2019 rok oraz powołania Zarządu IV kadencji, i zakończy się w dniu 27 maja 2025 roku. Kadencja obecnego Zarządu jest wspólna i trwa 5 lat (§ 13 ust. 1 Statutu). Odwołanie lub zawieszenie członka Zarządu może nastąpić wyłącznie z ważnych powodów. Art. 368 § 4 KSH przewiduje również prawo odwołania lub zawieszenia członka Zarządu przez Walne Zgromadzenie.

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

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

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

ZASADY ZMIAN STATUTU

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

WALNE ZGROMADZENIE

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółki. Walne Zgromadzenie działa zgodnie z zasadami określonymi w Kodeksie Spółek Handlowych, Statucie Spółki oraz Regulaminie Walnych Zgromadzeń. Statut Spółki oraz Regulamin Walnych Zgromadzeń znajdują się na stronie internetowej Spółki: www.cpdsa.pl. Walne Zgromadzenia są Zwyczajne i Nadzwyczajne. Walne Zgromadzenie zwołują uprawnione organy lub osoby, których uprawnienie wynika z przepisów prawa lub Statutu. Odbývają się w miejscu i czasie ułatwiającym najszerszemu kręgowi Akcjonariuszy uczestnictwo w Zgromadzeniu. Do udziału w Walnym Zgromadzeniu uprawnieni są Akcjonariusze Spółki uprawnieni z akcji imiennych i świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, jeżeli zostali wpisani do księgi akcyjnej, co najmniej na tydzień przed odbyciem Walnego Zgromadzenia. Do najważniejszych uprawnień Walnego Zgromadzenia należą decyzje w sprawie emisji akcji z prawem poboru, dzień ustalenia praw do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy, powoływania i odwoływania

członków Rady Nadzorczej, ustalania ich wynagrodzenia, jak również podejmowanie uchwał w sprawach wskazanych w KSH.

ORGANY ZARZĄDZAJĄCE, NADZORUJĄCE I KOMITET AUDYTU

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

RADA NADZORCZA

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

W skład Rady Nadzorczej CPD S.A. wchodzi:

- Pan Andrew Pegge – Przewodniczący Rady Nadzorczej, posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych (tytuł CFA – Licencjonowanego Analityka Finansowego, uzyskany w Association for Investment Management Research w Stanach Zjednoczonych oraz ukończył studia MBA na kierunku Finanse w City University Business School w Wielkiej Brytanii); posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki;
- Pan Michael Haxby – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych (wykształcenie wyższe ekonomiczne w zakresie rachunkowości i zarządzania finansami); posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki;
- Pan Wiesław Oleś – Sekretarz Rady Nadzorczej, posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki;
- Pan Mirosław Gronicki – Członek Rady Nadzorczej, (członek niezależny), posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych (tytuł doktora ekonomii uzyskany na Wydziale Ekonomiki Produkcji Uniwersytetu Gdańskiego w Polsce); posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki;
- Pani Gabriela Gryger – Członek Rady Nadzorczej, (członek niezależny), posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych (wykształcenie wyższe ekonomiczno-finansowe zdobyte na Uniwersytecie Cambridge w Wielkiej Brytanii oraz Uniwersytecie Pennsylvania w USA); posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki;
- Pan Alfonso Kalinauskas – Członek Rady Nadzorczej, (członek niezależny), posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych (tytuł magistra zarządzania ze specjalizacją finanse uzyskany na Wydziale Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego w Polsce);

W okresie sprawozdawczym, w składzie Rady Nadzorczej nie zaszły zmiany.

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

mogła zostać podpisana w terminie umożliwiającym firmie audytorskiej udział w inwentaryzacji znaczących składników majątkowych.

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

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

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

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

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

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

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

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

Koszty przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego ponosi Spółka.

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

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

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

W stosownych przypadkach Komitet Audytu wydaje wytyczne dotyczące usług.

ZARZĄD

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

W skład Zarządu CPD S.A. wchodzi:

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

W okresie sprawozdawczym, w składzie Zarządu nie zaszły zmiany.

KOMITET AUDYTU

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

W skład Komitetu Audytu wchodzi:

- Pan Alfonso Kalinauskas – Przewodniczący Komitetu Audytu (członek niezależny), posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych (tytuł magistra zarządzania ze specjalizacją finanse uzyskany na Wydziale Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego w Polsce);
- Pan Mirosław Gronicki – Członek Komitetu Audytu (członek niezależny), (członek niezależny), posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych (tytuł doktora ekonomii uzyskany na Wydziale Ekonomiki Produkcji Uniwersytetu Gdańskiego w Polsce); posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki;
- Pan Andrew Pegge – Członek Komitetu Audytu, posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych (tytuł CFA – Licencjonowanego Analityka Finansowego, uzyskany w Association for Investment Management Research w Stanach

Zjednoczonych oraz ukończył studia MBA na kierunku Finanse w City University Business School w Wielkiej Brytanii); posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki;

W okresie sprawozdawczym, w składzie Komitetu Audytu nie zaszły zmiany.

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

- W skład komitetu audytu wchodzi przynajmniej 3 członków. Przynajmniej jeden członek komitetu audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych;
- Większość członków komitetu audytu, w tym jego przewodniczący, jest niezależna od danej jednostki zainteresowania publicznego;
- Członkowie komitetu audytu posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa jednostka zainteresowania publicznego. Warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli przynajmniej jeden członek komitetu audytu posiada wiedzę i umiejętności z zakresu tej branży lub poszczególni członkowie w określonych zakresach posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu tej branży; Przewodniczącego komitetu audytu powołują członkowie komitetu audytu lub rady nadzorczej albo innego organu nadzorującego lub kontrolnego jednostki zainteresowania publicznego.

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

W 2020 roku Komitet Audytu spotkał się pięciokrotnie.

5. ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA

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

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

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

W roku 2021, Grupa CPD nadal będzie wynajmować budynek Ośrodka Arsus za symboliczną stawkę najmu 100 PLN miesięczne oraz w miarę dostępności środków finansowych, będzie kontynuować

podjęte inicjatywy prospołeczne w przekonaniu, że przyniosą one wymierne rezultaty zarówno bezpośrednim beneficjentom jak i społecznościom, w których będą realizowane.

Dodatkowo w ramach odpowiedzialności społecznej oraz budowania zrównoważonej tkanki miejskiej opartej na lokalnej tożsamości społecznej, Grupa CPD w 2020 roku przekazała w darowiźnie m.st. Warszawa teren o obszarze 5427 m², który zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przeznaczony jest na drogi publiczne.

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

Dodatkowo Spółka realizuje rewitalizację parku publicznego o wielkości 3 280 m² znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie realizowanej inwestycji mieszkaniowej. Stanowić on będzie uzupełnienie oferty terenów rekreacyjnych oferujących tereny publiczne dostępne dla mieszkańców nowo powstałego obszaru miejskiego w ramach dzielnicy Ursus.

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

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

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

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

Dodatkowo, spółka może rozważyć zakup terenów pod inwestycję, w celu rozpoczęcia nowego przedsięwzięcia, w zależności od dostępności terenów, które będą spełniały kryteria przyjęte przez Spółkę, umożliwiające przystąpienie do transakcji.

7. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

• ZAWARCIE UMÓW SPRZEDAŻY PRZEZ SPÓŁKI ZALEŻNE EMITENTA

28 stycznia 2020 roku spółki zależne Emitenta zawarły umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości tj.:

1. 6/150 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, działki nr 161/2 oraz 150/3, nr obrębu 2-09-09, położone w Warszawie, dzielnicy Ursus, na rzecz Aurec Capital Development Poland sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 19,3 mln. zł.
2. 7/120 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, działki o nr 120/6, 120/13, 120/7, 120/8 oraz 120/12, nr obrębu 2-09-09, położone w Warszawie, dzielnicy Ursus, na rzecz Aurec Capital Development Poland sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę ok 19 mln. zł netto.
3. 18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, działki o nr 160 oraz 120/9 nr obrębu 2-09-09, położone w Warszawie, dzielnicy Ursus, na rzecz Agra Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę ok 151 tyś zł netto.
4. 19/97 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, działkę o nr 97, nr obrębu 2-09-09, położoną w Warszawie, dzielnicy Ursus, na rzecz Agra Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę ok. 8,3 mln. zł netto.
5. 20/140 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, działkę nr 140, nr obrębu 2-09-09, położone w Warszawie, dzielnicy Ursus, na rzecz Agra Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę ok. 3,8 mln. zł.

Pozostałe zapisy Umów zawartych przez Spółki Sprzedające nie odbiegały od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

• UDZIELENIE ZABEZPIECZEŃ PRZEZ SPÓŁKI ZALEŻNE

29 stycznia 2020 roku spółki zależne Emitenta udzieliły zabezpieczeń roszczeń z tytułu wpłaconych zaliczek przez UDI Ursus II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, w związku z przedwstępnymi umowami sprzedaży o łącznej wartości 79 698 412 zł, prowadzącymi do zbycia prawa do nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie w dzielnicy Ursus.

Zabezpieczenia te obejmują:

- o hipotekę umowną do kwoty 9 197 046,68 zł ustanowioną przez 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na użytkowaniu wieczystym niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 132/2, położonej w Warszawie, opisanych w księgach wieczystych o nr WA5M/00477860/2, prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych,
- o hipotekę umowną do kwoty 833 397,58 zł ustanowioną przez 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na użytkowaniu wieczystym niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 158/2, położonej w Warszawie, opisanej w księdze wieczystej o nr WA5M/00477864/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych,

- hipotekę umowną do kwoty 3 108 072,74 zł ustanowioną przez 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na użytkowaniu wieczystym zabudowanej działki ewidencyjnej nr 155/2, położonej w Warszawie, opisanej w księdze wieczystej o nr WA5M/00477861/9, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych,
- hipotekę umowną do kwoty 1 466 711,90 zł ustanowioną przez 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na użytkowaniu wieczystym zabudowanej działki ewidencyjnej nr 147, położonej w Warszawie, opisanej w księdze wieczystej o nr WA1M/00338198/6, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych,
- hipotekę umowną do kwoty 1 334 453,50 zł ustanowioną przez 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na użytkowaniu wieczystym niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 134, położonej w Warszawie, opisanej w księdze wieczystej o nr WA1M/00233102/1, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych,

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

3 marca 2020 Zarząd Spółki zaprosił akcjonariuszy Spółki do składania Ofert Sprzedaży Akcji na warunkach określonych w Zaproszeniu do Składania Ofert Sprzedaży.

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

- **INFORMACJA O PRZYJĘCIU OFERT SPRZEDAŻY AKCJI**

W związku z ogłoszonym w 3 marca 2020 r. Zaproszeniem do składania Ofert Sprzedaży Akcji Spółki, na podstawie którego Spółka zaproponowała nabycie nie więcej niż 5.393.950 akcji zwykłych na okaziciela Spółki oznaczonych kodem ISIN PLCELPD00013 („Akcje”), w okresie przyjmowania Ofert Sprzedaży Akcji w dniach od 13 do 20 marca 2020 r. zostały złożone 3 ważne Oferty Sprzedaży Akcji opiewające łącznie na 614 385 akcji Spółki.

W dniu 24 marca 2020 r. Spółka zdecydowała o przyjęciu wszystkich ważnych ofert sprzedaży Akcji.

- **NABYCIE AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA**

26 marca 2020 r. w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 3 marca 2020 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki, Spółka nabyła 614.385 akcji Spółki (akcje własne) za pośrednictwem domu maklerskiego Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie.

Akcje zostały nabyte zgodnie z Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia, która została zmieniona Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 2 marca 2020 r. w sprawie zmiany uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z 28 lutego 2019 roku w sprawie nabycia akcji spółki w celu umorzenia, zgodnie z art. 362 § 1 pkt 5) k.s.h.

Cena nabycia jednej akcji wyniosła 5,00 zł.

Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w liczbie 614.385 akcji) stanowią 2,33 % kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 614.385 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (2,33 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu

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

Przed nabyciem wskazanych powyżej 614.385 akcji własnych, Spółka posiadała już inne akcje własne w liczbie 3.305.886 akcji), które stanowią 12,54% kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 3.305.886 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (12,54% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki).

W związku z powyższym, we wskazanym czasie Spółka łącznie posiadała 3.920.271 akcji własnych, stanowiących razem 14,87% kapitału zakładowego Spółki, z tym, że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie była uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

• **POWOŁANIE CZŁONKÓW ZARZĄDU NA NOWĄ KADENCJĘ**

24 kwietnia 2020 roku Rada Nadzorcza ustaliła liczbę członków Zarządu Spółki na cztery osoby i powołała w skład Zarządu czwartej wspólnej kadencji:

- Pana Colina Kingsnortha,
- Panią Elżbietę Wiczkowską,
- Panią Iwonę Makarewicz,
- Pana Johna Purcella.

Ponadto, Rada Nadzorcza powierzyła Panu Colinowi Kingsnorthowi funkcję Prezesa Zarządu.

Uchwała weszła w życie z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółka za 2019 rok.

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

2 czerwca 2020 roku Zarząd Spółki zaprosił akcjonariuszy Spółki do składania Ofert Sprzedaży Akcji na warunkach określonych w Zaproszeniu do Składania Ofert Sprzedaży.

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

• **INFORMACJA O PRZYJĘCIU OFERT SPRZEDAŻY AKCJI**

W związku z ogłoszonym w 2 czerwca 2020 r. Zaproszeniem do składania Ofert Sprzedaży Akcji Spółki, na podstawie którego Spółka zaproponowała nabycie nie więcej niż 4.779.565 akcji zwykłych na okaziciela Spółki oznaczonych kodem ISIN PLCELPD00013, w okresie przyjmowania Ofert Sprzedaży Akcji w dniach 8 do 22 czerwca 2020 r. zostało złożonych 60 ważnych Oferty Sprzedaży Akcji opiewające łącznie na 19.224.181 akcji Spółki.

24 czerwca 2020 r. Spółka zdecydowała o przyjęciu wszystkich ważnych ofert sprzedaży Akcji.

• **NABYCIE AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA**

25 czerwca 2020 r. w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 2 czerwca 2020 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki, Spółka nabyła 4.779.565 akcji Spółki (akcje własne) za pośrednictwem domu maklerskiego Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie.

Akcje zostały nabyte zgodnie z Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia, która została dwukrotnie zmieniona tj. Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 2 marca 2020 r. w sprawie zmiany uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z 28 lutego 2019 roku w sprawie nabycia akcji spółki w celu umorzenia oraz Uchwałą nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 27 maja 2020 roku w sprawie zmiany Uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z 28 lutego 2019 r. w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia, która została zmieniona Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 2 marca 2020 r. w sprawie zmiany uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z 28 lutego 2019 roku w sprawie nabycia akcji spółki w celu umorzenia., zgodnie z art. 362 § 1 pkt 5) k.s.h.

Cena nabycia jednej akcji wyniosła 14,92 zł.

Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w liczbie 4.779.565 akcji) stanowią 18,12% kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 4.779.565 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (18,12% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki), z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

Przed nabyciem wskazanych powyżej 4.779.565 akcji własnych, Spółka posiadała już inne akcje własne w liczbie 3.920.271 akcji), które stanowią 14,87% kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 3.920.271 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (14,87% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki).

W związku z powyższym Spółka łącznie posiada w chwili obecnej 8.699.836 akcji własnych, stanowiących razem 32,99% kapitału zakładowego Spółki, z tym, że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

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

29 Lipca 2020 spółka zależna Emitenta tj. 5/92 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie zawarła przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości obejmującej działki nr 92/2, 92/4 oraz 92/5 z obrębem 2-09-09, położone w Warszawie, dzielnicy Ursus na rzecz UDI Tau spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Umowa została zawarta w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 50,3 mln. zł. netto.

- **ZAWARCIE UMOWY NA WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANYCH**

2 września 2020 spółka zależna Emitenta tj. Ursa Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. jako Zamawiający, zawarła umowę o wykonanie robót budowlanych ze spółką Unibep S.A. w roli Wykonawcy. Umowa zrealizowana jest w systemie generalnego wykonawstwa w ramach projektu pod nazwą Ursa Sky, zlokalizowanego na działce geodezyjnej nr 113/8, pomiędzy ulicami: Silnikową, Herbu Oksza i Quo Vadis w Warszawie.

Inwestycja stanowi wspólne przedsięwzięcie budowlane polegające na realizacji kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami i infrastrukturą towarzyszącą tj. osiedla mieszkaniowego obejmującego budowę 2 budynków mieszkalnych wraz z garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu.

Prace wykonywane są w dwóch etapach. W realizowanych budynkach o wysokości 8 kondygnacji nadziemnych, znajdzie się łącznie 384 lokali mieszkalnych, 12 lokali usługowych oraz 376 miejsca postojowe.

Rozpoczęcie realizacji I etapu nastąpiło w III kwartale 2020 zaś zakończenie planowane jest na IV kwartał 2021. Rozpoczęcie realizacji II etapu zaplanowano na I kwartał 2021 a zakończenie na III kwartał 2022 r.

Wynagrodzenie za wykonanie I etapu wynosi 47,3 mln zł netto. Natomiast wynagrodzenie za realizację II etapu określono na kwotę 46,9 mln zł netto.

W przypadku odstąpienia od Umowy z winy Zamawiającego, Umowa przewiduje możliwość naliczenia przez Wykonawcę kary umownej w wysokości 10% wartości netto wynagrodzenia za wykonanie danego etapu. Zastrzeżenie kar umownych nie pozbawia przy tym Wykonawcy możliwości dochodzenia odszkodowania przewyższającego wartość kary umownej na zasadach ogólnych. W przypadku odstąpienia od Umowy z winy Wykonawcy, Umowa przewiduje możliwość naliczenia przez Zamawiającego kary umownej w wysokości 10% wartości netto wynagrodzenia za wykonanie danego etapu. Zastrzeżenie kar umownych nie pozbawia przy tym Zamawiającego możliwości dochodzenia odszkodowania przewyższającego wartość kary umownej na zasadach ogólnych.

- **DECYZJA W POSTĘPOWANIU PODATKOWYM WOBEC SPÓŁKI ZALEŻNEJ**

6 listopada 2020 roku Naczelnik Małopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Krakowie uchylił decyzję organu I instancji w całości i umorzył postępowanie w sprawie określającej wysokość należności z tytułu niepobranego zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych od odsetek wypłaconych na rzecz East Europe Property Financing AB z siedzibą na terytorium Szwecji w maju 2012r. w kwocie 9.112.648 zł oraz orzekającej o odpowiedzialności podatkowej Challenge Eighteen Sp. z o.o. jako płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych za wyżej określoną kwotę niepobranego zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych.

Decyzja uzasadniona jest przedawnieniem zobowiązania podatkowego określonego w decyzji organu I instancji wydanej 18 czerwca 2020 roku, które nastąpiło 4 lipca 2020 roku.

26 listopada 2020 Spółka zależna otrzymała od Drugiego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie zwrot podatku dochodowego za maj 2012 w kwocie 16 300 773 zł. Na kwotę składała się kwota główna 9 112 648 zł, odsetki w kwocie 6 513 421 zł zapłacone przez Spółkę w maju 2020 roku oraz należne odsetki w kwocie 674 704 zł.

- **REALIZACJA DRUGIEGO ETAPU PROJEKTU POD NAZWĄ URSA SKY**

10 grudnia 2020 roku generalnemu wykonawcy, tj. firmie Unibep SA, zostało dostarczone zlecenie rozpoczęcia realizacji drugiego etapu projektu pod nazwą Ursa Sky, zlokalizowanego na działce geodezyjnej nr 113/8, pomiędzy ulicami: Silnikową, Herbu Oksza i Quo Vadis w Warszawie.

Drugi etap inwestycji stanowi wspólne przedsięwzięcie budowlane polegające na realizacji budynku wielorodzinnego z usługami i infrastrukturą towarzyszącą tj. z garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu.

W realizowanym budynku o wysokości 8 kondygnacji nadziemnych, znajdzie się łącznie 201 lokali mieszkalnych, 3 lokale usługowe oraz 201 miejsc postojowych.

8. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

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

Wartość nieruchomości będących w posiadaniu Grupy, obejmujących nieruchomości inwestycyjne, nieruchomości przeznaczone do sprzedaży i zapasy wynosiła na koniec 2020 roku 254,47 mln PLN wobec 346,51 mln PLN na koniec roku 2019. Wyceny nieruchomości inwestycyjnych i zapasów znajdujących się w Polsce na koniec roku 2020 zostały sporządzone przez niezależnego rzeczoznawcę – firmę Cresa Polska Sp. z o.o. W roku poprzedzającym wyceny zostały przeprowadzone przez niezależnego rzeczoznawcę – firmę Savills Polska Sp. z o.o.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie nieruchomości należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2020 r.

Rodzaj	Wycena na dzień 31.12.2020 (mln PLN)	Wycena na dzień 31.12.2019 (mln PLN)	
Nieruchomości inwestycyjne	165,62	100,21	
Biura, park logistyczny	160,35	96,86	
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	5,27	3,35	
Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	85,25	242,71	
Mieszkania, usługi, biura	79,16	226,04	
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	6,08	16,67	
Zapasy (po wartości godziwej)	3,60	3,59	
1 Polska	Mieszkania, grunty rolne, działki budowlane	2,86	2,80
2 Węgry	Magazyny / biura	0,55	0,61

Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów 0,19 0,19

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI RAZEM 254,47 346,51

• **URSUS**

W latach 2006 – 2015 r. Grupa CPD nabyła ze środków własnych oraz za pośrednictwem papierów dłużnych ponad 60 hektarów gruntów po byłych Zakładach Przemysłu Ciągnikowego Ursus, z zamiarem realizacji wielofunkcyjnego projektu urbanistycznego.

Powyższe tereny znajdują się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym w lipcu 2014 roku, który obejmuje obszar o pow. ok. 220 hektarów, w tym również tereny poprzemysłowe, zlokalizowane w rejonie ulicy Orłów Piastowskich w Ursusie.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zakupiona nieruchomość wraz z sąsiadującym terenem, przekształca się w unikatowy i nowoczesny kompleks mieszkaniowo - rekreacyjno - edukacyjny o obszarze ponad 200 ha. Dzięki swojej lokalizacji, nowoczesnym rozwiązaniom komunikacyjnym i wyjątkowej kompleksowej funkcji mieszkaniowo – edukacyjno - rekreacyjnej oferować będzie swoim mieszkańcom wysoki komfort życia.

We wrześniu 2014 r. został rozpoczęty proces inwestycyjny dotyczący pierwszej fazy I Etapu mieszkaniowo usługowego obejmującego obszar 1,1 ha, na którym zrealizowany został projekt mieszkaniowy z komponentą usług o powierzchni użytkowej 21 tys m kw. przewidujący budowę 181 mieszkań. Projekt został zrealizowany w dwóch fazach, wspólnie z grupą kapitałową Unibep S.A. przy aktywnym udziale jej spółki zależnej Unidevelopment S.A.

Inwestycja zlokalizowana jest przy skrzyżowaniu ulic Hennela i Dyrekcyjnej, w bezpośredniej bliskości Urzędu Dzielnicy Ursus, centrum handlowego Factory outlet, przystanku kolejki miejskiej Ursus, domu Kultury Arsus oraz Zespołu Szkół Społecznego Towarzystwa Oświatowego w Warszawie.

Zrealizowany kompleks w pierwszej fazie to 4 budynki mieszkalne, wielorodzinne, oferujące w przeważającej mierze mieszkania o metrażach w przedziale 40 - 80 m² wraz z lokalami usługowymi zlokalizowanymi na parterze i małą architekturą. Oferta lokali mieszkalnych skierowana była przede wszystkim do młodych, pracujących osób i rodzin, poszukujących swego pierwszego lokum w aglomeracji warszawskiej.

Sprzedaż I i II fazy przedsięwzięcia została rozpoczęta odpowiednio w grudniu 2015 roku i w kwietniu 2016 roku. Na dzień sporządzania niniejszego dokumentu zostało sprzedane 100% inwestycji mieszkaniowej. Zaciągnięte finansowanie dłużne na pierwszą i drugą fazę z banku BZ WBK zostało w całości spłacone. W 2017 roku spółce z Grupy CPD został zwrócony wkład związany z aportem gruntu w wysokości 18 mln PLN a spółce Unidevelopment SA został zwrócony wkład własny w spółce Smart City Sp. z o.o. Sp.k. w kwocie 11 mln PLN. Poza tym w 2017 roku wspólnicy spółki Smart City Sp. z o.o. SK wypłacili sobie zysk z inwestycji w łącznej kwocie 15 mln PLN (zysk został podzielony po połowie dla każdej ze stron, czyli spółki z Grupy CPD otrzymały 7,5 mln PLN, Unidevelopment otrzymał również 7,5 mln PLN). W 2018 roku wspólnicy spółki Smart City Sp. z o.o. SK wypłacili sobie zysk z inwestycji w łącznej kwocie 7,4 mln PLN (zysk został podzielony po połowie dla każdej ze stron, czyli spółki z Grupy CPD otrzymały 3,7 mln PLN, Unidevelopment otrzymał również 3,7 mln PLN). W 2019 roku wspólnicy spółki Smart City sp. z o.o. sp. k. wypłacili sobie zysk z inwestycji w

łączonej kwocie 4,8 mln PLN (zysk został podzielony po połowie dla każdej ze stron, czyli spółki z Grupy CPD otrzymały 2,4 mln PLN, Unidevelopment otrzymał również 2,4 mln PLN).

Przedsięwzięcie zostało zakończone w grudniu 2019 roku.

W lutym 2017 roku na terenach inwestycyjnych przylegających bezpośrednio do I etapu Smart City został uruchomiony II etap projektu mieszkaniowo usługowego Smart City.

Inwestycja zlokalizowana jest przy ul. Dyrekcyjnej, w bezpośredniej bliskości parku, Domu Kultury Arsus, Zespołu Szkół Społecznego Towarzystwa Oświatowego oraz Urzędu Dzielnicy Ursus, centrum handlowego Factory outlet, przystanku kolejki miejskiej Ursus.

Pięć hektarowy teren inwestycyjny został podzielony na 3 fazy. Projekt Ursa Park to I Faza II Etapu Smart City, który został zrealizowany na terenie obejmującym obszar 1,3 ha, jako kompleks 3 budynków mieszkalnych, o charakterze wielorodzinnym z komponentą usług ulokowanych w parterach projektowanych obiektów o łącznej powierzchni użytkowej 22 tys m kw.

Projekt został zrealizowany w dwóch Zadaniach i oferował w przeważającej mierze mieszkania o metrażach w przedziale 40 - 80 m². Realizacja projektu stanowiła kontynuację dotychczasowej współpracy z grupą kapitałową Unibep S.A. przy aktywnym udziale jej spółki zależnej Unidevelopment S.A. Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zostało sprzedanych i oddanych do użytku 100% mieszkań oferowanych w projekcie Ursa Park.

W 2018 roku spółce z Grupy CPD została zwrócona część wkładu związanego z aportem gruntu w wysokości 12,08 mln PLN a spółce Unidevelopment SA została zwrócona część wkładu własnego w spółce Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. w kwocie 6,95 mln PLN. Poza tym w 2018 roku wspólnicy spółki Ursa Park Smart City Sp. z o.o. SK wypłacili sobie zysk z inwestycji w łącznej kwocie 12 mln PLN (zysk został podzielony po połowie dla każdej ze stron, czyli spółki z Grupy CPD otrzymały 6 mln PLN, Unidevelopment otrzymał również 6 mln PLN).

W 2019 roku spółce z Grupy CPD została zwrócona część wkładu związanego z aportem gruntu w wysokości 10,23 mln PLN a spółce Unidevelopment SA została zwrócona część wkładu własnego w spółce Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. w kwocie 1,8 mln PLN. Poza tym w 2019 roku wspólnicy spółki Ursa Park Smart City Sp. z o.o. SK wypłacili sobie zysk z inwestycji w łącznej kwocie 16,8 mln PLN (zysk został podzielony po połowie dla każdej ze stron, czyli spółki z Grupy CPD otrzymały 8,4 mln PLN, Unidevelopment otrzymał również 8,4 mln PLN). W 2020 roku wspólnicy wypłacili sobie zysk z inwestycji Ursa Park w łącznej kwocie 0,9 mln PLN, każda ze stron dostała 0,45 mln PLN.

W 2019 roku, Spółka rozpoczęła budowę kolejnego etapu inwestycji, czyli I Zadania (z dwóch planowanych) II Fazy II Etapu pod nazwą Ursa Home. Zadanie I składa się z 2 siedmio-piętrowych budynków i dostarczyło 153 mieszkania w przeważającej mierze o metrażach w przedziale 40 - 80 m². Powierzchnia I zadania II Fazy II Etapu wynosi 9 500 m kw. Zadanie II składa się z 1 siedmio-piętrowego budynku i dostarczyło 188 mieszkań w przeważającej mierze o metrażach w przedziale 40 - 80 m². Powierzchnia II zadania II Fazy II Etapu wynosi 10 500 m kw. Zadanie I jak i II projektu Ursa Home zostały zakończone w IV kw 2020 r. Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zostało sprzedanych 100 % mieszkań oferowanych w projekcie Ursa Home.

W 2020 roku spółce z Grupy CPD została zwrócona część wkładu związanego z aportem gruntu w wysokości 27 mln PLN, a spółce Unidevelopment SA został zwrócony wkład własny w spółce Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. w kwocie 4 mln PLN przez projekt Ursa Home. Poza tym w 2020 roku wspólnicy spółki Ursa Park Smart City Sp. z o.o. SK wypłacili sobie zysk z inwestycji Ursa Home

w łącznej kwocie 28 mln PLN (zysk został podzielony po połowie dla każdej ze stron, czyli spółki z Grupy CPD otrzymały 14 mln PLN, Unidevelopment otrzymał również 14 mln PLN).

Zadanie I jak i II projektu Ursa Home zostały zakończone w IV kw 2020 r.

W 2020 roku, Spółka rozpoczęła budowę ostatniego etapu inwestycji pod nazwą Ursa Sky. Inwestycja została podzielona na II Zadania. Oba zadania łącznie składać się będą z 3 siedmioletnich budynków i dostarczą 384 mieszkania w przeważającej mierze o metrażach w przedziale 40 - 80 m². Łączna powierzchnia Ursa Sky wynosi 22,7 tys m kw a jej oddanie do użytku planowane jest na przełom 21/22.

Rozpoczęcie kolejnego projektu pozwala zachować płynną podaż mieszkań i powierzchni usługowych w całym okresie realizacji projektu Smart City. Aktualne tendencje na rynku wskazują na duże zapotrzebowanie na mieszkania o niedużych metrażach i w stosunkowo niskich cenach. Projekt w Ursusie doskonale wpisuje się w te potrzeby rynku.

Wraz z budynkami mieszkalnymi posiadającym w sobie komponentę usługową, planowany jest park oferujący nie tylko miejsce do wypoczynku i wspólnego spędzania czasu. Park będzie jednocześnie łączył część rekreacyjną z terenem przylegającym do terenów Domu Kultury Arsus i Zespołu Szkół Społecznego Towarzystwa Oświatowego w Warszawie. W ten sposób zostanie stworzony unikatowy lokalny obszar oferujący kompleksowe rozwiązania dla mieszkańców, którzy zdecydują się na zamieszkanie II Etapie Smart City. Powstanie tkanka miejska zawierająca w sobie część parkową i rekreacyjną z bardzo dużą komponentą edukacyjną wraz z funkcją mieszkaniową i usługową. Tak stworzone centrum lokalne jest doskonale dostosowane do potrzeb lokalnej społeczności.

Dodatkowo w kompleksową rewitalizację terenów inwestycyjnych w Ursusie wpisuje się ogłoszenie w październiku 2016 r przez władze dzielnicy Ursus rozpoczęcia inwestycji publicznej w postaci kompleksu edukacyjnego składającego się z przedszkola oraz szkoły wraz z halą sportową. Inwestycja zostanie rozpoczęta od budowy placówki przedszkolnej dla 150 dzieci. Projekt edukacyjny zostanie zrealizowany przy ul. Hennela, na terenach, które zostały przekazane przez CPD SA. w formie darowizny na rzecz miasta stołecznego w ramach kontynuowania współodpowiedzialności społecznej i potrzeby aktywnego uczestnictwa w kreowaniu publicznej przestrzeni miejskiej. Przekazanie terenów pod inwestycje publiczne dzielnicy ma pozytywny wpływ na zsynchronizowane i zrównoważone uruchamianie wielofunkcyjnych inwestycji o charakterze miejskim na powyższych terenach i jednocześnie będzie niezmiernie istotnym impulsem dla gospodarczego rozwoju całej dzielnicy.

Dodatkowo w latach ubiegłych Grupa przekazała odpowiednio na rzecz miasta działki drogowe, które to działki zgodnie z projektem planu zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod budowę czteropasmowych arterii drogowych bezkolizyjnie łączących tereny rewitalizowane z Al. Jerozolimskimi poprzez wybudowanie ul. 4 czerwca 1989 r. oraz z ul. Połczyńską dzięki wybudowaniu ul. Nowomory. Zarząd Miejskich Inwestycji Drogowych w roku 2013 ukończył z sukcesem i oddał do użytku obie arterie drogowe. Wybudowanie ul. 4 czerwca 1989 r i ul. Nowomory jest jednym z najistotniejszych elementów rewitalizacji terenów inwestycyjnych poprzez włączenie terenów rewitalizowanych w jednolitą sieć dróg miejskich dzięki szybkim i bezkolizyjnym połączeniom drogowym.

Kolejnym elementem porządkującym tereny rewitalizowane było sprzedanie w 2016 roku zorganizowanej części przedsiębiorstwa pod nazwą Energetyki Ursus sp. z o.o. i jej infrastruktury odpowiednio Innogy Warszawa, Veolia Warszawa i Woda Polska. Powyższa sprzedaż przyczyniła się do unieczynnienia w maju 2016 r. lokalnej ciepłowni, która była prowadzona przez Energetykę Ursus sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej oraz uregulowania zasad użytkowania infrastruktury

ciepłowniczej, energetycznej i wodnej na terenach należących Grupy Kapitałowej CPD, dotychczas użytkowanej przez Energetykę Ursus sp. z o.o. W wyniku powyższych działań został określony harmonogram stopniowego uwalniania terenów inwestycyjnych należących do Grupy Kapitałowej CPD w części dotychczas użytkowanych przez Energetykę Ursus sp. z o.o.

W roku 2017 spółka z Grupy CPD i MPWiK zawarły umowę dotyczącą przygotowania i nieodpłatnego przekazania dokumentacji projektowej na sieci wodociągowe, kanalizacyjno-sanitarnej, kanalizacji deszczowej na terenie po ZPC Ursus. Na skutek tej umowy została zawarta kolejna, pomiędzy sześcioma spółkami z branży deweloperskiej (Grupa CPD, Grupa Ronson, Grupa Robyng, Grupa Nexity, Grupa Atal, Grupa Victoria Dom), namocy której zostały uzgodnione zasady współfinansowania projektu dla MPWiK. Prace projektowe, zgodnie z umową zakończone zostały w czerwcu 2020.

Jednocześnie powyższe działania zaowocowały podłączeniem tejże sieci do warszawskiej ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej, warszawskiej ogólnomiejskiej sieci elektroenergetycznej i miejskiej sieci wodno kanalizacyjnej co zapewniło kompleksową modernizację pełnej infrastruktury technicznej przez powyższe podmioty na ich koszt.

Dostawcą energii ciepłej na terenie Ursusa, w tym na terenach inwestycyjnych należących do Grupy Kapitałowej CPD SA, jest Veolia Energia Warszawa S.A., Innogy Warszawa S.A. oraz MPWiK. Wszystkie powyższe działania umożliwiły dokonanie transformacji terenów przemysłowych w bardzo atrakcyjne tereny przeznaczone pod mieszkalnictwo wielorodzinne. W latach 2016 - 2019 spółki z grupy kapitałowej prowadzące prace na Ursusie, na podstawie zawartych umów sprzedaży dokonały monetyzacji wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

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

Budynek IRIS będący końcowym etapem projektu biurowo-mieszkaniowego zlokalizowanego u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu na warszawskim Mokotowie jest sześciokondygnacyjnym budynkiem biurowym o łącznej powierzchni najmu około 14,2 tys. m² wraz z 233 miejscami parkingowymi. Na 31 grudnia 2020 r. budynek był wynajęty w 89,27 %. Projekt u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu tworzą kompleksy biurowe Cybernetyki Office Park (budynki Helion, Luminar, Solar i Iris) i Mokotów Plaza oraz kompleks mieszkaniowy Mozaika. W kompleksie Cybernetyki Office Park, Grupa zrealizowała i sprzedała dotychczas 3 budynki – Helion, Luminar i Mokotów Plaza.

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

Ośmiokondygnacyjny budynek biurowy klasy B+ o powierzchni 5.749 m², został wybudowany na terenie biurowej części dzielnicy Mokotów, w 1998 roku i zmodernizowany przez Grupę w roku 2008. Grupa rozważa możliwości zmiany sposobu użytkowania i przebudowy budynku.

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

W skład kompleksu Aquarius Office Park wchodzi: pięciokondygnacyjny budynek biurowy klasy B o łącznej powierzchni 5.205 m², teren inwestycyjny z ważną decyzją o pozwoleniu na budowę budynku biurowego klasy A o powierzchni ok. 2.500 m² oraz teren inwestycyjny o powierzchni około 10.000 m² przeznaczony na budowę kompleksu biurowo-magazynowego.

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

Nieruchomość o powierzchni 10 hektarów znajduje się w Wolbórze, w sąsiedztwie Centrum Dystrybucyjnego Auchan oraz drogi E67 z Warszawy do Krakowa i Katowic. Zgodnie z obowiązującymi warunkami zabudowy, na terenie działki istnieje możliwość wybudowania centrum

logistyczno - dystrybucyjnego o powierzchni 32.700 m². Intencją Grupy jest sprzedaż niezabudowanego gruntu wraz z projektem budowlanym inwestorowi docelowemu.

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

• **KOSZYKOWA 69**

W skład nieruchomości przy ulicy Koszykowej 69 wchodzi czteropiętrowa kamienica mieszkalna (kamienica Ludwika Szansera) wraz z oficyną. Kamienica została odremontowana i rozbudowana przez Grupę CPD, oferując 14 apartamentów i lokali użytkowych, które zostały sprzedane w roku 2011. Na dzień 31 grudnia 2020 r. w portfelu nieruchomości Grupy znajduje się jeszcze oficyna kamienicy. Obecnie Grupa prowadzi aktywne działania mające na celu przesiedlenie dotychczasowych najemców zasiedlających oficynę.

• **CZOSNÓW**

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

• **JAKTORÓW**

Grunty w Jaktorowie, o powierzchni 3,2 hektara, zostały zakupione przez Grupę w ramach nabycia 100% udziałów w spółce Celtic Asset Management Sp. z o.o.. W lutym 2021 roku została podpisana umowa przedwstępna sprzedaży działki na rzecz osoby prywatnej. Umowa przyrzeczona została zawarta w kwietniu 2021.

• **NOWA PIASECZNICA**

Grunty w Nowej Piasecznicy zostały zakupione przez Grupę w ramach nabycia 100% udziałów w spółce Antigo Investments Sp. z o.o. Działki w Nowej Piasecznicy obejmowały łącznie powierzchnię 1,5 hektara. Na dzień publikacji raportu pozostało do sprzedaży 2 912 m²

• **ALSONEMEDI, WĘGRY**

W 2009 r. Grupa nabyła grunt o powierzchni 42.495 m² pod budowę powierzchni magazynowej pod Budapesztem. Nieruchomość znajduje się w korzystnej pod względem logistycznym lokalizacji: 20 km na południe od Budapesztu i w pobliżu głównych dróg. Intencją Grupy jest sprzedaż tej nieruchomości inwestorowi docelowemu.

9. CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK GRUPY

W ocenie Zarządu w 2020 roku wystąpiło zdarzenie o nietypowym charakterze – pandemia COVID-19, jednak nie miało to istotnego wpływu na wyniki Grupy za 2020.

Działalność deweloperska charakteryzuje się długim cyklem produkcyjnym, przez co skutki negatywnych zdarzeń odczuwalne są w długim horyzoncie czasowym. Przychody ze sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i miejsc parkingowych za 2020 r. wyniosły 101,6 milionów złotych i zostały wygenerowane przez transakcje sprzed około roku z rozłożonym na raty terminem płatności. W związku z tym, zdarzenia które miały miejsce w 2020 r. widoczne będą w rachunku wyników kolejnych okresów. Jednak należy zaznaczyć, iż branża budowlana w tym deweloperska mieszkań w budynkach wieloletnich nie zanotowała spadków sprzedaży czy spowolnienia dynamiki wzrostów obserwowanych w latach poprzednich.

Natomiast w wyniku nałożonych przez poszczególne kraje ograniczeń w przemieszczaniu się i prowadzeniu działalności, sprzedaż dwóch budynków biurowych nie została zakończona w terminie określonym przez MSSF, w związku z czym zarząd podjął decyzję o przeklasyfikowaniu ww. Budynków i zaprezentowaniu ich w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w sekcji nieruchomości inwestycyjne. W wyniku przeklasyfikowania wartość księgowa nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 47,5 mln zł, podczas gdy wartość księgowa aktywów przeznaczonych do sprzedaży spadła o 47,5 mln zł. Wartość księgowa aktywów ogółem nie uległa zmianie w wyniku przeklasyfikowania.

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

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

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

Należy podkreślić, iż tempo prowadzonych prac budowlanych w Grupie CPD w roku 2020 nie uległo spowolnieniu. To stanowiło podstawę sukcesu jakim było oddanie do użytku, w 2020 r, zgodnie z harmonogramem I Zadania Ursa Home oraz z kilumiesięcznym wyprzedzeniem oddanie do użytku II Zadania Ursy Home. Dodatkowo w Grupie CPD poziom sprzedaży tych projektów nie uległ spowolnieniu i na dzień publikacji raportu zostało sprzedanych 98% lokali mieszkalnych i usługowych.

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

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

10. CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU GRUPY

• SYTUACJA MAKROEKONOMICZNA I MIKROEKONOMICZNA W POLSCE

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

W roku 2020 spadek PKB Polski wyniósł 2,7%. Dla porównania w 2019 roku polska gospodarka urosła o 4,7%.

Na moment publikacji sprawozdania niemożliwe jest pełne i rzetelne oszacowanie wpływu pandemii na wyniki i działalność Spółki. Zarząd podejmuje środki zapobiegawcze mające zminimalizować negatywne skutki pandemii.

• SYTUACJA NA RYNKACH FINANSOWYCH

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

W związku z rozprzestrzenieniem się epidemii wirusa CPVID-19 w Europie, może nastąpić zachwianie płynności finansowej w poszczególnych sektorach gospodarki. To może przełożyć się naobniżenie dostępności źródeł finansowania oraz wzrost kosztów pozyskiwanego finansowania dłużnego. Taka sytuacja może mieć negatywny wpływ na pozyskiwanie przez klientów indywidualnych hipotecznych kredytów bankowych co może mieć bezpośrednie przełożenie na obniżenie się popytu na mieszkania wśród klientów indywidualnych.

• POLITYKA KREDYTOWA BANKÓW I DOSTĘP DO KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

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

Od 29 maja 2020 roku stopa referencyjna wynosi 0,1%. Utrzymanie obecnego poziomu stóp procentowych w roku 2021 powinno mieć pozytywny wpływ na atrakcyjność kredytów hipotecznych jak również ich dostępność, która została znacząco ograniczona w roku 2013 wprowadzeniem tzw. Rekomendacji S, ustalającej bardziej restrykcyjne zasady wyliczania zdolności kredytowej i maksymalnego limitu kwoty kredytu i która może ulec dalszemu ograniczeniu w związku z recesją gospodarczą spowodowaną pandemią wirusa COVID-19.

Jednakże należy zauważyć, iż rekomendacja KNF ze stycznia br obniżająca sugerowaną wysokość wkładu własnego do 10% wysokości kredytu znacząco zmniejszyła negatywne skutki Rekomendacji nr 5 na rynek indywidualnych kredytów hipotecznych.

W związku z rozprzestrzenieniem się pandemii wirusa COVID-19 może nastąpić zachwianie płynności finansowej co może mieć pośredni negatywny wpływ na pozyskiwanie przez klientów indywidualnych hipotecznych kredytów bankowych a to może mieć bezpośrednie przełożenie na obniżenie się popytu na mieszkania wśród klientów indywidualnych.

• **POLITYKA RZĄDOWA DOTYCZĄCA WSPIERANIA BUDOWNICTWA**

W 2019 roku rząd wdrożył nowy pakiet rozwiązań – Mieszkanie Plus – podzielony na dwa filary tj. rynkowy i społeczny. Filar rynkowy umożliwia osobom o umiarkowanych dochodach, które nie posiadają zdolności kredytowej, najem mieszkania z możliwością dojścia do własności mieszkania. Drugi filar jest segmentem budownictwa mieszkaniowego dla osób średnio i najniżej zarabiających, które użytkownik mogą mieszkania na zasadach najmu, po spełnieniu kryterium niskich dochodów na członka rodziny oraz niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. nie spowodowało znaczącego osłabienia popytu na mieszkania oferowane przez Grupę CPD ani też nie wpłynęło negatywnie na sprzedaż mieszkań oferowanych przez Grupę CPD w roku 2020.

• **DECYZJE ADMINISTRACYJNE ODNOŚNIE POSIADANYCH GRUNTÓW**

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

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

11. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 12 miesięcy		Zmiana (%)
	Od 01.01.2020 do 31.12.2020	Od 01.01.2019 do 31.12.2019	
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	
Przychody ze sprzedaży	18 559	46 834	-60,4%
Koszt własny sprzedaży	-3 131	-4 357	-28,1%
Wynik na sprzedaży	15 428	42 477	-63,7%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-11 926	-11 266	5,9%
Koszty administracyjne - pozostałe	-6 578	-6 342	3,7%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-270	-347	-22,2%
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	165	-565	
Pozostałe przychody	2 811	2 317	21,3%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	15 921	21 616	-26,3%

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2020

Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-116	1 143	
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	19 735	15 844	24,6%
Odpisy aktualizujące wartość należności	46	110	-58,2%
Wynik operacyjny	35 216	64 987	-45,8%
Przychody finansowe	1 387	1 621	-14,4%
Koszty finansowe	-12 741	-4 775	166,8%
Wynik przed opodatkowaniem	23 862	61 833	-61,4%
Podatek dochodowy	-7 555	-1 833	312,2%
Wynik netto	16 307	60 000	-72,8%

Opis wyników finansowych za okres 12 miesięcy od 1 stycznia 2020 do 31 grudnia 2020

W 2020 roku zysk operacyjny osiągnął poziom 35,22 mln PLN. Po uwzględnieniu przychodów i kosztów finansowych oraz kosztu podatku dochodowego opisywany okres 12 miesięcy zamknął się zyskiem netto w kwocie 16,31 mln PLN. Natomiast zysk na sprzedaży wyniósł 15,43 mln PLN. Zysk ten zmniejszył się o 64% w porównaniu z poprzednim rokiem.

Wśród czynników, które pozytywnie wpłynęły na wyniki Grupy w 2020 roku w porównaniu do 2019 roku, główną rolę odegrał wzrost udziału w zysku wspólnych przedsięwzięć w kwocie 3,89 mln PLN.

W 2020 roku udział w zysku wspólnych przedsięwzięć wyniósł 19,74 mln PLN, podczas gdy w 2019 roku udział ten był niższy i wyniósł 15,84 mln PLN. Zyski wspólnych przedsięwzięć zwiększyły się o 25% w porównaniu do 2019 roku.

Natomiast głównymi czynnikami mającymi niekorzystny wpływ na wyniki Grupy w 2020 roku w porównaniu do 2019 roku były spadek zysku na sprzedaży w kwocie 27,05 mln PLN, wzrost kosztów finansowych w kwocie 7,97 mln PLN, wzrost obciążeń wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego w kwocie 5,71 mln PLN oraz spadek dodatniego wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 5,70 mln PLN.

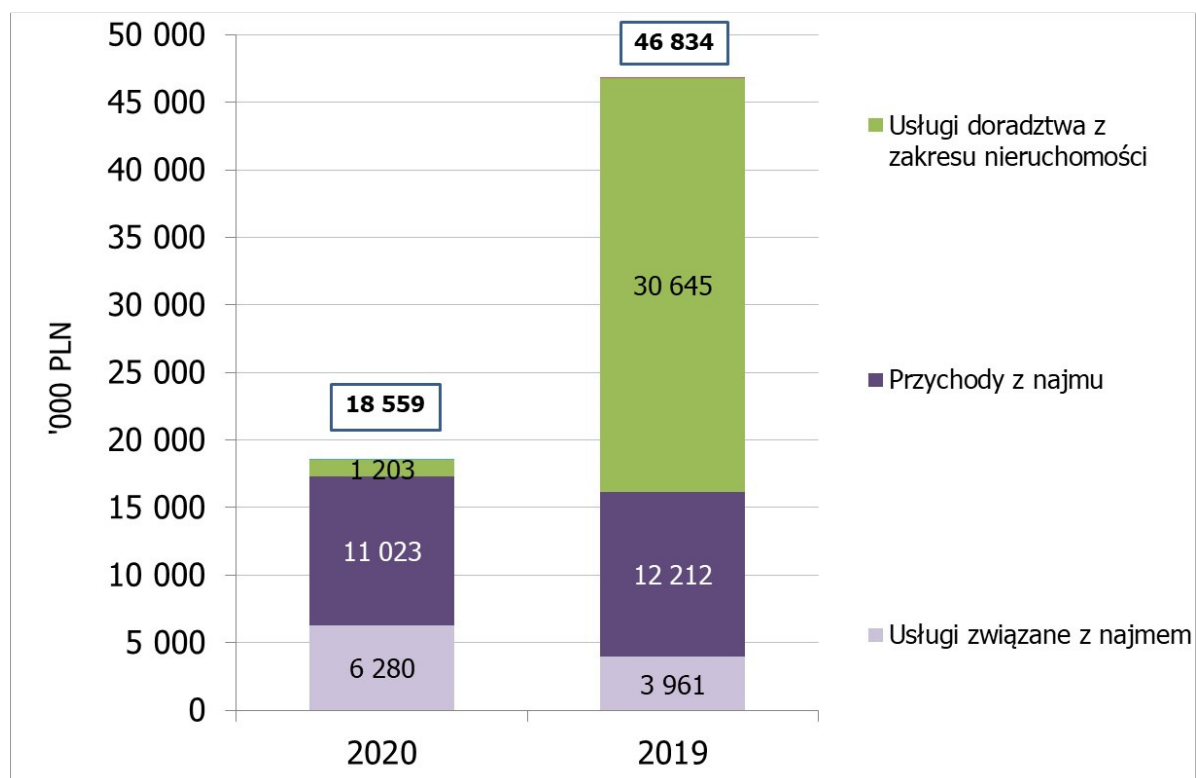
Spadek zysku na sprzedaży był rezultatem niższych przychodów ze sprzedaży, przede wszystkim niższych przychodów z tytułu usług doradztwa z zakresu nieruchomości. Wzrost kosztów finansowych wynikał przede wszystkim z niekorzystnych różnic kursowych w kwocie 7,87 mln PLN, które były rezultatem osłabienia się polskiej waluty w analizowanym okresie.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczone na euro. Pozycje zostały przeliczone wg kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na koniec każdego miesiąca okresu obrotowego tj. od 1 stycznia 2020 do 31 grudnia 2020 r. - 4,4742 PLN/EUR (od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 r. - 4,3018 PLN/EUR).

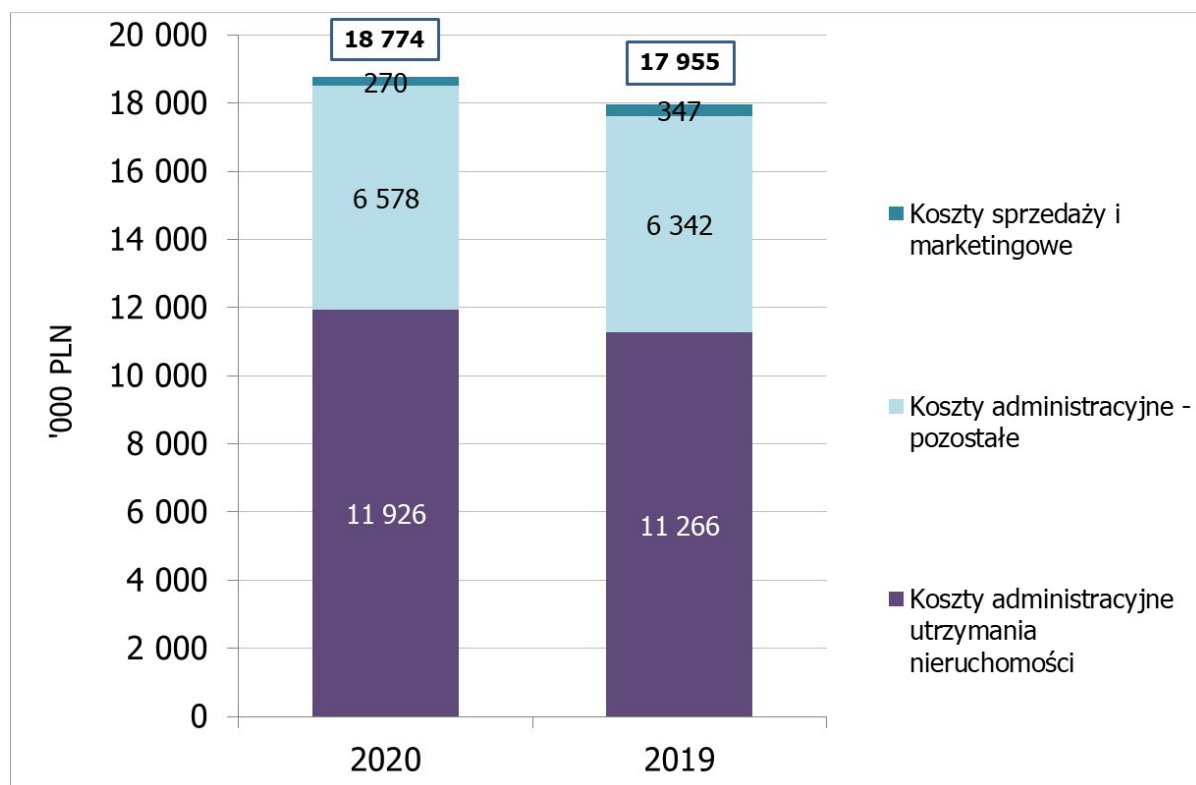
CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2020

	Okres 12 miesięcy		
	Od 01.01.2020	Od 01.01.2019	Zmiana
	do 31.12.2020	do 31.12.2019	
	(w tys. EUR)	(w tys. EUR)	(%)
Przychody ze sprzedaży	4 148	10 887	-61,9%
Koszt własny sprzedaży	-700	-1 013	-30,9%
Wynik na sprzedaży	3 448	9 874	-65,1%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-2 666	-2 619	1,8%
Koszty administracyjne - pozostałe	-1 470	-1 474	-0,3%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-60	-81	-25,2%
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	37	-131	
Pozostałe przychody	628	539	16,6%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	3 558	5 025	-29,2%
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-26	266	
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	4 411	3 683	19,8%
Odpisy aktualizujące wartość należności	10	26	-59,8%
Wynik operacyjny	7 871	15 107	-47,9%
Przychody finansowe	310	377	-17,7%
Koszty finansowe	-2 848	-1 110	156,5%
Wynik przed opodatkowaniem	5 333	14 374	-62,9%
Podatek dochodowy	-1 689	-426	296,3%
Wynik netto	3 645	13 948	-74%

Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży w 2020 i 2019 roku.



Poniższy wykres przedstawia strukturę kosztów operacyjnych Grupy w 2020 i 2019 roku.



CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2020

Wartość całkowitych kosztów operacyjnych zwiększyła się o 4,6% w porównaniu z 2019 rokiem przede wszystkim z powodu wzrostu kosztów usług doradczych i pracowniczych.

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		Zmiana (%)
	31.12.2020 (w tys. PLN)	31.12.2019 (w tys. PLN)	
Aktywa razem	472 346	526 585	-10,3%
Aktywa trwałe, w tym:	193 314	132 856	45,5%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	165 618	100 214	65,3%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	27 221	32 015	-15,0%
Aktywa obrotowe, w tym:	279 032	393 729	-29,1%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	85 250	242 705	-64,9%
<i>Zapasy</i>	3 601	3 594	0,2%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	20 035	8 395	138,7%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	170 146	139 035	22,4%
Pasywa razem	472 346	526 585	-10,3%
Kapitały własne razem, w tym:	285 048	343 858	-17,1%
<i>Kapitał podstawowy</i>	2 637	2 637	0,0%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	987	987	0,0%
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	-117 396	-43 010	173,0%
<i>Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia</i>	-27 909	-27 909	0,0%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-6 262	-5 531	13,2%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	432 991	416 684	3,9%
Zobowiązania razem, w tym:	187 298	182 727	2,5%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	27 626	82 909	-66,7%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	159 672	99 818	60,0%

Na koniec grudnia 2020 roku wartość całkowitych aktywów Grupy obniżyła się o 10,3% w stosunku do stanu na koniec roku 2019 z powodu znaczącego spadku aktywów obrotowych.

Spadek aktywów obrotowych (o 29,1%) był spowodowany między innymi dwoma skupami akcji własnych w celu umorzenia w łącznej kwocie 74,4 mln PLN oraz przeniesieniem w 2020 roku dwóch nieruchomości biurowych o łącznej wartości księgowej 47,5 mln PLN z aktywów obrotowych do aktywów trwałych.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 65% z powodu przeniesienia w 2020 roku dwóch nieruchomości biurowych wcześniej prezentowanych jako przeznaczone do sprzedaży do nieruchomości inwestycyjnych oraz z powodu korzystnych różnic kursowych powstałych w wyniku znacznego osłabienia się polskiej waluty wobec euro (część nieruchomości należących do Grupy wyceniana jest w walucie euro).

Na koniec grudnia 2020 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 285 mln PLN, co stanowiło 60,3% łącznych aktywów Grupy, podczas gdy zobowiązania stanowiły 39,7% całkowitych aktywów. Wskaźniki te uległy zmianie w porównaniu do stanu na koniec 2019 roku (odpowiednio 65,3% i 34,7%).

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2020

W 2020 roku łączna wartość wszystkich zobowiązań wzrosła o 2,5% (4,6 mln PLN) w stosunku do 31 grudnia 2019 roku między innymi na skutek znacznego osłabienia się polskiej waluty w 2020 roku (zobowiązania z tytułu kredytów są denominowane w euro).

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone na euro. Pozycje dotyczące 31 grudnia 2020 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP z 31 grudnia 2020, to jest 4,6148. Pozycje dotyczące 31 grudnia 2019 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP z 31 grudnia 2019, to jest 4,2585.

	Na dzień:		Zmiana (%)
	31.12.2020 (w tys. EUR)	31.12.2019 (w tys. EUR)	
Aktywa razem	102 355	123 655	-17,2%
Aktywa trwałe, w tym:	41 890	31 198	34,3%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	35 888	23 533	52,5%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	5 899	7 518	-21,5%
Aktywa obrotowe, w tym:	60 465	92 457	-34,6%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	18 473	56 993	-67,6%
<i>Zapasy</i>	780	844	-7,5%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	4 341	1 971	120,2%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	36 870	32 649	12,9%
Pasywa razem	102 355	123 655	-17,2%
Kapitały własne razem, w tym:	61 768	80 746	-23,5%
<i>Kapitał podstawowy</i>	571	619	-7,7%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	214	232	-7,7%
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	-25 439	-10 100	151,9%
<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	-6 048	-6 554	-7,7%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-1 357	-1 299	4,5%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	93 827	97 848	-4,1%
Zobowiązania razem, w tym:	40 586	42 909	-5,4%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	5 986	19 469	-69,3%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	34 600	23 440	47,6%

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

	31.12.2020	31.12.2019
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	39,7%	34,7%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	5,8%	15,7%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu	1,2%	12,0%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4,1%	3,3%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,6%	0,4%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	33,8%	19,0%

CPD S.A.

RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2020

Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu	21,6%	0,9%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	11,0%	8,3%
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	1,3%	9,8%

Struktura zobowiązań zmieniła się w dużym stopniu w 2020 roku. Udział zadłużenia długoterminowego w sumie bilansowej spadł z 15,7% według stanu na koniec grudnia 2019 r. do 5,8% na koniec grudnia 2020 r. Udział zadłużenia krótkoterminowego wzrósł z 19% według stanu na 31 grudnia 2019 r. do 33,8% na koniec grudnia 2020 roku.

Na koniec grudnia 2020 roku zobowiązania długoterminowe stanowiły tylko 15% wszystkich zobowiązań, podczas gdy na koniec 2019 roku udział ten wynosił 45%.

Powyższe zmiany w głównej mierze wynikały z faktu, iż w 2020 roku saldo kredytu bankowego Santander zostało w całości zaklasyfikowane jako zobowiązanie krótkoterminowe. Grupa zamierza refinansować to zadłużenie.

12.CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

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

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

• RYZYKO ZWIĄZANE W WYBUCHEM PANDEMII COVID -19 NA ŚWIECIE

W końcówce 2019 roku Chinach pojawiły się pierwsze przypadki zarażeniem koronawirusem SARS-CoV-2 wywołującego zachorowanie na COVID-19. W chwili obecnej Pandemia COVID-19 ewoluuje szybko, a statystyki dotyczące zmian epidemiologicznych są podstawą podejmowania decyzji. Kraje w Regionie Europejskim wdrażają środki ograniczające przenoszenie wirusa w oparciu o określone sytuacje i dane statystyczne.

Zarząd, w związku z pandemią, zidentyfikował ryzyka ekonomiczno-społeczne mogące mieć negatywny wpływ na działalność grupy CPD S.A. m.in. na poziom i dynamikę sprzedaży mieszkań, spadek przychodów z najmów powierzchni biurowych, popyt na najem biur oraz popyt inwestycyjny na biurowce, terminowość realizacji projektów realizowanych przez spółki z grupy kapitałowej CPD oraz jej podmioty powiązane, dostępność i warunki nowego finansowania,

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

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

Jednakże, ostateczny wpływ skutków pandemii i stopień tego wpływu jest obecnie nieznany i niemożliwy do oszacowania oraz uzależniony od czynników, które pozostają poza wpływem lub kontrolą ze strony Spółki.

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

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

Spadek PKB Polski w roku 2020 wyniósł 2,7%. Dla porównania w 2019 roku PKB Polski zwiększył się o 4,7%.

Jednakże, ostateczny wpływ skutków pandemii i stopień tego wpływu na sytuację makroekonomiczną jest obecnie nieznany i niemożliwy do oszacowania oraz uzależniony od czynników, które pozostają poza wpływem lub kontrolą ze strony Spółki.

- **RYZIKO REGULACYJNE**

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

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

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

Należy jednak zauważyć, iż w związku z ogłoszonym przez WHO stanem pandemii, Komisja Unii Europejskiej oraz rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają obostrzenia w gromadzeniu i poruszaniu się ludzi. To skutkuje znacznym ograniczeniem w funkcjonowaniu poszczególnych instytucji, organizacji oraz urzędów rządowych i samorządowych. Takie ograniczenia wpływają na tempo wydawania decyzji, zaświadczeń co nie pozostaje bez wpływu na realizację inwestycji i procesów biznesowych.

Na dzień publikacji niniejszego raportu w związku z brakiem możliwości przewidywać odnośnie zakończenia pandemii jak również planowanych działań rządu mających na celu zapobieżenie rozprzestrzenianiu się wirusa, nie można wykluczyć, że kolejne ograniczenia wprowadzane przez rząd jak i rozwój pandemii, będą miały bezpośredni wpływ na kolejne okresy bilansowe Spółki.

• **RYZIKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM STABILNOŚCI POLSKIEGO SYSTEMU PRAWNEGO I PODATKOWEGO**

Ze względu na częste zmiany w przepisach prawa w Polsce, zmieniają się także interpretacje prawa oraz praktyka jego stosowania. Normy prawne mogą podlegać zmianom na korzyść przedsiębiorców, lecz mogą także powodować negatywne skutki. Ewoluuujące przepisy prawa, a także odmienne jego interpretacje, zwłaszcza w odniesieniu do prawa podatkowego, norm regulujących prowadzenie działalności gospodarczej, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych czy też regulacji z zakresu papierów wartościowych, mogą wywołać negatywne konsekwencje dla Spółki. Szczególnie częste i niebezpieczne są zmiany interpretacyjne przepisów podatkowych. Brak jest jednolitości w praktyce organów skarbowych i orzecznictwie sądowym w sferze opodatkowania. Przyjęcie przez organy podatkowe interpretacji prawa podatkowego innej niż stosowana przez Emitenta może implikować pogorszenie jego sytuacji finansowej, a w efekcie ujemnie wpłynąć na osiągnięte wyniki i perspektywy rozwoju. Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, podatku od nieruchomości czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego traktowanie podatników przez organy podatkowe cechuje pewna niekonsekwencja i nieprzewidywalność. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli władz, które w razie wykrycia nieprawidłowości uprawnione są do obliczania zaległości podatkowych wraz z odsetkami. Deklaracje podatkowe mogą zostać poddane kontroli władz skarbowych przez okres pięciu lat, a niektóre transakcje przeprowadzane w tym okresie, w tym transakcje z podmiotami powiązanymi, mogą zostać zakwestionowane na gruncie skutków podatkowych przez właściwe władze skarbowe. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniach finansowych mogą ulec zmianie w późniejszym terminie, po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez władze skarbowe. W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Emitent na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej.

Należy jednak zauważyć, iż w związku z ogłoszonym przez WHO stanem pandemii, Komisja Unii Europejskiej oraz rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają obostrzenia w gromadzeniu i poruszaniu się ludzi. To skutkuje znacznym ograniczeniem w funkcjonowaniu poszczególnych instytucji, organizacji oraz urzędów rządowych i samorządowych. Takie ograniczenia wpływają na tempo wydawania decyzji, zaświadczeń co nie pozostaje bez wpływu na realizację inwestycji i procesów biznesowych.

Na dzień publikacji niniejszego raportu w związku z brakiem możliwości przewidywać odnośnie zakończenia pandemii jak również planowanych działań rządu mających na celu zapobieżenie rozprzestrzenianiu się wirusa, nie można wykluczyć, że kolejne ograniczenia wprowadzane przez rząd jak i rozwój pandemii, będą miały bezpośredni wpływ na kolejne okresy bilansowe Spółki.

• **RYZIKO WZROSTU KOSZTÓW REALIZACJI PROJEKTÓW REALIZOWANYCH PRZEZ GRUPĘ**

Realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym. W efekcie, okres oczekiwania na pierwsze przychody z tytułu sprzedaży wybudowanych lokali jest stosunkowo długi, ponieważ trwa on co najmniej kilkanaście miesięcy. Projekty deweloperskie Spółki wymagają poczynienia istotnych nakładów finansowych zarówno już w fazie przygotowań do rozpoczęcia danego projektu oraz w trakcie jego realizacji. W toku prowadzenia przez Grupę inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż: (i) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (ii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie gdy roboty nie są

prowadzone, (iii) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych oraz (iv) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości. Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą m.in.: inflacja, koszty pracy, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania.

Należy jednak zauważyć, iż w związku z ogłoszonym przez WHO stanem pandemii, Komisja Unii Europejskiej oraz rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają obostrzenia w gromadzeniu i poruszaniu się ludzi. To skutkuje znacznym ograniczeniem w funkcjonowaniu poszczególnych instytucji, organizacji oraz urzędów rządowych i samorządowych. Takie ograniczenia wpływają na tempo wydawania decyzji, zaświadczeń co nie pozostaje bez wpływu na realizację inwestycji i procesów biznesowych.

Na dzień publikacji niniejszego raportu w związku z brakiem możliwości przewidywać odnośnie zakończenia pandemii jak również planowanych działań rządu mających na celu zapobieżenie rozprzestrzenianiu się wirusa, nie można wykluczyć, że kolejne ograniczenia wprowadzane przez rząd jak i rozwój pandemii, będą miały bezpośredni wpływ na kolejne okresy bilansowe Spółki.

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

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

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

Działalność deweloperska prowadzona przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową wymaga uzyskiwania licznych decyzji administracyjnych umożliwiających realizację projektów budowlanych, takich jak decyzje w sprawie lokalizacji inwestycji, decyzje o warunkach zagospodarowania i zabudowy (w przypadku braku planów zagospodarowania przestrzennego), pozwoleń na budowę, pozwoleń na oddanie wybudowanego obiektu do użytkowania, decyzje wynikające z przepisów dotyczących ochrony środowiska. Z obowiązkiem uzyskania ww. decyzji administracyjnych wiąże się ryzyko niemożności bądź znacznego opóźnienia realizacji projektów budowlanych, w przypadku niezyskania takich decyzji lub długotrwałości postępowań w sprawie ich wydania.

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

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

Należy jednak zauważyć, iż w związku z ogłoszonym przez WHO stanem pandemii Komisja Unii Europejskiej oraz rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają obostrzenia w gromadzeniu i poruszaniu się ludzi. To skutkuje znacznym ograniczeniem w funkcjonowaniu poszczególnych instytucji, organizacji oraz urzędów rządowych i samorządowych. Takie ograniczenia wpływają na tempo wydawania decyzji, zaświadczeń co nie pozostaje bez wpływu na realizację inwestycji i procesów biznesowych.

Na dzień publikacji niniejszego raportu w związku z brakiem możliwości przewidywać odnośnie zakończenia pandemii jak również planowanych działań rządu mających na celu zapobieżenie rozprzestrzenianiu się wirusa, nie można wykluczyć, że kolejne ograniczenia wprowadzane przez rząd jak i rozwój pandemii, będą miały bezpośredni wpływ na kolejne okresy bilansowe Spółki.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ**

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

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH**

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

Należy jednak zauważyć, iż w związku z ogłoszonym przez WHO stanem pandemii, Komisja Unii Europejskiej oraz rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają obostrzenia w gromadzeniu i poruszaniu się ludzi. To skutkuje znacznym ograniczeniem w funkcjonowaniu poszczególnych instytucji, organizacji oraz urzędów rządowych i samorządowych. Takie ograniczenia wpływają na tempo wydawania decyzji, zaświadczeń co nie pozostaje bez wpływu na realizację inwestycji i procesów biznesowych.

Na dzień publikacji niniejszego raportu w związku z brakiem możliwości przewidywać odnośnie zakończenia pandemii jak również planowanych działań rządu mających na celu zapobieżenie rozprzestrzenianiu się wirusa, nie można wykluczyć, że kolejne ograniczenia wprowadzane przez rząd jak i rozwój pandemii, będą miały bezpośredni wpływ na kolejne okresy bilansowe Spółki.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z LOKALIZACJĄ NIERUCHOMOŚCI**

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

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

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

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

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

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

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

Należy jednak zauważyć, iż w związku z ogłoszonym przez WHO stanem pandemii, Komisja Unii Europejskiej oraz rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają obostrzenia w gromadzeniu i poruszaniu się ludzi. To skutkuje znacznym ograniczeniem w funkcjonowaniu poszczególnych instytucji, organizacji oraz urzędów rządowych i samorządowych. Takie ograniczenia wpływają na tempo

wydawania decyzji, zaświadczeń co nie pozostaje bez wpływu na realizację inwestycji i procesów biznesowych.

Na dzień publikacji niniejszego raportu w związku z brakiem możliwości przewidywać odnośnie zakończenia pandemii jak również planowanych działań rządu mających na celu zapobieżenie rozprzestrzenianiu się wirusa, nie można wykluczyć, że kolejne ograniczenia wprowadzane przez rząd jak i rozwój pandemii, będą miały bezpośredni wpływ na kolejne okresy bilansowe Spółki.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z NIEKORZYSTNYMI WARUNKAMI GRUNTOWYMI**

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

- **RYZIKO NIEKORZYSTNYCH WARUNKÓW ATMOSFERYCZNYCH**

Postęp prac budowlanych w dużej mierze zależy od warunków pogodowych, w jakich odbywa się budowa. Spółka dąży do wyboru firm budowlanych, które dzięki stosowaniu nowoczesnych technologii budowlanych są w stanie prowadzić prace również w okresie niekorzystnych warunków atmosferycznych. Tym niemniej, nie eliminuje to ryzyka opóźnienia prac budowlanych z powodu wystąpienia ekstremalnych zjawisk pogodowych takich jak np. długa i mroźna zima z utrzymującymi się temperaturami poniżej -20 stopni Celsjusza lub też wichury. Nie można również wykluczyć powstania na budowach szkód materialnych spowodowanych działaniem warunków atmosferycznych. Opóźnienia prac związane ze złymi warunkami atmosferycznymi prowadzić mogą do przekroczenia harmonogramów w realizowanych projektach, a tym samym do ponadplanowego wzrostu ich kosztów.

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

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

Należy jednak zauważyć, iż w związku z ogłoszonym przez WHO stanem pandemii, Komisja Unii Europejskiej oraz rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają obostrzenia w gromadzeniu i poruszaniu się ludzi. To skutkuje znacznym ograniczeniem w funkcjonowaniu poszczególnych instytucji, organizacji oraz urzędów rządowych i samorządowych. Takie ograniczenia wpływają na tempo wydawania decyzji, zaświadczeń co nie pozostaje bez wpływu na realizację inwestycji i procesów biznesowych.

Na dzień publikacji niniejszego raportu w związku z brakiem możliwości przewidywać odnośnie zakończenia pandemii jak również planowanych działań rządu mających na celu zapobieżenie rozprzestrzenianiu się wirusa, nie można wykluczyć, że kolejne ograniczenia wprowadzane przez rząd jak i rozwój pandemii, będą miały bezpośredni wpływ na kolejne okresy bilansowe Spółki.

• **RYZIKO ZWIĄZANE Z WADAMI PRAWNYMI NIERUCHOMOŚCI I RYZIKO WYWŁASZCZENIOWE**

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

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

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

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

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

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

Należy jednak zauważyć, iż w związku z ogłoszonym przez WHO stanem pandemii, Komisja Unii Europejskiej oraz rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają obostrzenia w gromadzeniu i poruszaniu się ludzi. To skutkuje znacznym ograniczeniem w funkcjonowaniu poszczególnych instytucji, organizacji oraz urzędów rządowych i samorządowych. Takie ograniczenia wpływają na tempo wydawania decyzji, zaświadczeń co nie pozostaje bez wpływu na realizację inwestycji i procesów biznesowych.

Na dzień publikacji niniejszego raportu w związku z brakiem możliwości przewidywać odnośnie zakończenia pandemii jak również planowanych działań rządu mających na celu zapobieżenie

rozprzestrzenianiu się wirusa, nie można wykluczyć, że kolejne ograniczenia wprowadzane przez rząd jak i rozwój pandemii, będą miały bezpośredni wpływ na kolejne okresy bilansowe Spółki.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z UMOWAMI NAJMU**

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

Należy jednak zauważyć, iż w związku z ogłoszonym przez WHO stanem pandemii, Komisja Unii Europejskiej oraz rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają obostrzenia w gromadzeniu i poruszaniu się ludzi. To skutkuje znacznym ograniczeniem w funkcjonowaniu poszczególnych instytucji, organizacji oraz urzędów rządowych i samorządowych. Takie ograniczenia wpływają na tempo wydawania decyzji, zaświadczeń co nie pozostaje bez wpływu na realizację inwestycji i procesów biznesowych.

Na dzień publikacji niniejszego raportu w związku z brakiem możliwości przewidywać odnośnie zakończenia pandemii jak również planowanych działań rządu mających na celu zapobieżenie rozprzestrzenianiu się wirusa, nie można wykluczyć, że kolejne ograniczenia wprowadzane przez rząd jak i rozwój pandemii, będą miały bezpośredni wpływ na kolejne okresy bilansowe Spółki.

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

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

Należy jednak zauważyć, iż w związku z ogłoszonym przez WHO stanem pandemii, Komisja Unii Europejskiej oraz rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają obostrzenia w gromadzeniu i poruszaniu się ludzi. To skutkuje znacznym ograniczeniem w funkcjonowaniu poszczególnych instytucji, organizacji oraz urzędów rządowych i samorządowych. Takie ograniczenia wpływają na tempo wydawania decyzji, zaświadczeń co nie pozostaje bez wpływu na realizację inwestycji i procesów biznesowych.

Na dzień publikacji niniejszego raportu w związku z brakiem możliwości przewidywać odnośnie zakończenia pandemii jak również planowanych działań rządu mających na celu zapobieżenie rozprzestrzenianiu się wirusa, nie można wykluczyć, że kolejne ograniczenia wprowadzane przez rząd jak i rozwój pandemii, będą miały bezpośredni wpływ na kolejne okresy bilansowe Spółki.

• **RYZIKO ZWIĄZANE Z KADRĄ MENEDŻERSKĄ**

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

Należy jednak zauważyć, iż w związku z ogłoszonym przez WHO stanem pandemii, Komisja Unii Europejskiej oraz rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają obostrzenia w gromadzeniu i poruszaniu się ludzi. To skutkuje znacznym organiczeniem w funkcjonowaniu poszczególnych instytucji, organizacji oraz urzędów rządowych i samorządowych. Takie organiczenia wpływają na tempo wydawania decyzji, zaświadczeń co nie pozostaje bez wpływu na realizację inwestycji i procesów biznesowych.

Na dzień publikacji niniejszego raportu w związku z brakiem możliwości przewidywać odnośnie zakończenia pandemii jak również planowanych działań rządu mających na celu zapobieżenie rozprzestrzenianiu się wirusa, nie można wykluczyć, że kolejne ograniczenia wprowadzane przez rząd jak i rozwój pandemii, będą miały bezpośredni wpływ na kolejne okresy bilansowe Spółki.

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

Standardem przy projektach deweloperskich jest korzystanie z finansowania dłużnego na istotnym poziomie. W związku z tym Spółka i jej Grupa Kapitałowa narażone są z jednej strony na ryzyko wzrostu stóp procentowych i wzrostu kosztów obsługi zaciągniętego długu. Z drugiej strony w przypadku spadku popytu na produkty Spółki, w skrajnym przypadku, spółka realizująca inwestycję może nie być w stanie obsługiwać zadłużenia. W związku z tym, w przypadku naruszenia warunków umów kredytowych zapewniających finansowanie projektów budowlanych istnieje ryzyko przejęcia przez kredytodawców majątku spółek z Grupy Kapitałowej CPD, stanowiących zabezpieczenie spłaty otrzymanych kredytów. Spółka nie może również wykluczyć pojawienia się utrudnień w dostępie do finansowania dłużnego lub znacznego wzrostu kosztów jego zaciągnięcia, spowodowanego zmianą polityki kredytowej banków. Może to ograniczyć możliwości podejmowania nowych projektów przez Spółkę i poprzez to mieć znaczący wpływ na wyniki finansowe uzyskiwane przez nią w przyszłości.

Należy jednak zauważyć, iż w związku z ogłoszonym przez WHO stanem pandemii, Komisja Unii Europejskiej oraz rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają obostrzenia w gromadzeniu i poruszaniu się ludzi. To skutkuje znacznym organiczeniem w funkcjonowaniu poszczególnych instytucji, organizacji oraz urzędów rządowych i samorządowych. Takie organiczenia wpływają na tempo wydawania decyzji, zaświadczeń co nie pozostaje bez wpływu na realizację inwestycji i procesów biznesowych.

Na dzień publikacji niniejszego raportu w związku z brakiem możliwości przewidywać odnośnie zakończenia pandemii jak również planowanych działań rządu mających na celu zapobieżenie rozprzestrzenianiu się wirusa, nie można wykluczyć, że kolejne ograniczenia wprowadzane przez rząd jak i rozwój pandemii, będą miały bezpośredni wpływ na kolejne okresy bilansowe Spółki.

• **RYZIKO KURSOWE**

Zadłużenie Grupy CPD denominowane w walutach obcych wyniosło na dzień 31 grudnia 2020 r. równowartość 101,6 mln PLN. Z uwagi na powyższe, Spółka i jej Grupa Kapitałowa narażona jest na ryzyko deprecjacji złotego w stosunku do walut, w których zaciągane są kredyty i pożyczki, co może

negatywnie odbić się na sytuacji finansowej Spółki. Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez fakt, że rozliczenie wpływów z najmu oraz sprzedaż projektów biurowych odbywa się w walutach obcych.

Należy jednak zauważyć, iż w związku z ogłoszonym przez WHO stanem pandemii, Komisja Unii Europejskiej oraz rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają obostrzenia w gromadzeniu i poruszaniu się ludzi. To skutkuje znacznym ograniczeniem w funkcjonowaniu poszczególnych instytucji, organizacji oraz urzędów rządowych i samorządowych. Takie ograniczenia wpływają na tempo wydawania decyzji, zaświadczeń co nie pozostaje bez wpływu na realizację inwestycji i procesów biznesowych.

Na dzień publikacji niniejszego raportu w związku z brakiem możliwości przewidywać odnośnie zakończenia pandemii jak również planowanych działań rządu mających na celu zapobieżenie rozprzestrzenianiu się wirusa, nie można wykluczyć, że kolejne ograniczenia wprowadzane przez rząd jak i rozwój pandemii, będą miały bezpośredni wpływ na kolejne okresy bilansowe Spółki.

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

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

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

Należy zauważyć, iż w związku z ogłoszonym przez WHO stanem pandemii Komisja Unii Europejskiej oraz rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają obostrzenia w gromadzeniu i poruszaniu się ludzi. To skutkuje znacznym ograniczeniem w funkcjonowaniu poszczególnych podmiotów gospodarczych co może przyczynić się do ograniczenia płynności finansowej w wybranych branżach. Powstałe ograniczenia skutkują również ograniczeniami w funkcjonowaniu instytucji, finansowych co może skutkować w ograniczeniu dostępności finansowania dłużnego.

Jednakże na dzień publikacji niniejszego raportu w związku z brakiem możliwości przewidywać odnośnie zakończenia pandemii jak również planowanych działań rządu mających na celu zapobieżenie rozprzestrzenianiu się wirusa, nie można wykluczyć, że kolejne ograniczenia wprowadzane przez rząd jak i rozwój pandemii, będą miały bezpośredni wpływ na kolejne okresy bilansowe Spółki.

13. POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI

Nie wystąpiły.

14. POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE EMITENTA

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

15. UMOWY ZNACZĄCE

W roku obrotowym 2020 Spółka i inne spółki z Grupy Kapitałowej zawarły umowy będące umowami znaczącymi w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

Na koniec okresu roliczeniowego Spółka oraz spółki zależne są stronami następujących umów uznanych za znaczące w rozumieniu powyższego Rozporządzenia:

- Umowa kredytowa Belise Investments sp. z o.o. z Santander Bank Polska S.A. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2020 wynoszącą 65 738 tys. PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2020 r. wynoszącego 4,6148 PLN/EUR), co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2020 r.;
- Umowa kredytowa Lakia Investments sp. o.o. z mBankiem S.A.. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2020 wynoszącą 20 343 tys. PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 20120r. wynoszącego 4,6148 PLN/EUR);
- Umowa kredytowa Robin Investments sp. z o.o. z mBankiem. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2020 wynoszącą 15 753 tys. PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2020 r. wynoszącego 4,6148 PLN/EUR);

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

- Umowa inwestycyjna na wspólne przedsięwzięcie pomiędzy CPD S.A., Challenge Eighteen sp. z o.o., Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. i Lakia Enterprises Ltd a Unibep S.A. i Unidevelopment S.A.. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość w dniu jej zmiany tj. 26 października 2018 r. wynoszącą 133,8 mln PLN co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2020.;
- Umowa inwestycyjna na wspólne przedsięwzięcie pomiędzy CPD S.A., Ursa Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. i Lakia Enterprises Ltd a Unibep S.A. i Unidevelopment S.A.. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość w dniu jej zmiany tj. 22 września 2020 r. wynoszącą 172 mln PLN co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2020.;
- Warunkowa przedwstępna umowa sprzedaży prawa do nieruchomości gruntowej zawarta 31 lipca 2018 r. pomiędzy spółką zależną 5/92 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a firmą UDI Tau sp. z o.o.. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość wynoszącą 50,02 mln PLN co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2020 r.;
- Warunkowa przedwstępna umowa sprzedaży prawa do nieruchomości gruntowej zawarta 28 grudnia 2019 r. pomiędzy spółkami zależnymi 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. i 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a firmą UDI Ursus II sp. Z o.o.. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość wynoszącą 79,7 mln PLN co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2020 r. W 2020 roku prawa i obowiązki spółek zależnych wynikające z

powyższej umowy zostały przeniesione na spółkę zależną Ursus Development Sp. z o.o., która nabyła prawa do nieruchomości będących przedmiotem powyższej umowy od wyżej wymienionych spółek zależnych;

16. ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

17. UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE

Na dzień publikacji niniejszego raportu, realizowane były zobowiązania wynikające z umów zgodnie z poniższym opisem:

- 29 stycznia 2020 roku spółki zależne Emitenta udzieliły zabezpieczeń roszczeń z tytułu zwrotu wpłaconych zaliczek przez UDI Ursus II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, w związku z przedwstępnymi umowami sprzedaży o łącznej wartości 79 698 412 zł, prowadzącymi do zbycia prawa do nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie w dzielnicy Ursus.

Zabezpieczenia te obejmują:

- hipotekę umowną do kwoty 9 197 046,68 zł ustanowioną przez 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na użytkowaniu wieczystym niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 132/2, położonej w Warszawie, opisanych w księgach wieczystych o nr WA5M/00477860/2, prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych,
- hipotekę umowną do kwoty 833 397,58 zł ustanowioną przez 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na użytkowaniu wieczystym niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 158/2, położonej w Warszawie, opisanej w księdze wieczystej o nr WA5M/00477864/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych,
- hipotekę umowną do kwoty 3 108 072,74 zł ustanowioną przez 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na użytkowaniu wieczystym zabudowanej działki ewidencyjnej nr 155/2, położonej w Warszawie, opisanej w księdze wieczystej o nr WA5M/00477861/9, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych,
- hipotekę umowną do kwoty 1 466 711,90 zł ustanowioną przez 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na użytkowaniu wieczystym zabudowanej działki ewidencyjnej nr 147, położonej w Warszawie, opisanej w księdze wieczystej o nr WA1M/00338198/6, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych,
- hipotekę umowną do kwoty 1 334 453,50 zł ustanowioną przez 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na użytkowaniu wieczystym niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 134, położonej w Warszawie, opisanej w księdze wieczystej o nr

WA1M/00233102/1, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych,

- 20 grudnia 2019 roku spółki zależne Emitenta zawarły umowy warunkowe sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Ursusie i udzieliły zabezpieczeń.

Zabezpieczenia te obejmowały:

- hipotekę umowną do kwoty 1.200.000,00 zł. ustanowioną przez 19/97 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na nieruchomości położonej w Warszawie, opisanej w księdze wieczystej o nr WA1M/00283129/1, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych,
- hipotekę umowną łączną do kwoty 2.700.000,00 zł. ustanowioną przez 7/120 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na nieruchomościach położonych w Warszawie, opisanych w księgach wieczystych o nr WA1M/00412696/0 i WA5M/00457639/8, prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych,
- hipotekę umowną łączną do kwoty 2.800.000,00 zł. ustanowioną przez 6/150 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na nieruchomościach położonych w Warszawie, opisanych w księgach wieczystych o nr WA1M/00454073/3 i WA1M/00338197/9, prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych,
- hipotekę umowną do kwoty 153.000,00 zł. ustanowioną przez 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na nieruchomości położonej w Warszawie, opisanej w księdze wieczystej o nr WA1M/00283412/2, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych,
- hipotekę umowną do kwoty 7.321,54 zł. ustanowioną przez 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na nieruchomości położonej w Warszawie, opisanej w księdze wieczystej o nr WA1M/00454074/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych,
- hipotekę umowną do kwoty 1.000.000,00 zł. ustanowioną przez 20/140 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na nieruchomości położonej w Warszawie, opisanej w księdze wieczystej o nr WA1M/00233090/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych.

Wyżej wymienione spółki zależne zawarły ostateczne umowy sprzedaży 28 stycznia 2020 roku.

- 31 lipca 2018 r. spółka zależna Emitenta 5/92 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie zawarła warunkową przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 92/2, położonej w Warszawie, w dzielnicy Ursus na rzecz firmy UDI Tau spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

Nabywca uiszczył zaliczkę w wysokości 10% ceny sprzedaży. Celem zabezpieczenia zwrotu zaliczki przez sprzedającego, ustanowił on hipotekę na udziale w nieruchomości do kwoty stanowiącej

równowartość 200% zaliczki oraz dobrowolnie poddał się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 KPC co do obowiązku zwrotu jednokrotności zaliczki.

29 lipca 2020 spółka zależna Emitenta tj. 5/92 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie zawarła przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości obejmującej działki nr 92/2, 92/4 oraz 92/5 z obrębu 2-09-09, położone w Warszawie, dzielnicy Ursus na rzecz UDI Tau sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

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

Zabezpieczenie spłaty Kredytu Hipotecznego stanowią następujące hipoteki i zastawy:

- 1) hipoteka łączna do kwoty 8.900.000 EUR,
- 2) zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy o łącznej wartości nominalnej 50 000 PLN wraz z oświadczeniem LAKIA ENTERPRISES LIMITED z siedzibą w Nikozji („Udziałowiec”) o poddaniu się egzekucji z zastawionych udziałów, sporządzonym w trybie art. 97 Prawa Bankowego do kwoty 4.450.000 EUR,
- 3) zastawy rejestrowe na wierzytelnościach Kredytobiorcy z Rachunków Bankowych;

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

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

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

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

Zabezpieczenie spłaty Kredytu Hipotecznego stanowią następujące hipoteki i zastawy:

- 1) hipoteka umowna łączna do kwoty 11.700.000 EUR na ustanowiona na:
- 2) zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy o łącznej wartości nominalnej 50 000 PLN wraz z oświadczeniem LAKIA ENTERPRISES LIMITED z siedzibą w Nikozji („Udziałowiec”) o poddaniu się egzekucji z zastawionych udziałów, sporządzonym w trybie art. 97 Prawa Bankowego do kwoty 5.850.000 EUR;

3) zastawy rejestrowe na wierzytelnościach Kredytobiorcy z Rachunków Bankowych;

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

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

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

- W wyniku osłabienia koniunktury wynajmu powierzchni biurowych na Mokotowie Lakia Investments zgłosiła w 2017 roku niedotrzymanie jednego z uzgodnionych w umowie kredytowej wskaźników finansowych, co daje bankowi prawo żądania spłaty całkowitej wartości zadłużenia. Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego bank nie wystosował takiego żądania. Jednym z możliwych rozważanych rozwiązań jest częściowa spłata zadłużenia do poziomu gwarantującego dochowanie uzgodnionych w umowie kredytowej wskaźników finansowych. Cała wartość kredytu Lakia Investments (20 343 tys. zł) została wykazana jako zobowiązanie krótkoterminowe.
- 12 sierpnia 2011 r. doszło do zawarcia umowy kredytowej pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK S.A. (obecnie Santander Bank Polska S.A.) a spółką zależną Belise Investments Sp. z o.o. jako kredytobiorcą i poręczycielami, którymi są CPD S.A. oraz Lakia Enterprises Ltd. z siedzibą w Nikozji (Cypr). Umowa dotyczyła finansowania budowy i wykończenia budynku biurowego Iris, położonego przy ul. Cybernetyki 9 w Warszawie, który został oddany do użytku w październiku 2012 r. Na mocy umowy kredytowej udzielono Kredytu Inwestycyjnego do kwoty 20.077.458 EUR w celu finansowania lub refinansowania części kosztów projektu lub kosztów wykończenia powierzchni najmu;

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

Na mocy wyżej wymienionego Aneksu wprowadzono następujące zmiany:

- 1) Kredyt Inwestycyjny do kwoty 18.500.000,00 EUR został udzielony na refinansowanie zadłużenia poprzez dokonanie Konwersji;
- 2) Został ustalony nowy termin całkowitej spłaty Kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami;
- 3) Konwersja oznaczała wykorzystanie środków udostępnionych w ramach Transzy B poprzez konwersję Kwoty Zadłużenia 17.000.000 EUR w ramach Transzy A na Kwotę Zadłużenia w ramach transzy B oraz uruchomienie dodatkowej transzy do maksymalnej kwoty 1.500.000 EUR.

Pozostałe istotne zapisy, wynikające z Umowy pozostały bez zmian.

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

2 kwietnia 2021 spółka zależna Emitenta tj. Belise Investments Sp. z o.o. otrzymała ostateczne warunki przedłużenia umowy kredytowej od Santander Bank Polska S.A.. Na dzień publikacji, Belise Investments Sp. z o.o. prowadzi negocjacje z ww. bankiem, zmierzające do zawarcia aneksu przedłużającego umowę kredytową przed datą 31 maja 2021.

18. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH

• NABYCIE AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA

25 czerwca 2020 r. w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 2 czerwca 2020 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki, Spółka nabyła 4.779.565 akcji Spółki (akcje własne) za pośrednictwem domu maklerskiego Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie.

Akcje zostały nabyte zgodnie z Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia, która została dwukrotnie zmieniona tj. Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 2 marca 2020 r. w sprawie zmiany uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z 28 lutego 2019 roku w sprawie nabycia akcji spółki w celu umorzenia oraz Uchwałą nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 27 maja 2020 roku w sprawie zmiany Uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z 28 lutego 2019 r. w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia, która została zmieniona Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 2 marca 2020 r. w sprawie zmiany uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z 28 lutego 2019 roku w sprawie nabycia akcji spółki w celu umorzenia., zgodnie z art. 362 § 1 pkt 5) k.s.h.

Cena nabycia jednej akcji wyniosła 14,92 zł.

Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w liczbie 4.779.565 akcji) stanowią 18,12% kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 4.779.565 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (18,12% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki), z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

Przed nabyciem wskazanych powyżej 4.779.565 akcji własnych, Spółka posiadała już inne akcje własne w liczbie 3.920.271 akcji), które stanowią 14,87% kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 3.920.271 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (14,87% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki).

W związku z powyższym Spółka łącznie posiada w chwili obecnej 8.699.836 akcji własnych, stanowiących razem 32,99% kapitału zakładowego Spółki, z tym, że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

• INFORMACJA O PRZYJĘCIU OFERT SPRZEDAŻY AKCJI

W związku z ogłoszonym w 2 czerwca 2020 r. Zaproszeniem do składania Ofert Sprzedaży Akcji Spółki, na podstawie którego Spółka zaproponowała nabycie nie więcej niż 4.779.565 akcji zwykłych na

okaziciela Spółki oznaczonych kodem ISIN PLCELPD00013, w okresie przyjmowania Ofert Sprzedaży Akcji w dniach 8 do 22 czerwca 2020 r. zostało złożonych 60 ważnych Oferty Sprzedaży Akcji opiewające łącznie na 19.224.181 akcji Spółki.

24 czerwca 2020 r. Spółka zdecydowała o przyjęciu wszystkich ważnych ofert sprzedaży Akcji.

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

2 czerwca 2020 roku Zarząd Spółki zaprosił akcjonariuszy Spółki do składania Ofert Sprzedaży Akcji na warunkach określonych w Zapisaniu do Składania Ofert Sprzedaży.

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

- **NABYCIE AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA**

26 marca 2020 r. w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 3 marca 2020 r. zapisania do składania ofert sprzedaży akcji Spółki, Spółka nabyła 614.385 akcji Spółki (akcje własne) za pośrednictwem domu maklerskiego Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie. Akcje zostały nabyte zgodnie z Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia, która została zmieniona Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 2 marca 2020 r. w sprawie zmiany uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z 28 lutego 2019 roku w sprawie nabycia akcji spółki w celu umorzenia, zgodnie z art. 362 § 1 pkt 5) k.s.h.

Cena nabycia jednej akcji wyniosła 5,00 zł.

Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w liczbie 614.385 akcji) stanowią 2,33 % kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 614.385 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (2,33 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki), z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

Przed nabyciem wskazanych powyżej 614.385 akcji własnych, Spółka posiadała już inne akcje własne w liczbie 3.305.886 akcji), które stanowią 12,54% kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 3.305.886 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (12,54% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki).

W związku z powyższym Spółka łącznie posiada w chwili obecnej 3.920.271 akcji własnych, stanowiących razem 14,87% kapitału zakładowego Spółki, z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

- **INFORMACJA O PRZYJĘCIU OFERT SPRZEDAŻY AKCJI**

W związku z ogłoszonym w 3 marca 2020 r. Zapisaniem do składania Ofert Sprzedaży Akcji Spółki, na podstawie którego Spółka zaproponowała nabycie nie więcej niż 5.393.950 akcji zwykłych na okaziciela Spółki oznaczonych kodem ISIN PLCELPD00013 („Akcje”), w okresie przyjmowania Ofert Sprzedaży Akcji w dniach od 13 do 20 marca 2020 r. zostały złożone 3 ważne Oferty Sprzedaży Akcji opiewające łącznie na 614 385 akcji Spółki.

W dniu 24 marca 2020 r. Spółka zdecydowała o przyjęciu wszystkich ważnych ofert sprzedaży Akcji.

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

3 marca 2020 Zarząd Spółki zaprosił akcjonariuszy Spółki do składania Ofert Sprzedaży Akcji na warunkach określonych w Zaproszeniu do Składania Ofert Sprzedaży.

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

19. OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH

Zarówno Grupa CPD jak i podmiot dominujący nie publikowały prognoz wyników finansowych na rok 2020.

20. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Grupa CPD finansuje swoją działalność przy pomocy kapitałów własnych i kapitałów obcych. Kapitały własne na dzień bilansowy stanowiły 60% całkowitej sumy bilansowej Grupy i były głównym źródłem finansowania działalności operacyjnej Grupy. W 2020 roku zasoby finansowe Grupy były wykorzystywane zgodnie z planami, przeznaczeniem i bieżącymi potrzebami. Grupa wywiązywała się regularnie ze swych zobowiązań wobec kontrahentów, banków oraz z obowiązkowych obciążeń na rzecz Państwa. Przepływy finansowe są na bieżąco monitorowane, co pozwala na bezpieczne zarządzanie finansami Grupy. Dodatkowo, w długoterminowej projekcji przepływów pieniężnych zostały utworzone rezerwy na różne ryzyka co powoduje, że zobowiązania stanowiące 40% całkowitej sumy bilansowej Grupy nie stanowią zagrożenia dla płynności finansowej Grupy.

Kredyty i pożyczki są znaczącym źródłem finansowania dla Grupy CPD. Na koniec roku 2020 łączna wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, w tym leasingu wynosiła 113 mln PLN w porównaniu do 119 mln PLN na koniec roku 2019. W ramach zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek Grupa CPD wykazuje również zobowiązania z tytułu leasingu, będącego skapitalizowanym zobowiązaniem Grupy z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Na koniec 2020 roku zobowiązania te wyniosły 11,5 mln PLN, co stanowiło około 10% łącznej kwoty zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, w tym leasingu.

21. ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA

Oprócz zmian w strukturze Grupy w roku 2020 (opisanych szczegółowo w punkcie VI.2 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ niniejszego raportu) oraz dalszym upraszczaniem procedur organizacyjnych nie wystąpiły zasadnicze zmiany w zasadach zarządzania Grupą.

22. WYNAGRODZENIA ZARZĄDU, RADY NADZORCZEJ I KOMITETU AUDYTU

- **WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ**

W 2020 roku Spółka, ani jednostki podporządkowane nie wypłacały nagród ani korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale emitenta, w szczególności opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2020

subskrypcyjnych, w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie. W roku 2020 członkom Rady Nadzorczej CPD S.A. zostały wypłacone następujące kwoty wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki:

Imię i nazwisko	Funkcja	Waluta	PLN	Okres	Uwagi
Wiesław Oleś	Sekretarz RN	PLN	60 000	01.2020 - 12.2020	-
Andrew Pegge	Przewodniczący RN	PLN	84 000	01.2020- 12.2020	-
Mirosław Gronicki	Członek RN	PLN	60 000	01.2020 - 12.2020	-
Gabriela Gryger	Członek RN	PLN	60 000	01.2020 - 12.2020	-
Michael Haxby	Wiceprzewodniczący RN	PLN	60 000	01.2020 - 12.2020	-
Alfonso Kalinauskas	Członek RN	PLN	60 000	01.2020 - 12.2020	-

RAZEM PLN **384 000**

• **WYNAGRODZENIE KOMITETU AUDYTU**

Wynagrodzenia członków Komitetu Audytu CPD S.A. w roku 2020 z tytułu pełnienia funkcji na zasadzie powołania w Komitecie Audytu Spółki oraz z tytułu usług świadczonych na rzecz spółek Grupy wyniosły:

Imię i nazwisko	Funkcja	Waluta	PLN	Okres	Uwagi
Andrew Pegge	Członek KA	PLN	48 000	01.2020 - 12.2020	-
Mirosław Gronicki	Członek KA	PLN	48 000	01.2020- 12.2020	-
Alfonso Kalinauskas	Przewodniczący KA	PLN	72 000	01.2020 - 12.2020	-

RAZEM PLN **168 000**

• **WYNAGRODZENIE ZARZĄDU**

W 2020 roku Spółka, ani jednostki podporządkowane nie wypłacały nagród ani korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiowych opartych na kapitale emitenta, w szczególności opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych, w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie. Wynagrodzenia członków Zarządu CPD S.A. w roku 2020 z tytułu pełnienia funkcji na zasadzie powołania w Zarządzie Spółki oraz z tytułu usług świadczonych na rzecz spółek Grupy wyniosły:

Imię i nazwisko	Funkcja	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Spółki wypłacane przez Spółkę (PLN)	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia innych funkcji w Grupie wypłacanych przez jednostki podporządkowane (PLN)	RAZEM (PLN)	Okres	Uwagi
Colin Kingsnorth	Prezes Zarządu	897 024	0	897 024	01.2020- 12.2020	-

CPD S.A. RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2020

Iwona Makarewicz	Członek Zarządu	524 826	594 400	1 119 226	01.2020 - 12.2020	-
Elżbieta Wiczowska	Członek Zarządu	817 979	1 244 000	2 061 979	01.2020 - 12.2020	-
John Purcell	Członek Zarządu	60 000	1 285 988	1 345 988	01.2020 - 12.2020	-
RAZEM		2 299 830	3 124 388	5 424 218		

23. UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY

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

24. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Poniższa tabela przedstawia stan posiadania akcji Spółki przez członków Zarządu pełniących funkcję w Zarządzie Spółki na 31 grudnia 2020 roku, według informacji posiadanych przez Spółkę:

Imię i nazwisko	Funkcja	Liczba akcji posiadanych na dzień publikacji raportu	Wartość nominalna posiadanych akcji (PLN)	Jako % całkowitej liczby akcji	Jako % całkowitej liczby głosów
Elżbieta Wiczowska	Członek Zarządu	37 060	3706	0,13%	0,13%
Iwona Makarewicz	Członek Zarządu	4 734	473	0,01%	0,01%
Colin Kingsnorth	Prezes Zarządu	0	0	0	0
John Purcell	Członek Zarządu	0	0	0	0
RAZEM		41 794	4 179	0,14%	0,14%

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

25. UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ

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

26. SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W okresie sprawozdawczym Spółka nie wprowadzała programów akcji pracowniczych.

27. UMOWA Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

15 września 2020 roku Rada Nadzorcza Spółki, po zapoznaniu się z rekomendacją Komitetu Audytu Spółki, podjęła uchwałę w sprawie wyboru Grant Thornton Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 4055, na biegłego rewidenta uprawnionego do:

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

oraz

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

oraz

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

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

Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej.

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

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

Główne założenia Polityki świadczenia przez firmę audytorską

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

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2020

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

W 2020 roku firma audytorska badająca sprawozdanie finansowe nie świadczyła na rzecz CPD innych usług niebędących badaniem, w związku z czym dokonanie oceny niezależności firmy audytorskiej ani zgoda Rady Nadzorczej CPD na świadczenie dodatkowych usług nie była wymagana.

Sprawozdanie finansowe CPD S.A. oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za 2020 rok podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską Grant Thornton Polska sp. z o.o. sk.

Łączne wynagrodzenie audytora Grant Thornton za rok 2020 wyniosło 166.000 PLN netto, z czego:

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

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

28. STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI

Struktura aktywów i pasywów Grupy CPD na dzień 31 grudnia 2020 r. i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2019 roku:

AKTYWA

	Na dzień:		Udział	Udział	Zmiana
	31.12.2020	31.12.2019	w aktywach razem	w aktywach razem	
	(w tys. PLN)		2020	2019	2020/2019
Nieruchomości inwestycyjne	165 618	100 214	35,1%	19,0%	65,3%
Rzeczowe aktywa trwałe	212	364	0,0%	0,1%	-41,8%
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	27 221	32 015	5,76%	6,08%	-15,0%
Należności długoterminowe	263	263	0,1%	0,0%	0,0%
Aktywa trwałe	193 314	132 856	40,9%	25,2%	45,5%
Zapasy	3 601	3 594	0,8%	0,7%	0,2%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	20 035	8 395	4,2%	1,6%	138,7%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	170 146	139 035	36,0%	26,4%	22,4%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	85 250	242 705	18,0%	46,1%	-64,9%

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2020

Aktywa obrotowe	279 032	393 729	59,1%	74,8%	-29,1%
AKTYWA RAZEM	472 346	526 585	100%	100%	-10,3%

PASYWA

	Na dzień:		Udział w pasywach razem 2020	Udział w pasywach razem 2019	Zmiana 2020/ 2019
	31.12.2020	31.12.2019			
	(w tys. PLN)				
Kapitał podstawowy	2 637	2 637	0,6%	0,5%	0,0%
Kapitał rezerwowy	987	987	0,2%	0,2%	0,0%
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	-27 909	-27 909	-5,9%	-5,3%	0,0%
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	-6 262	-5 531	-1,3%	-1,1%	13,2%
Akcje własne nabyte w celu umorzenia	-117 396	-43 010	-24,9%	-8,2%	173,0%
Skumulowane zyski (straty)	432 991	416 684	91,7%	79,1%	3,9%
Kapitały własne	285 048	343 858	60,3%	65,3%	-17,1%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	2 820	2 283	0,6%	0,4%	23,5%
Kredyty i pożyczki, w tym leasing	5 454	63 181	1,2%	12,0%	-91,4%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 352	17 445	4,1%	3,3%	10,9%
Zobowiązania długoterminowe razem	27 626	82 909	5,8%	15,7%	-66,7%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	51 740	43 626	11,0%	8,3%	18,6%
Kredyty i pożyczki, w tym leasing	101 847	4 573	21,6%	0,9%	2127,1%
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	6 085	51 619	1,3%	9,8%	-88,2%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	159 672	99 818	33,8%	19,0%	60,0%
Zobowiązania razem	187 298	182 727	39,7%	34,7%	2,5%
PASYWA RAZEM	472 346	526 585	100%	100%	-10,3%

29. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

6 lutego 2019 w stosunku do spółki Celtic Investments Limited z siedzibą na Cyprze należącej do Grupy, wszczęto kontrolę celno-skarbową. Zakres kontroli obejmuje rzetelność deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowość obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za 2016 rok przez spółkę Blaise Investments sp. z o.o., która w wyniku połączenia transgranicznego, zakończonego 31 grudnia 2017 roku została przejęta przez spółkę Celtic Investments Limited. 29 czerwca 2020 roku spółka Celtic Investments Limited otrzymała postanowienie o przekształceniu kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe.

30. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH

Dane dotyczące pożyczek udzielonych przez CPD SA wg stanu na 31.12.2020

Nazwa pożyczkobiorcy	Waluta pożyczki	Wartość księgowa w tys. PLN	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Ursus Development	PLN	94 395	3M WIBOR	2,00%	2021-09-29
16/88 Gaston Investments	PLN	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
18 Gaston Investments	PLN	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Antigo Investments	PLN	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Belise Investments	PLN	17 507	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Celtic Asset Management	PLN	535	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Celtic Investments Ltd	EUR	0	3M LIBOR	0,75%	na żądanie
Challange Eighteen	PLN	35 310	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Elara Investments	PLN	1 547	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Gaston Investments	PLN	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
HUB Developments	PLN	1 701	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Dobalin Trading	PLN	0	stałe 8%		
Mandy Investments	PLN	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	PLN	27 701	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
RAZEM		178 696			

OŚWIADCZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

V. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd CPD S.A. potwierdza, że wedle jego najlepszej wiedzy, skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r. oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej, w tym zagrożeń i ryzyk.

Zarząd CPD S.A. potwierdza, że podmiot uprawniony do badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że zarówno podmiot jak i biegli rewidenci dokonujący badania spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi. Sprawozdania finansowe CPD S.A. oraz Grupy Kapitałowej w roku 2020 podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską Grant Thornton Polska sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Warszawie.

COLIN KINGSNORTH
PREZES ZARZĄDU

ELŻBIETA WICZKOWSKA
CZŁONEK ZARZĄDU

IWONA MAKAREWICZ
CZŁONEK ZARZĄDU

JOHN PURCELL
CZŁONEK ZARZĄDU

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

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

- a) firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej;
- b) są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji;
- c) obowiązuje polityka w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz polityka w zakresie świadczenia na rzecz Spółki przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

COLIN KINGSNORTH
PREZES ZARZĄDU

ELŻBIETA WICZKOWSKA
CZŁONEK ZARZĄDU

IWONA MAKAREWICZ
CZŁONEK ZARZĄDU

JOHN PURCELL
CZŁONEK ZARZĄDU

**b. OŚWIADCZENIE RADY NADZORCZEJ CPD S.A. W ZAKRESIE
FUNKCJONOWANIA KOMITETU AUDYTU W ZWIĄZKU Z PUBLIKACJĄ
JEDNOSTKOWEGO I SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ROCZNEGO
ZA 2020 ROK**

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

- a) są przestrzegane przepisy dotyczące powołania, składu i funkcjonowania komitetu audytu, w tym dotyczące spełnienia przez jego członków kryteriów niezależności oraz wymagań odnośnie do posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu branży, w której działa emitent, oraz w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych;
- b) komitet audytu CPD S.A. wykonywał zadania komitetu audytu przewidziane w obowiązujących przepisach.

ANDREW PEGGE
PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

MICHAEL HAXBY
WICEPRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

WIESŁAW OLEŚ
SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

MIROSLAW GRONICKI
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

GABRIELA GRYGER
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

ALFONSO KALINAUSKAS
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

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

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

zgodnie z oceną dokonaną przez Radę Nadzorczą CPD S.A. sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej CPD i CPD S.A. za 2020 rok oraz jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. są zgodne z księgami, dokumentami oraz stanem faktycznym.

Uzasadnienie

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

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

- 1) Sprawozdanie finansowe CPD Spółka Akcyjna za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku, obejmujące:
 - a) sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2020 do 31 grudnia 2020,
 - b) sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2020 roku,
 - d) sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2020 do 31 grudnia 2020,
 - e) sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2020 do 31 grudnia 2020,

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2020

- f) noty objaśniające do sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020;
- 2) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku;
- 3) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD Spółki Akcyjnej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku, obejmujące:
- a) skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2020 do 31 grudnia 2020,
 - b) skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2020 roku,
 - c) skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2020 roku,
 - e) skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2020 roku,
 - f) noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony w dniu 31 grudnia 2020 roku;
- 4) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku;
- 5) Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej CPD i CPD S.A. za rok 2020 wraz ze Sprawozdaniem dotyczącym danych niefinansowych Grupy Kapitałowej CPD i CPD S.A. za 2020 rok
- i na tej podstawie dokonała pozytywnej oceny sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej CPD i CPD S.A. oraz jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego w zakresie zgodności ich treści z księgami, dokumentami oraz stanem faktycznym.

ANDREW PEGGE
PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

MICHAEL HAXBY
WICEPRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

WIESŁAW OLEŚ
SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

MIROSLAW GRONICKI
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

GABRIELA GRYGER
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

ALFONSO KALINAUSKAS
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

VI. SPRAWOZDANIE Z BADANIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

Dla Akcjonariuszy CPD S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej (Grupa Kapitałowa), w której jednostką dominującą jest CPD S.A. (Spółka Dominująca) z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Cybernetyki 7B, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2020 roku, skonsolidowane sprawozdanie z wyniku, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki Dominującej.

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

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z

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

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

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

Kluczowe sprawy badania

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

Nazwa kluczowej sprawy	Reakcja biegłego rewidenta
Wycena nieruchomości inwestycyjnych Wartość nieruchomości inwestycyjnych jest istotna. Ryzyko występujące w tym obszarze dotyczy utraty ich wartości. Ujawnienia na temat nieruchomości inwestycyjnych zostały zaprezentowane w nocie 5	W trakcie audytu przeprowadziliśmy następujące procedury: <ul style="list-style-type: none"> • ocena rzetelności sporządzanej wyceny, • analiza transakcji sprzedaży planowanych po dniu bilansowym w celu określenia czy nie są wycenione powyżej wartości księgowej (w tym aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży).

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

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

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

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające na te ryzyka i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może być związane ze złą wiarą, fałszerstwem, celowymi pominięciami, wprowadzeniem w błąd lub obejściem kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy Kapitałowej;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz racjonalność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki Dominującej;

- oceniamy odpowiedniość przyjęcia przez Zarząd Spółki Dominującej założenia kontynuacji działalności oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą podawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy Kapitałowej do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na związane z tym ujawnienia w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, zmodyfikowanie naszej opinii. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa Kapitałowa nie będzie kontynuować działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące jego podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające i odpowiednie dowody badania odnośnie informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy Kapitałowej w celu wyrażenia opinii na temat rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy Kapitałowej i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

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

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

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

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 roku wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej oraz skonsolidowany raport roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 roku (z wyłączeniem rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i naszego sprawozdania biegłego rewidenta).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

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

Opinia na temat sprawozdania z działalności

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

Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego

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

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych

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

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej za lata 2020 – 2022 uchwałą Rady Nadzorczej Spółki Dominującej z dnia 15 września 2020 roku. Skonsolidowane

sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2018 roku, to jest przez 3 kolejne lata obrotowe.

Marcin Diakonowicz

Biegły Rewident nr 10524

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

Warszawa, 29 kwietnia 2021 roku.

**VII. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK
OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2020 R.**

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

Skonsolidowany portfel nieruchomości	4
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe	
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	9
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
1 Informacje ogólne	10
1.1 Informacje o jednostce dominującej	10
1.2 Informacje o Grupie Kapitałowej	11
2 Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości	12
2.1 Podstawa sporządzenia	12
2.2 Konsolidacja	13
2.3 Zmiany w strukturze Grupy CPD	15
2.4 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych	15
2.5 Nieruchomości inwestycyjne	16
2.6 Rzeczowe aktywa trwałe	17
2.7 Leasing	17
2.8 Wartości niematerialne z wyłączeniem wartości firmy	18
2.9 Wartość firmy	18
2.10 Utrata wartości aktywów niefinansowych	18
2.11 Aktywa finansowe	19
2.12 Zapasy	19
2.13 Aktywa przeznaczone do sprzedaży	19
2.14 Kapitał podstawowy	20
2.15 Zobowiązania handlowe	20
2.16 Kredyty i pożyczki	20
2.17 Koszty finansowania	20
2.18 Podatek dochodowy	20
2.19 Odroczone podatki dochodowe	21
2.20 Świadczenia pracownicze	21
2.21 Rezerwy	21
2.22 Ujmowanie przychodów	22
2.23 Koszty	22
2.24 Dywidenda	22
2.25 Koszty finansowe z tytułu odsetek	23
3 Zarządzanie ryzykiem finansowym	23
3.1 Czynniki ryzyka finansowego	23
3.2 Zarządzanie kapitałem	26
4 Ważne oszacowania i osądy księgowe	26
5 Nieruchomości inwestycyjne	31
6 Wartość godziwa zabezpieczeń	32
7 Należności handlowe oraz pozostałe należności	32
8 Zapasy	33
9 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33
10 Wspólne przedsięwzięcia	33
11 Kapitał podstawowy	36
12 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	37

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

13	Kredyty i pożyczki, w tym leasing	38
14	Zmiana stanu zadłużenia	39
15	Odroczony podatek dochodowy	40
16	Przychody	42
17	Koszt własny sprzedaży	43
18	Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami	43
19	Pozostałe przychody	43
20	Koszty administracyjne - pozostałe	43
21	Przychody i koszty finansowe	44
22	Podatek dochodowy	44
23	Pozycje warunkowe	45
24	Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	45
25	Transakcje z jednostkami powiązаныmi i transakcje z pracownikami	46
26	Sezonowość działalności	47
27	Zobowiązania umowne	47
28	Aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	47
29	Wynagrodzenie biegłego rewidenta	47
30	Wypłata dywidendy	48
31	Zysk na jedną akcję - podstawowy i rozwodniony	48
32	Segmenty sprawozdawcze	48
33	Zdarzenia po dniu bilansowym	49

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Skonsolidowany portfel nieruchomości**NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (Nota 5)**

	<u>Na dzień</u>
	<u>31 grudnia 2020</u>
	<u>Wartość godziwa</u>
Nieruchomość	
Nieruchomości inwestycyjne wycenione wg wyceny rzeczoznawcy	160 352
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	5 267
	<u>165 619</u>

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE KLASYFIKOWANE W POZYCJI AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

	<u>Wartość godziwa na dzień 31 grudnia 2020</u>
Nieruchomości inwestycyjne przeznaczone do sprzedaży	79 165
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	6 085
	<u>85 250</u>

ZAPASY (Nota 8)

	<u>Na dzień</u>	
	<u>31 grudnia 2020</u>	
Nieruchomość	Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Polska	2 864	2 864
Węgry	550	550
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	187	187
	<u>3 601</u>	<u>3 601</u>
Łączna wartość godziwa nieruchomości		<u>254 470</u>

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	12 miesięcy	12 miesięcy
		zakończone	zakończone
		31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Przychody ze sprzedaży	16	18 559	46 834
Koszt własny sprzedaży	17	(3 131)	(4 357)
<i>W tym:</i>			
<i>zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów</i>		64	590
<i>koszt sprzedanych zapasów</i>		0	(1)
<i>koszt wykonanych usług</i>		(3 195)	(4 946)
ZYSK NA SPRZEDAŻY		15 428	42 477
Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami	18	(11 926)	(11 266)
Koszty administracyjne - pozostałe	20	(6 578)	(6 342)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(270)	(347)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej		165	(565)
Pozostałe przychody	19	2 811	2 317
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	5	15 921	21 616
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu		19 735	15 844
Odpisy aktualizujące wartość należności		46	110
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży		(116)	1 143
ZYSK OPERACYJNY		35 216	64 987
Przychody finansowe	21	1 387	1 621
Koszty finansowe	21	(12 741)	(4 775)
ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM		23 862	61 833
Podatek dochodowy	22	(7 555)	(1 833)
ZYSK NETTO ROKU OBROTOWEGO		16 307	60 000
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY			
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		(731)	(11)
CAŁKOWITE DOCHODY ROKU OBROTOWEGO		15 576	59 989
Zysk			
przypadający na akcjonariuszy Spółki		16 307	60 000
Całkowite dochody netto za rok obrotowy			
przypadające na akcjonariuszy Spółki		15 576	59 989
Całkowite dochody ogółem przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej: - z działalności kontynuowanej		15 576	59 989
PODSTAWOWY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	31	0,81	2,52
ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	31	0,81	2,52

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Noty na stronach od 10 do 52 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Elżbieta Donata Wiczkowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	Na dzień	
		31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	5	165 618	100 214
Rzeczowe aktywa trwałe		212	364
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	10	27 221	32 015
Należności długoterminowe	7	263	263
Aktywa trwałe		193 314	132 856
Aktywa obrotowe			
Zapasy	8	3 601	3 594
Należności handlowe oraz pozostałe należności, w tym:	7	20 035	8 395
- <i>należności i pożyczki</i>		18 995	4 036
- <i>rozliczenia międzyokresowe</i>		1 040	4 359
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	170 146	139 035
Aktywa obrotowe z wyłączeniem aktywów wchodzących w skład grupy do zbycia przeznaczonej do sprzedaży		193 782	151 024
Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży	28	85 250	242 705
Aktywa obrotowe razem		279 032	393 729
Aktywa razem		472 346	526 585

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - cd

	Nota	Na dzień	
		31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	11	2 637	2 637
Akcje własne nabyte w celu umorzenia		(117 396)	(43 010)
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	13	(27 909)	(27 909)
Kapitały z przeliczenia jednostek zagranicznych		(6 262)	(5 531)
Skumulowane zyski/straty		432 991	416 684
Kapitał własny razem		285 048	343 858
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	12	2 820	2 283
Kredyty i pożyczki, w tym leasing	13	5 454	63 181
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	19 352	17 445
Zobowiązania długoterminowe		27 626	82 909
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	12	51 740	43 626
Kredyty i pożyczki, w tym leasing	13	101 847	4 573
Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		153 587	48 199
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	28	6 085	51 619
Zobowiązania razem		187 298	182 727
Pasywa razem		472 346	526 585

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Noty na stronach od 10 do 52 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Nota	Kapitał CPD S.A.						Razem
	Kapitał podstawowy	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał rezerwowy	Skumulowane zyski (straty)	
Stan na 1 stycznia 2019	3 935	(27 909)	(160 110)	(5 520)	987	515 496	326 879
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	(43 010)	0	0	0	(43 010)
Obniżenie kapitału zakładowego	(1 298)	0	160 110	0	0	(158 812)	-
Razem transakcje z akcjonariuszami	(1 298)	0	117 100	0	0	(158 812)	(43 010)
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(11)	0	0	(11)
Zysk za rok obrotowy	0	0	0	0	0	60 000	60 000
Całkowite dochody za rok obrotowy	0	0	0	(11)	0	60 000	59 989
Stan na 31 grudnia 2019	2 637	(27 909)	(43 010)	(5 531)	987	416 684	343 858
Stan na 1 stycznia 2020	2 637	(27 909)	(43 010)	(5 531)	987	416 684	343 858
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	11	0	(74 386)	0	0	0	(74 386)
Razem transakcje z akcjonariuszami	0	0	(74 386)	0	0	0	(74 386)
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(731)	0	0	(731)
Zysk za rok obrotowy	0	0	0	0	0	16 307	16 307
Całkowite dochody za rok obrotowy	0	0	0	(731)	0	16 307	15 576
Stan na 31 grudnia 2020	2 637	(27 909)	(117 396)	(6 262)	987	432 991	285 048

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

Colin Kingsnorth
Prezes ZarząduElišbieta Dorata Wiczowska
Członek ZarząduIwona Makarewicz
Członek ZarząduJohn Purcell
Członek Zarządu

Noty na stronach od 10 do 57 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Nota	12 miesięcy	12 miesięcy	
	zakończone	zakończone	
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	
Podstawowe przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	24	(16 921)	(35 176)
Odsetki zapłacone		(2 091)	(2 177)
Podatek dochodowy zapłacony		(5 648)	0
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(24 660)	(37 353)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(54)	(1 972)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		0	(91)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		93 574	101 994
Wpływy z wycofania wkładów we wspólnych przedsięwzięciach		57 318	10 229
Otrzymane dywidendy i zyski we wspólnych przedsięwzięciach		20 763	10 800
Otrzymane odsetki		441	582
Wpłacony wkład do wspólnego przedsięwzięcia		(36 912)	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		135 130	121 542
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Splata kredytów i pożyczek		(4 973)	(4 549)
Nabycie akcji własnych		(74 386)	(43 010)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(79 359)	(47 559)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		31 111	36 630
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		139 035	102 405
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec roku		170 146	139 035

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Noty na stronach od 10 do 52 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**1 Informacje ogólne****1.1 Informacje o jednostce dominującej***Dane o obecnej jednostce dominującej*

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

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

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

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

Akcjonariusze Celtic Property Developments Plc stali się, po umorzeniu akcji własnych, akcjonariuszami Poen S.A. posiadającymi taki sam udział w kapitale zakładowym Poen S.A. oraz ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Poen S.A., jaki posiadali w Celtic Property Developments Plc do dnia połączenia.

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

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

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

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

Zarząd:

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**1.1 Informacje o jednostce dominującej - c.d.**Rada Nadzorcza:

Andrew Pegge	Przewodniczący Rady
Michael Haxby	Wiceprzewodniczący Rady
Wiesław Oleś	Sekretarz Rady
Mirosław Gronicki	Członek Rady
Gabriela Gryger	Członek Rady
Alfonso Kalinauskas	Członek Rady

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

Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	% posiadanych praw głosu
Cooperative Laxey Worldwide W.A.	Holandia	5 373 309	20,38%	30,41%
Furseka Trading and Investments Ltd	Cypr	3 229 069	12,24%	18,27%
QVT Fund LP	Kajmany	1 945 031	7,38%	11,01%
Laxey Partners Ltd	Wyspa Man	1 380 765	5,24%	7,81%
The Value Catalyst Fund plc	Kajmany	1 142 604	4,33%	6,47%
LP Value Ltd	Brytyjskie Wyspy Dziewicze	1 081 505	4,10%	6,12%
LP Alternative Fund LP	USA	1 080 708	4,10%	6,12%
Akcjonariusze posiadający poniżej 5% akcji		2 438 304	9,25%	13,80%
		17 671 295	67,01%	100%
Akcje własne skupione w celu umorzenia		8 699 836	32,99%	0%
Razem		26 371 131	100%	100%

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

W związku z powyższym na dzień bilansowy Spółka łącznie posiada 8.699.836 akcji własnych, stanowiących razem 32,99% kapitału zakładowego Spółki, z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

W dniu 20 sierpnia 2020 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o umorzeniu skupionych akcji własnych, a w konsekwencji obniżeniu kapitału podstawowego do kwoty 1.767 tys. zł. Do chwili sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego obniżenie kapitału nie zostało zarejestrowane przez KRS.

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

1.2. Informacje o Grupie Kapitałowej

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzi CPD S.A. jako podmiot dominujący oraz 27 spółki zależne ("Grupa CPD"). Ponadto Grupa posiada udziały w 3 jednostkach współkontrolowanych.

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**1.2. Informacje o Grupie Kapitałowej - c.d.**

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

Rokiem obrotowym CPD oraz spółek wchodzących w skład Grupy jest rok kalendarzowy, z wyjątkiem IMES Poland Sp. z o.o., której dane zostały w związku z tym odpowiednio skorygowane.

Podstawowa działalność Grupy CPD obejmuje:

- sprzedaż nieruchomości oraz prowadzenie projektów deweloperskich w segmencie biurowym i mieszkaniowym,
- nabywanie gruntów i wznoszenie na nich budynków o przeznaczeniu mieszkaniowym lub biurowym oraz kupowanie istniejących nieruchomości o potencjalnej dodatkowej wartości do wykreowania, która może zostać uwolniona poprzez zmianę przeznaczenia nieruchomości lub poprzez podniesienie jej standardu i optymalizację powierzchni,
- wynajem budynków biurowych i magazynowych na własny rachunek,
- zarządzanie portfelami nieruchomości komercyjnych.

2 Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

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

2.1 Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe CPD S.A. sporządzone na dzień 31 grudnia 2020 r. obejmuje okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r., zaś dane porównawcze - okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

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

Nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie w 2020 r. oraz ich wpływ na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

Zmiany do **MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych”** - definicja przedsięwzięcia.

Zmiany do **MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** oraz **MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** - definicja istotności.

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

Zmiany do **MSSF 16 „Ulgi w opłatach związane z COVID - 19”**.

Zmiany w zakresie referencji do **Założeń Konceptyjnych w MSSF**.

Powyższe zmiany do standardów oraz interpretacji nie miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawa sporządzenia - c.d.

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

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

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

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

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

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

Zmiany do **MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF „Reforma referencyjnych stóp procentowych”** - opublikowany w dniu 27 sierpnia 2020 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.

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

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

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

2.2 Konsolidacja

(a) Jednostki zależne

Jednostki zależne to wszelkie jednostki (w tym spółki celowe), w odniesieniu do których Grupa CPD ma zdolność kierowania ich polityką finansową i operacyjną, co zwykle towarzyszy posiadaniu liczby akcji zapewniającej ponad połowę ogólnej liczby praw głosu. Przy dokonywaniu oceny, czy Grupa CPD kontroluje daną jednostkę, uwzględnia się istnienie i wpływ potencjalnych praw głosu, które w danej chwili można wykonać lub zamienić na akcje.

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia, od którego powstały lub od momentu przejścia nad nimi kontroli przez Grupę CPD. Przestaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli.

W razie konieczności wprowadzane są korekty do sprawozdań finansowych jednostek zależnych dostosowujące ich politykę rachunkowości do polityki Grupy.

Przejęcie przez Grupę jednostek rozlicza się metodą nabycia. Koszt nabycia ustala się jako wartość godziwą przekazanych aktywów, wyemitowanych instrumentów kapitałowych oraz zobowiązań zaciągniętych lub przejętych na dzień wymiany oraz zobowiązań wynikających z ustalenia elementu warunkowego wynagrodzenia umowy. Koszty związane z przejęciem ujmowane są w skonsolidowanym wyniku finansowym w momencie poniesienia. Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych wycenia się początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejęcia. Jeśli występują, Grupa ujmuje udziały nie posiadające kontroli w jednostce przejmowanej według wartości godziwej lub według przypadającej na udziały nie posiadające kontroli proporcjonalnej części aktywów netto przejmowanej jednostki.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2.2 Konsolidacja - c.d.**

Nadwyżkę przekazanego wynagrodzenia, wartości udziałów nie posiadających kontroli w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej ewentualnych wcześniejszych udziałów w kapitale własnym przejmowanej jednostki na dzień przejęcia nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto ujmuje się jako wartość firmy. Jeżeli wartość ta jest niższa od wartości godziwej aktywów netto przejętej jednostki, różnicę ujmuje się bezpośrednio w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

Wartość firmy stanowi nadwyżka sumy przekazanej zapłaty za przejęcie, kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej na dzień przejęcia udziału w kapitale jednostki przejmowanej, należącego do jednostki przejmującej przed uzyskaniem kontroli nad kwotą netto ustalonej na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań przejętej jednostki zależnej.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym eliminowane są przychody i koszty, rozrachunki i niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy spółkami Grupy CPD. Eliminacji podlegają również niezrealizowane straty, chyba że wskazują one na utratę wartości. Tam, gdzie jest to konieczne, zasady rachunkowości stosowane przez jednostki zależne podlegają zmianie dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę CPD.

(b) Jednostki współkontrolowane

Jednostki współzależne są konsolidowane metodą praw własności.

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

Nazwa	Państwo	Udziałowiec	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
1 Mandy Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
2 Lakia Enterprises Limited	Cypr	CPD S.A.	100%	100%
3 Lakia Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
4 Celtic Asset Management Sp. z o.o.	Polska	CPD S.A.	100%	100%
5 Robin Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
6 IMES Poland Sp. z o.o.	Polska	CPD S.A.	100%	100%
7 Hub Developments Ltd Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
8 Elara Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
9 Celtic Investments Limited	Cypr	CPD S.A.	100%	100%
10 Gaston Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
11 Challenge Eighteen Sp. z o.o.	Polska	CPD S.A.	100%	100%
12 Celtic Trade Park Kft	Węgry	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
13 Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	49%	49%
		Smart City Sp. z o.o.	1%	1%
14 2/124 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
		Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
15 3/93 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
		Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
16 Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	49%	49%
		Smart City Sp. z o.o.	1%	1%
17 5/92 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
		Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
18 6/150 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
		Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
19 7/120 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
		Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2.2 Konsolidacja - c.d.**

	Nazwa	Państwo	Udziałowiec	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
20	12/132 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
21	13/155 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
22	16/88 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
23	18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
24	19/97 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
25	20/140 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
26	Belise Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
27	Antigo Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
28	Smart City Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
29	Ursus Development Sp. z o.o.	Polska	CPD S.A.	100%	0%
30	Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	CPD S.A. Smart City Sp. z o.o.	49% 1%	0% 0%

2.3 Zmiany w strukturze Grupy CPD

W czerwcu 2020 Grupa zawiązała spółki zależne w 100%, tj. Ursus Development Sp. z o.o. oraz Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Natomiast od 22 września 2020 r., w związku z przystąpieniem Unidevelopment SA do spółki, Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. jest klasyfikowana jako jednostka współzależna.

Po dniu bilansowym, w związku z zakończeniem wspólnego przedsięwzięcia Smart City, umowa inwestycyjna w zakresie tego przedsięwzięcia została rozwiązana, a Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. ponownie została 100% spółką zależną.

2.4 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych*(a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji*

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

(b) Spółki wchodzące w skład Grupy CPD

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

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.4 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych - cd

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

2.5 Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość, która jest przeznaczona do czerpania długoterminowego przychodu z najmu lub czerpania przychodu z przyrostu jej wartości lub dla obu tych przyczyn i która nie jest zajmowana przez spółki będące w Grupie CPD, jest klasyfikowana jako nieruchomość inwestycyjna. Na nieruchomość inwestycyjną składają się grunty własne, budynki własne oraz grunty w ramach leasingu operacyjnego (prawo wieczystego użytkowania).

Grunty, co do których przyszłe plany nie są pewne, są klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne. Przyszłe plany mogą zależeć od ograniczeń zagospodarowania i stąd pozostają niepewnymi do momentu, gdy projekt inwestycji jest ostateczny i zostaną otrzymane niezbędne pozwolenia. Przeniesienie do lub z grupy nieruchomości inwestycyjnej jest dokonywane tylko w takim momencie, gdy nastąpi potwierdzona zmiana jej przeznaczenia. Przy przeniesieniu z grupy zapasów do grupy nieruchomości inwestycyjnej, która będzie wyceniona według wartości godziwej, różnica pomiędzy wartością godziwą nieruchomości na ten moment a jej wcześniejszą wartością księgową jest odniesiona do wyniku finansowego. Przy przeniesieniu z grupy nieruchomości inwestycyjnej wycenianej według jej wartości godziwej do grupy zapasów, kosztem nieruchomości przy późniejszym ujęciu zgodnie z MSR 2 jest jej wartość godziwa na dzień zmiany przeznaczenia.

Grunty użytkowane w ramach leasingu są klasyfikowane i ujmowane jako nieruchomości inwestycyjne w przypadku, gdy spełniona jest definicja nieruchomości inwestycyjnej.

Nieruchomość inwestycyjna jest ujmowana początkowo według poniesionych kosztów, w tym również kosztów transakcyjnych związanych z jej nabyciem. Koszt ten jest powiększony o koszty finansowania zewnętrznego bezpośrednio związane z budową nieruchomości inwestycyjnej w trakcie okresu, kiedy prowadzone są czynne prace związane z nieruchomością.

Po początkowym ujęciu nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana według wartości godziwej. Wartość godziwa ustalana jest jako niższa spośród spodziewanej i udokumentowanej ceny sprzedaży oraz wyceny wynikającej z modelu obliczanej przy użyciu przewidywanych przepływów pieniężnych opartych o ceny obowiązujące na aktywnym rynku, skorygowane, jeżeli to konieczne, o różnicę rodzaju, lokalizacji lub stanu konkretnego aktywa. Wyceny są przygotowywane całorocznie przez niezależnych rzeczoznawców. Portfolio nieruchomości inwestycyjnych jest wyceniane zgodnie z RICS Valuation – Global Standards incorporating the International Valuation Standards opublikowanymi przez the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Opłaty za wycenę nie są powiązane z wartością nieruchomości i wynikiem wyceny.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej odzwierciedla, między innymi przychód z aktualnych umów najmu i założenia co do przychodu z najmu z przyszłych umów w świetle aktualnych uwarunkowań rynku. Wartość godziwa także odzwierciedla, według analogicznych założeń, wpływy pieniężne, których można oczekiwać w związku z nieruchomością. Pewne wpływy są ujmowane jako zobowiązania, w tym zobowiązania leasingu z tytułu gruntu klasyfikowanego jako nieruchomość inwestycyjna. Wartość księgową aktywów jest zwiększana o późniejsze nakłady jedynie w przypadku, gdy jest prawdopodobne, że przyszłe korzyści ekonomiczne związane z tą pozycją wpłyną do Grupy, a jej wartość może być oszacowana w sposób wiarygodny. Wszystkie pozostałe koszty napraw i utrzymania są ujmowane w wyniku finansowym w okresie, w którym są ponoszone. Zmiany w wartości godziwej wykazywane są w wyniku finansowym w pozycji "Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych".

Zyski i straty ze zbycia nieruchomości ujmowane są w wyniku finansowym, w pozycji "Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych".

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.6 Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazuje się w wartości historycznej, którą pomniejsza się o umorzenie. Koszt historyczny uwzględnia wydatki bezpośrednio związane z nabyciem danych aktywów.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje jako odrębny środek trwały (tam, gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Grupy, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację wykazywane są w wyniku finansowym w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Amortyzację środków trwałych (lub ich komponentów, jeśli istnieją) nalicza się metodą liniową w celu rozłożenia ich wartości początkowej, pomniejszonej o wartość końcową, na okres użytkowania tych środków trwałych. Na każdy dzień bilansowy dokonuje się weryfikacji (i ewentualnej zmiany) wartości końcowej i okresów użytkowania środków trwałych. Aktywa trwałe są amortyzowane w ciągu okresu ich używania (trzy do pięciu lat).

W przypadku, gdy wartość bilansowa środka trwałego przewyższa jego oszacowaną wartość odzyskiwalną jego wartość bilansową pomniejsza się do poziomu wartości odzyskiwalnej.

2.7 Leasing

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

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

W dacie rozpoczęcia Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

Na dzień rozpoczęcia Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu mogą się składać ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Grupa stosuje dopuszczone standardem praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.7 Leasing - c.d.

Grupa prezentuje prawa do użytkowania w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, co bázowe składniki aktywów, a więc w nieruchomościach inwestycyjnych, zapasach lub aktywach przeznaczonych do sprzedaży.

Prawo użytkowania wieczystego gruntów jest przez Grupę oceniane jako leasing zgodnie z MSSF 16 i jako taki zostało potraktowane. Okres leasingu dla takich praw jest oceniany na ogólnych zasadach, przy czym ewentualny plan sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nie jest traktowany jako zakończenie umowy leasingowej. W związku z tym, że Grupa stosując po raz pierwszy MSSF 16 podjęła decyzję o zastosowaniu praktycznego rozwiązania i nie oceniła ponownie umów pod kątem tego, czy są leasingiem, prawa użytkowania wieczystego nabyte przed 2019 rokiem są traktowane na dotychczasowych zasadach.

2.8 Wartości niematerialne z wyłączeniem wartości firmy

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

2.9 Wartość firmy

Zasady ustalania wartości firmy na moment przejścia jednostki zależnej zostały przedstawione w nocie 2.3.

Wartość firmy jest testowana co roku pod kątem utraty wartości i wykazywana po koszcie pomniejszonym o skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. Odpisy z tytułu utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy nie są odwracane. Zyski i straty ze zbycia jednostki uwzględniają wartość bilansową wartości firmy, dotyczącą sprzedanej jednostki.

W celu przeprowadzenia testu pod kątem możliwej utraty wartości wartość firmy jest alokowana do ośrodków wypracowujących przepływy pieniężne. Alokację robi się do takich ośrodków bądź grup ośrodków wypracowujących przepływy pieniężne, które według oczekiwań będą czerpać korzyści z połączenia, dzięki któremu ta wartość firmy powstała.

Wartość firmy powstającą w wyniku przejścia podmiotu zagranicznego oraz jakiegokolwiek korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań do poziomu wartości godziwej, powstałe w drodze przejścia podmiotu zagranicznego traktuje się jako aktywa i pasywa podmiotu zagranicznego i przelicza po kursie zamknięcia. Różnice kursowe z przeliczenia ujmowane są w pozostałych całkowitych dochodach.

2.10 Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.11 Aktywa finansowe

Grupa klasyfikuje składnik aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych.

Aktywa finansowe Grupy zaliczane są do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, chyba że spełnione są warunki zaliczenia do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie albo w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Z wyjątkiem należności handlowych ujmowanych w cenie transakcyjnej Grupa dokonuje początkowego ujęcia aktywów finansowych po wartości godziwej.

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

Aktywa finansowe zaliczone do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ze względu na model biznesowy i charakter przepływów z nimi związanych podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy w celu ujęcia oczekiwanych strat kredytowych, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości. Sposób dokonywania tej oceny i szacowania odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych różni się dla poszczególnych klas aktywów finansowych. Jedynymi aktywami finansowymi w grupie są należności, które zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłatalnością, z uwzględnieniem dostępnych informacji dotyczących przyszłości.

Późniejsze odzyskanie kwot pierwotnie odpisanych ujmowane jest w wyniku finansowym.

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

2.12 Zapasy

Na zapasy składają się nakłady ponoszone w związku z nieruchomościami oczekującymi lub będącymi w trakcie budowy w celu ich późniejszej sprzedaży, nakłady ponoszone na projekty budownictwa mieszkaniowego oraz nakłady na działki przeznaczone do sprzedaży w normalnym toku działalności.

Zapasy wykazywane są w cenie nabycia lub w koszcie wytworzenia, nie wyższym jednak od cen sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto to oszacowana cena sprzedaży w normalnym toku działalności pomniejszona o oszacowane koszty zakończenia projektu oraz pomniejszona o koszty sprzedaży.

Koszty związane z budową są ujmowane w zapasach jak poniżej:

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

Na koszty projektowe składają się:

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

2.13 Aktywa przeznaczone do sprzedaży

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.13 Aktywa przeznaczone do sprzedaży - c.d.

Sprzedaż uznaje się za wysoce prawdopodobną jeżeli:

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

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

2.14 Kapitał podstawowy

Akcje zwykłe zalicza się do kapitału podstawowego.

2.15 Zobowiązania handlowe

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

2.16 Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki ujmuje się początkowo w wartości godziwej, pomniejszonej o poniesione koszty transakcyjne. Kredyty i pożyczki są następnie wykazywane według zamortyzowanego kosztu.

Kredyty i pożyczki są klasyfikowane jako zobowiązania krótkoterminowe, pod warunkiem, że Grupa nie posiada bezwarunkowego prawa do odroczenia płatności na co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

2.17 Koszty finansowania

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

2.18 Podatek dochodowy

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

Podatek ujmuje się w rachunku zysków i strat, z wyłączeniem zakresu, w którym odnosi się on bezpośrednio do pozycji ujętych w pozostałych całkowitych dochodach lub kapitale własnym. W tym przypadku podatek również ujmowany jest odpowiednio w pozostałych całkowitych dochodach lub kapitale własnym.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.19 Odroczonego podatek dochodowy

Podatek odroczonego, wykazywany w całości przy użyciu metody zobowiązań bilansowych, wynika z różnic przejściowych pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz strat podatkowych do rozliczenia. Jeżeli jednak odroczonego podatek dochodowy powstał z tytułu początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązania w ramach transakcji innej niż połączenie jednostek gospodarczych, które nie wpływa ani na wynik finansowy, ani na dochód podatkowy (stratę podatkową), nie ujmuje się go. Odroczonego podatek dochodowy ustala się przy zastosowaniu obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy stawek (i przepisów) podatkowych, które zgodnie z oczekiwaniami będą obowiązywać w momencie realizacji odnośnych aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub uregulowania zobowiązania z tego tytułu.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się tylko wtedy, gdy jest prawdopodobne, że w przyszłości osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który umożliwi wykorzystanie różnic przejściowych lub strat podatkowych.

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

a) posiada możliwość wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzania kompensat aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego; oraz

b) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą podatku dochodowego nałożonego przez tę samą władzę podatkową na:

(i) tego samego podatnika; lub

(ii) różnych podatników, którzy zamierzają rozliczyć zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku w kwocie netto, lub jednocześnie zrealizować należności i rozliczać zobowiązania, w każdym przyszłym okresie, w którym przewiduje się rozwiązanie znaczącej ilości rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub zrealizowanie znaczącej ilości aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

2.20 Świadczenia pracownicze

Polskie Spółki Grupy CPD odprowadzają składki w ramach polskiego systemu świadczeń emerytalnych według obowiązujących wskaźników odnoszonych do wynagrodzenia brutto, w czasie trwania zatrudnienia (państwowy program emerytalny). Grupa CPD jest jedynie zobowiązana do uiszczania składek w momencie ich terminu płatności obliczonych w procentowej relacji do wynagrodzenia, a gdy Grupa CPD przestaje zatrudniać uczestników państwowego programu emerytalnego, nie jest zobowiązana do wypłacania żadnych dodatkowych świadczeń. Państwowy program emerytalny jest systemem określonych składek. Koszt składek jest ujmowany w skonsolidowanym wyniku finansowym w tym samym okresie, w którym jest ujmowany koszt z tytułu powiązanego z nim wynagrodzenia.

Zgodnie z przyjętą zasadą nie są tworzone rezerwy na odprawy emerytalne obejmujące jednomiesięczne wynagrodzenie zgodnie z kodeksem pracy. Potencjalne rezerwy nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdania finansowe. W razie ich wystąpienia będą wykonywane na zasadzie kasowej.

2.21 Rezerwy

Rezerwy ujmuje się wówczas, gdy Grupa CPD ma prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych i jest prawdopodobne, że wymagany będzie wypływ zasobów w celu wywiązania się z tego obowiązku, zaś jego wielkość może zostać wiarygodnie oszacowana.

Jeżeli występuje szereg podobnych obowiązków, prawdopodobieństwo wypływu zasobów w celu wywiązania się z nich ustala się w odniesieniu do danej kategorii obowiązków jako całości. Rezerwę ujmuje się nawet wówczas, gdy istnieje niskie prawdopodobieństwo wypływu zasobów w odniesieniu do pojedynczej pozycji danej kategorii obowiązków. Kwoty rezerw wykazuje się w bieżącej wartości nakładów, które – jak się oczekuje – będą niezbędne do wypełnienia obowiązku.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2.22 Ujmowanie przychodów**

Na przychody składają się przychody ze sprzedaży nieruchomości, z najmu, opłaty za usługi, opłaty za zarządzanie nieruchomościami oraz przychody z tytułu doradztwa w zakresie nieruchomości.

Grupa CPD ujmuje przychody, kiedy kwotę przychodów można wiarygodnie zmierzyć i gdy prawdopodobne jest, że jednostka uzyska w przyszłości korzyści ekonomiczne, oraz gdy spełnione zostały konkretne opisane niżej kryteria dla każdego rodzaju transakcji. Grupa CPD opiera swoje szacunki na wynikach historycznych, uwzględniając rodzaj klienta, rodzaj transakcji oraz szczegóły konkretnych umów.

(a) Przychody z najmu

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

(b) Usługi związane z najmem oraz usługi zarządzania

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

(c) Przychody ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych i biurowych

Przychody ze sprzedaży nieruchomości o charakterze mieszkaniowym i biurowym są ujmowane w momencie przekazania prawa własności w następstwie podpisania aktu notarialnego wynikającego z posiadanej nieruchomości, pod warunkiem, że Grupa CPD uzyskała ważne pozwolenie na użytkowanie.

Otrzymane zaliczki związane z przedsprzedażą nieruchomości gruntowych, biurowych lub mieszkaniowych są odroczone do momentu spełnienia kryteriów uznania za przychody.

(d) Przychody z tytułu odsetek

Przychody z tytułu odsetek ujmuje się metodą efektywnej stopy procentowej.

2.23 Koszty

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

Koszty budowy związane z niesprzedanymi produktami są kapitalizowane na zapasach jako produkcja w toku lub wyroby gotowe, w zależności od stopnia zaawansowania. W sytuacji gdy oczekuje się, że na wyprodukowanych zapasach Grupa CPD zrealizuje stratę, odpis z tytułu utraty wartości jest ujmowany natychmiast jako koszt. Wartość bilansową sprzedanych zapasów ujmuje się jako koszt sprzedaży w tym samym okresie, w którym wystąpiła sprzedaż.

Koszt własny sprzedaży zawiera głównie koszt sprzedanych produktów i pozostałe koszty operacyjne dotyczące bezpośrednio nieruchomości generujących przychody.

Koszty administracyjne związane z nieruchomością obejmują koszty, takie jak codzienna administracja nieruchomością, media, podatki od nieruchomości, koszty utrzymania, składki ubezpieczeniowe, wyceny, itp. Są one ujmowane w kosztach w momencie poniesienia.

Pozostałe koszty administracyjne związane bezpośrednio z nieruchomością, które nie zawierają ogólnych i administracyjnych kosztów, są ujmowane w kosztach w momencie poniesienia.

Przychody z tytułu usług fakturowanych dla najemców oraz dotyczące ich koszty świadczenia tych usług są wykazywane odrębnie, gdyż Grupa CPD nie działa jako agent.

2.24 Dywidenda

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2.25 Koszty finansowe z tytułu odsetek**

Koszt finansowania z tytułu odsetek jest ujmowany w pozycji „koszty finansowe” w skonsolidowanym wyniku finansowym, w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem kosztów, które są kapitalizowane do wartości aktywów kwalifikowanych.

Metoda efektywnej stopy procentowej jest metodą obliczania zamortyzowanego kosztu aktywa finansowego lub zobowiązania finansowego oraz alokowania przychodu z tytułu odsetek lub kosztu z tytułu odsetek w danym okresie. Efektywna stopa procentowa jest stopą, która precyzyjnie określa zdyskontowane do wartości bieżącej szacowane przyszłe przepływy pieniężne w oczekiwanym okresie obowiązywania instrumentu finansowego lub w krótszym okresie, jeżeli jest to konieczne, do wartości bilansowej netto aktywa finansowego lub zobowiązania finansowego. Przy obliczaniu efektywnej stopy procentowej Grupa szacuje przepływy pieniężne uwzględniając wszystkie warunki umowne instrumentu finansowego (np. możliwości przedpłaty), ale nie uwzględnia przyszłych strat. Kalkulacja obejmuje wszystkie opłaty uiszczone lub otrzymane od stron umowy, które są integralną częścią efektywnej stopy procentowej, kosztów transakcyjnych oraz wszystkich innych składek lub rabatów.

3. Zarządzanie ryzykiem finansowym**3.1 Czynniki ryzyka finansowego**

W związku z prowadzoną działalnością Grupa CPD narażona jest między innymi na następujące ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym: ryzyko zmiany kursu walut, ryzyko zmiany wartości godziwej lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych), ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Ryzyka finansowe są związane z następującymi instrumentami finansowymi: kredyty i pożyczki, należności handlowe, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania. Zasady rachunkowości odnoszące się do powyższych instrumentów finansowych opisane są w Nocie 2. Ogólna polityka Grupy CPD dotycząca zarządzania ryzykiem skupia się na nieprzewidywalności rynków finansowych, starając się minimalizować potencjalne niekorzystne wpływy na wyniki finansowe Grupy CPD.

*(a) Ryzyko rynkowe**(i) Ryzyko zmiany kursu walut*

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

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Zadłużenie w walutach obcych - EUR	101 883	98 974
Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR	+/-1%	+/-1%
Wynik zmiany kursu walutowego	1 019	990
Tarcza podatkowa	194	188
Wpływ na wynik netto	825	802
Wpływ na kapitał własny	825	802

(ii) Ryzyko cenowe

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**3.1 Czynniki ryzyka finansowego - c.d.**

(iii) Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych to ryzyko na jakie narażona jest Grupa CPD, wynikające ze zmiany w rynkowych stopach procentowych. W przypadku Grupy CPD ryzyko zmiany stóp procentowych związane jest z kredytami bankowymi (nota 13). Kredyty o zmiennym oprocentowaniu narażają Grupę CPD na ryzyko wahań wysokości przyszłych przepływów pieniężnych. Zarząd na bieżąco obserwuje wahania stóp procentowych i działa odpowiednio do sytuacji. Zmienna stopa procentowa w odniesieniu do 80% wartości kredytu zaciągniętego przez spółkę zależną Belise zamieniona została na stopę stałą za pomocą kontraktu IRS. Poza tym na dzień bilansowy Grupa CPD nie zabezpiecza się przeciwko zmianom stóp procentowych.

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Kredyty oprocentowane według zmiennych stóp procentowych	99 371	96 562
Koszty odsetek	2 512	2 412
Zakładana zmiana stóp procentowych	+/-1pp	+/-1pp
Wynik zmiany w koszcie odsetek	994	966
Tarcza podatkowa	189	183
Wpływ na wynik netto	805	782
Wpływ na kapitał własny	805	782

(b) Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych i należności. Ograniczane jest poprzez deponowanie środków pieniężnych w bankach o wysokiej wiarygodności (głównie ING Bank Śląski, mBank, Santander, Millenium, BNP Paribas).

W odniesieniu do należności z tytułu usług najmu Grupa ma ustanowione zabezpieczenia w postaci depozytów gotówkowych lub gwarancji bankowych, a w przypadku należności z tytułu sprzedaży budynków poprzez depozyt u niezależnego agenta. Ocena ryzyka kredytowego w stosunku do należności nieobjętych zabezpieczeniami bazuje na: ocenie pozycji finansowej wierzycieli, doświadczeniach z przeszłej współpracy oraz innych czynnikach.

Nie wszystkie należności Grupy są zabezpieczone depozytami lub gwarancjami. Grupa aktualizuje wartość należności uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty, poprzez dokonywanie ich odpisu aktualizującego.

(c) Ryzyko płynności

Ryzyko płynności jest ryzykiem, które powstaje gdy okresy płatności aktywów i zobowiązań nie pokrywają się. Taki stan potencjalnie podnosi zyskowność, jednak również zwiększa ryzyko strat. Grupa CPD stosuje procedury, których celem jest minimalizowanie takich strat poprzez utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych i innych aktywów łatwych do upłynnienia, jak również poprzez odpowiedni dostęp do linii kredytowych. Poziom płynności Grupy CPD jest na bieżąco kontrolowany przez Zarząd.

Z wyjątkiem aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 153.569 tys. zł (w tym zobowiązania finansowe 101.847 tys. zł) i są niższe niż aktywa obrotowe o które wyniosły 193.782 tys. zł. Szczegółowy opis sytuacji odnośnie zobowiązań z tytułu kredytów został przedstawiony w nocie 13 "Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy".

W związku ze wzrostem ogólnego poziomu niepewności rynkowej będącego efektem pandemii oraz w wyniku przeprowadzonych analiz Zarząd podniósł poziom rezerw gotówkowych.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**3.1 Czynniki ryzyka finansowego - c.d.**

W tabeli poniżej ujęto analizę zobowiązań finansowych Grupy wg terminów zapadalności odpowiednio do pozostałego na dzień bilansowy okresu do umownego terminu zapadalności. Na kwoty ujawnione w tabeli składają się umowne niezdykontowane przepływy pieniężne:

Na dzień 31 grudnia 2020	Poniżej 1 roku	1 rok - 5 lat	Powyżej 5 lat
Kredyty i leasing	102 259	1 647	26 577
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	29 479	2 820	0
	131 738	4 467	26 577

Na dzień 31 grudnia 2019	Poniżej 1 roku	1 rok - 5 lat	Powyżej 5 lat
Kredyty i leasing	40 719	60 561	17 570
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	18 629	2 283	0
	59 348	62 844	17 570

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

1) Nieruchomości inwestycyjne

Do momentu sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie zaobserwowano istotnego pogorszenia się kondycji finansowej najemców w budynkach biurowych należących do Grupy CPD. Ponadto nie odnotowano pogorszenia się ściągальności należności w spółkach celowych będących właścicielami budynków biurowych.

Spółki celowe pozostają w kontakcie z najemcami, którzy zasygnalizowali pogorszenie swojej sytuacji finansowej i prowadzą z nimi rozmowy na temat poprawy ich płynności.

Podsumowując wartość biurowców w przyszłych okresach zależy od kondycji ekonomicznej najemców w następnych miesiącach, która na dzień dzisiejszy nie jest możliwa do oszacowania. W przypadku dalszego długoterminowego utrzymania zamknięcia gospodarki nie można wykluczyć, iż u niektórych najemców mogą pojawić się problemy z płynnością finansową.

2) Działalność deweloperska

Do momentu sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie zaobserwowano istotnego spadku tempa prac w realizowanych inwestycjach mieszkaniowych, a Generalny Wykonawca podtrzymuje dotychczasowe teminy oddania poszczególnych etapów projektu.

Ponadto nie odnotowano spadku tempa zawierania notarialnych umów deweloperskich zawieranych z nabywcami mieszkań.

Nie zaobserwowano również wzrostu liczby nabywców odstępujących od zawartych umów rezerwacyjnych ponad dotychczasowy poziom.

Czynnikiem, którego oddziaływania na dzień dzisiejszy nie można ocenić jest wpływ epidemii na możliwości finansowe i zachowania zakupowe nabywców. W przypadku utraty pracy lub zagrożenia podstawowego źródła ich zarobkowania mogą być zmuszeni powstrzymać swoje plany zakupowe. W przypadku dalszego długoterminowego utrzymania zamknięcia gospodarki nie można wykluczyć, iż mogą pojawić się odstąpienia od już zawartych umów deweloperskich z powodu utraty płynności przez niektórych nabywców.

Podsumowując wartość inwestycji we wspólne przedsięwzięcia zależy od wielu czynników jeszcze nieznanymi i niemożliwych do przewidzenia. Za takie czynniki mogące mieć znaczący wpływ można uznać zakres i okres obowiązywania obostrzeń panujących w gospodarce, wpływ obostrzeń na sytuację klientów, politykę banków w zakresie kredytów hipotecznych oraz zachowania nabywcy społeczeństwa w zakresie zakupu lokali.

3) Nieruchomości inwestycyjne klasyfikowane w pozycji aktywa przeznaczone do sprzedaży

Do momentu sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie zaobserwowano spadku zainteresowania zakupem nieruchomości ze strony potencjalnych nabywców. Przeniesienie dwóch nieruchomości z pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży do nieruchomości inwestycyjnych nie wynikało z przyczyn związanych z pandemią. Natomiast pozostałe nieruchomości klasyfikowane w tej pozycji zostały zbyte po dniu bilansowym.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**3.2 Zarządzanie kapitałem**

Celem Grupy CPD w zarządzaniu kapitałem jest ochrona zdolności Grupy CPD do kontynuowania działalności, tak aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz dla innych zainteresowanych stron, przy jednoczesnej optymalizacji kosztu kapitału.

Aby utrzymać lub skorygować strukturę kapitału, Grupa CPD może zmieniać kwotę deklarowanych dywidend do wypłacenia akcjonariuszom, zwracać kapitał akcjonariuszom, emitować nowe akcje lub sprzedawać aktywa w celu obniżenia zadłużenia.

Współczynnik struktury finansowania odzwierciedlający strukturę kapitału jest skalkulowany jako dług netto podzielony przez kapitał całkowity. Zadłużenie netto oblicza się jako sumę kredytów, pożyczek i obligacji (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki wykazane w skonsolidowanym bilansie), zobowiązania handlowe i pozostałe pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w skonsolidowanym bilansie wraz z zadłużeniem netto.

Długoterminową strategią Grupy CPD jest utrzymanie współczynnika struktury finansowania na poziomie poniżej 40%. Jednakże w reakcji na zwiększony poziom ryzyka rynkowego a także ze względu na końcowy etap cyklu inwestycyjnego w odniesieniu do gruntów w Ursusie ujemne zadłużenie netto spowodowało spadek wskaźnika struktury finansowania poniżej 0.

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Kredyty razem, w tym leasing (noty 13 i 28)	113 386	119 373
Zobowiązania handlowe i inne (nota 12)	54 560	45 909
Pomniejszone o: środki pieniężne i ich ekwiwalenty (nota 9)	-170 146	-139 035
Zadłużenie netto	-2 200	26 247
Kapitał własny	285 048	343 858
Kapitał razem	282 848	370 105
Współczynnik struktury finansowania	-0,8%	7,1%

4 Ważne oszacowania i osądy księgowe

Ważne oszacowania i osądy wynikają z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników, w tym przewidywań odnośnie przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne. Oszacowania i osądy księgowe podlegają regularnej ocenie.

Zarząd dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Uzyskane w ten sposób oszacowania księgowe, z definicji rzadko pokrywać się będą z faktycznymi rezultatami. Oszacowania i założenia, które niosą ze sobą znaczące ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań w trakcie kolejnego roku obrotowego, omówiono poniżej.

Ustalenie wartości godziwej instrumentów pochodnych

W lutym 2016 r. spółka zależna Belise Investments Sp. z o.o. zawarła transakcję zamiany stóp procentowych (IRS). Kwota transakcji IRS odpowiada 80% salda kredytu zaciągniętego w Santander Bank S.A.

Transakcja rozliczana jest w okresach miesięcznych, w oparciu o stawkę EURIBOR 1M.

Transakcja IRS jest wyceniana przez bank Santander według wartości godziwej. Rezultat wyceny odnoszony jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w koszty lub przychody finansowe.

Wartość godziwa kontraktu zabezpieczającego stopę procentową ustalana jest jako różnica zdyskontowanych odsetkowych przepływów pieniężnych opartych o zmienną oraz o stałą stopę procentową. Danymi wejściowymi są dane rynkowe dotyczące stóp procentowych.

Według hierarchii wartości godziwej jest to Poziom 2.

Na dzień 31.12.2020 wartość transakcji IRS wynosi 208 tys. zł.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**4 Ważne oszacowania i osądy księgowe - c.d.*****Ujęcie księgowe wspólnych przedsięwzięć***

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

Na dzień bilansowy przedsięwzięcie jest zrealizowane, a po dniu bilansowym umowa inwestycyjna została rozwiązana w zakresie tego przedsięwzięcia.

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

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

Pierwsze przedsięwzięcie, to jest Ursa Park zostało ukończone w 2019 roku i obejmowało 385 mieszkań. Obecnie realizowane jest drugie przedsięwzięcie, to jest Ursa Home obejmujące w sumie 341 mieszkań (153 mieszkań w I etapie i 188 mieszkań w II etapie). Wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku podpisano umowy deweloperskie na sprzedaż 336 mieszkań (148 mieszkań w I etapie i wszystkie mieszkania w II etapie). Spółka celowa planuje zakończyć przekazywanie mieszkań nabywcom w 2021 roku.

Na mocy aneksu do umowy inwestycyjnej z 22 września 2020 Unidevelopment SA przystąpił jako współnik do założonej wcześniej przez CPD SA oraz Smart City Sp. z o.o. spółki Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., która nabyła od Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. grunt oraz dotychczasowe nakłady związane z realizacją projektu Ursa Sky i od tej pory inwestycja ta jest klasyfikowana jako wspólne przedsięwzięcie. Przed końcem roku rozpoczął się proces budowlany oraz zawarto umowy na sprzedaż 36 mieszkań w etapie I, a docelowo całe przedsięwzięcie ma zawierać 183 i 201 mieszkań w I i II etapie).

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

Szczegóły rozliczenia wspólnych przedsięwzięć zostały zaprezentowane w notcie 10.

Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4 Ważne oszacowania i osądy księgowe c.d.

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

(i) nieruchomości gruntowa niezabudowane,

(ii) nieruchomości inwestycyjne, w których występują znaczne przychody z czynszów (budynki biurowe zlokalizowane w Warszawie);

(iii) nieruchomości zabudowana budynkiem biurowym w Warszawie, dla której rozważana jest zmiana przeznaczenia na cele mieszkaniowe.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**4 Ważne oszacowania i osądy księgowe- c.d.**

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

Grupa nieruchomości	metoda wyceny / poziom metody wyceny wg wartości godziwej	stopa kapitalizacji/ koszt budowy za m2	przewidywane stawki czynszów w EUR/cena sprzedaży w PLN za m2	stopa zysku dewelopera
budynki biurowe przynoszące dochód	metoda inwestycyjna/ poziom 3	8% - 10,25%	9,0 - 11,0	n/a
budynek biurowy z możliwą zmianą przeznaczenia	metoda rezydualna / poziom 3	4 500	11 500	15%

Poniżej w tabeli przedstawiono informacje odnośnie założeń dotyczących zastosowanych w wycenie istotnych niemożliwych do zaobserwowania danych wejściowych - 31.12.2019:

Grupa nieruchomości	metoda wyceny / poziom metody wyceny wg wartości godziwej	stopa kapitalizacji	przewidywane stawki czynszów	stopa dyskonta
budynek biurowy przynoszący dochód	metoda inwestycyjna/ poziom 3	8%	11,5	9%

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

Metoda wyceny nieruchomości inwestycyjnych	Wartość godziwa	Zmienna szacunkowa	Zakładana fluktuacja zmiennej szacunkowej	Wpływ na wycenę
inwestycyjna	131 152	stopa kapitalizacji	+/- 0,25 pp	-4 015 / 4 292
		stawka najmu	+/- 5%	5 445 / -5 445
rezydualna	27 230	zysk dewelopera	+/-2,5 pp	-1 440 / 1 510
		koszt budowy 1 m2	+/-2,2%	-730 / 780
pozostałe metody	1 970	cena sprzedaży 1m2	+/- 0,9%	530 / -480
		niewrażliwe na zmienne szacunkowe	n/d	n/d

160 352

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4 Ważne oszacowania i osądy księgowe c.d.

Podatek dochodowy

Grupa CPD jest podatnikiem podatku dochodowego w wielu krajach. Ustalanie kwoty obciążeń z tytułu podatku dochodowego w skali ogólnoswiatowej wymaga znaczącej dozy osądu. Istnieje wiele transakcji i kalkulacji, w odniesieniu do których ostateczne ustalenie kwoty podatku jest niepewne. Grupa CPD ujmuje zobowiązania na przewidywane problematyczne kwestie podatkowe, opierając się na szacunku czy będzie wymagany dodatkowy podatek. Jeśli ostateczne rozliczenia podatkowe odbiegają od początkowo ujętych kwot, występujące różnice wpływają na aktywa i zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego w okresie, w którym następuje ostateczne ustalenie kwoty podatku.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się tylko wtedy, gdy jest prawdopodobne, że w przyszłości osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który umożliwi wykorzystanie różnic przejściowych lub strat podatkowych.

W związku ze zmianami w ustawie o podatku dochodowym na przestrzeni lat istnieje ryzyko odmiennej interpretacji przepisów prawa przez organy skarbowe w odniesieniu do ustalenia kosztów uzyskania przychodu związanych ze zbyciem nieruchomości inwestycyjnych. Ocena ryzyka w dużej mierze uzależniona jest od formy prawnej transakcji, tj. czy transakcja stanowi sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych lub sprzedaż aktywów (nieruchomości inwestycyjnych).

Ponadto, w świetle obowiązujących postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom („GAAR”), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu szlucznym struktur prawnym tworzonej w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce, Zarząd dokonał całościowej analizy sytuacji podatkowej jednostek Grupy w zakresie identyfikacji i oceny transakcji i operacji w odniesieniu do ustalenia kosztów uzyskania przychodu związanych ze zbyciem nieruchomości inwestycyjnych, które mogłyby być potencjalnie objęte przepisami GAAR i rozważył wpływ na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe. W ocenie Zarządu ryzyko to zostało prawidłowo uwzględnione w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, nie mniej jednak występuje nieodłączna niepewność co do przyjętej przez Grupę interpretacji przepisów prawa podatkowego, która może wpłynąć na możliwość realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego w przyszłych okresach oraz zapłatę dodatkowego podatku za okresy przeszłe.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**5 Nieruchomości inwestycyjne**

	Rok zakończony 31 grudnia 2020	Rok zakończony 31 grudnia 2019
Stan na początku roku/okresu	100 214	218 311
Nakłady inwestycyjne	20	1 972
Likwidacja sieci ciepłowniczych	0	(442)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(10 735)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem z aktywów przeznaczonych do sprzedaży	1 832	0
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	85	(6)
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(128 976)
Przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży	47 546	0
Zysk /(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	15 921	21 616
Pozostałe reklasyfikacje	0	(1 526)
	165 618	100 214

Nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy CPD zostały wycenione przez niezależnych rzeczoznawców, którzy dokonali wyceny na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku zgodnie z normami Royal Institution of Chartered Surveyors' ("RICS") Valuation – Global Standards 2020 Incorporating the International Valuation Standards.

Na koniec 2020 roku łączna wartość godziwa nieruchomości prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji "nieruchomości inwestycyjne" była wyższa o 65 mln zł od analogicznej wartości wykazanej na koniec poprzedniego roku. Wzrost wartości nieruchomości nastąpił głównie w wyniku przeniesienia nieruchomości z aktywów przeznaczonych do sprzedaży. W ciągu bieżącego roku Grupa rozpoznała zysk na wycenie nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 15,9 mln zł.

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne wyniosły w bieżącym roku 20 tys. zł.

Dalsze informacje dotyczące wyceny na dzień bilansowy zostały zaprezentowane w notcie 4.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. dla wszystkich nieruchomości inwestycyjnych Grupy CPD była założona księga wieczysta.

W związku z tym, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniżają wycenę nieruchomości, "księgową wartość godziwą" nieruchomości została powiększona o wartość zobowiązania finansowego z tytułu użytkowania. Takie ujęcie powoduje podwyższenie w bilansie wartości nieruchomości inwestycyjnej o kwotę zobowiązania z tytułu leasingu.

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Nieruchomości inwestycyjne wycenione wg wyceny rzeczoznawcy	160 351	96 865
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego	5 267	3 349
Nieruchomość inwestycyjna wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	165 618	100 214

Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2020	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019
- przynoszących dochody z czynszów	5 127	4 999
- pozostałych	200	2 258
	5 327	7 257

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**6 Wartość godziwa zabezpieczeń**

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Budynki biurowe	144 345	94 965
Nieruchomości IRIS, Solar oraz Aquarius stanowią zabezpieczenia według umów kredytowych opisanych dalej w nocie 13.		

7 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Należności handlowe	102	1 363
Rozliczenie międzyokresowe	1 040	4 359
Należności publicznoprawne	18 586	2 572
Należności od jednostek powiązanych	307	101
Krótkoterminowe należności handlowe i należności pozostałe	20 035	8 395
Należności długoterminowe	263	263
Razem należności handlowe i należności pozostałe	20 298	8 658

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

Największą pozycją należności z tytułu podatku VAT.

Grupa CPD ujęła przychody w wysokości 46 tys. zł z tytułu zmian wartości odpisów z tytułu utraty wartości i spisania należności w okresie kończącym się 31 grudnia 2020 roku (w roku kończącym się 31 grudnia 2019 roku: 110 tys. zł).

Należności handlowe

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Bieżące	102	1 363
Przeterminowane, w stosunku do których stwierdzono utratę wartości (w pełni objęte odpisem)	340	402

Należności pozostałe

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Przeterminowane, w stosunku do których stwierdzono utratę wartości (w pełni objęte odpisem)	826	826

Odpisy aktualizujące wartość należności

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Bilans otwarcia	1 228	1 263
- zwiększenia	42	0
- zmniejszenia (rozwiązanie odpisu)	(92)	(35)
- wykorzystanie odpisu	(12)	0
Bilans zamknięcia	1 166	1 228

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**8 Zapasy**

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Wyroby gotowe	1 881	1 870
Towary handlowe	1 533	1 537
Prawo wieczystego użytkowania	187	187
	3 601	3 594

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

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Na początku roku	3 594	2 915
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	64	590
Rozpoznanie prawa wieczystego użytkowania	0	187
Różnice kursowe	(57)	(98)
Na dzień bilansowy	3 601	3 594

9 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	166 045	50 515
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3 765	3 370
Krótkoterminowe depozyty bankowe	336	85 150
	170 146	139 035

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

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

10 Wspólne przedsięwzięcia**(a) Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.**

W dniu 10 września 2014 r. pomiędzy Unidevelopment S.A., Unibep S.A., CPD S.A., spółkami zależnymi tj. Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., Lakią Enterprises Ltd została podpisana umowa inwestycyjna dotycząca realizacji wspólnego przedsięwzięcia, polegającego na budowie kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na nieruchomości należącej do Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

W dniu 9 marca 2015 r. spółka Unidevelopment S.A. przystąpiła do spółki komandytowej w charakterze komandytariusza.

Na dzień bilansowy przedsięwzięcie jest zrealizowane, a po dniu bilansowym umowa inwestycyjna została rozwiązana w zakresie tego przedsięwzięcia.

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

W dniu 22 lutego 2017 r. Grupa podpisała kolejną umowę inwestycyjną z Unidevelopment S.A. i Unibep S.A. na wspólne przedsięwzięcie w zakresie zrealizowania kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami i infrastrukturą towarzyszącą.

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**10 Wspólne przedsięwzięcia- c.d.**

Pierwsze przedsięwzięcie, to jest Ursa Park zostało ukończone w 2019 roku i obejmowało 385 mieszkań. Obecnie realizowane jest drugie przedsięwzięcie, to jest Ursa Home obejmujące w sumie 341 mieszkań (153 mieszkań w I etapie i 188 mieszkań w II etapie). Wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku podpisano umowy deweloperskie na sprzedaż 336 mieszkań (148 mieszkań w I etapie i 188 mieszkań w II etapie). Spółka celowo planuje zakończyć przekazywanie mieszkania nabywcom po dniu bilansowym.

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

Na mocy aneksu do umowy inwestycyjnej z 22 września 2020 Unidevelopment przystąpił jako wspólnik do 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. Przed końcem roku rozpoczął się proces budowlany oraz zawarto umowy na sprzedaż 36 mieszkań w etapie I, a docelowo całe przedsięwzięcie ma zawierać 183 i 201 mieszkań w odpowiednio w I i II etapie).

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

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
a) Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	85	0
b) Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	0	32 015
c) Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	27 136	0
	27 221	32 015
a) <u>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.</u>	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	0	1 620
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	85	780
Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników	0	(2 400)
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	85	0
b) <u>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.</u>	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	32 015	35 581
Udział Grupy we wkładach do wspólnego przedsięwzięcia	0	2 000
Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników	(33 474)	(6 014)
Udział Grupy w zadeklarowanych wkładach wspólników	(16 438)	0
Udział grupy w wypłatach z zysku	(17 844)	(8 601)
Zmiana udziału Grupy w prawach własności do aktywów netto wspólnego przedsięwzięcia	6 967	0
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	20 078	9 049
Pozostałe korekty	8 696	
Bilans zamknięcia	0	32 015

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**10 Wspólne przedsięwzięcia - c.d.****c) Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.**

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	0	0
Udział Grupy we wkładach do wspólnego przedsięwzięcia	27 387	0
Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników	(4 247)	0
Udział Grupy w zadeklarowanych wkładach wspólników	6 088	0
Zmiana udziału Grupy w prawach własności do aktywów netto wspólnego przedsięwzięcia	(1 841)	0
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(251)	0
Bilans zamknięcia	27 136	0

Informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz za okres od 1 stycznia 2020 do 31 grudnia 2020 roku zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

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

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
Aktywa trwałe razem	7	9
Środki trwałe	7	9
Aktywa obrotowe razem, w tym:	229	743
Zapasy	0	223
Należności	82	270
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	147	250
Suma aktywów	236	752
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	66	780
Aktywa netto	170	(28)
% udziałów posiadanych przez Grupę	50%	50%
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	85	0
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów</i>		
Przychody ze sprzedaży	732	2 198
Wynik działalności kontynuowanej	266	763

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

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
Aktywa trwałe razem	0	117
Wartości niematerialne i prawne	0	117
Aktywa obrotowe razem, w tym:	56 690	101 932
Zapasy	43 622	66 562
Należności	1 100	28 516
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 968	6 854
Suma aktywów	56 690	102 049
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	73 609	38 019
Aktywa netto	(16 919)	64 030



CPD S.A.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**10 Wspólne przedsięwzięcia - c.d.**

% udziałów posiadanych przez Grupę	50%	50%
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	0	32 015

W związku z wystąpieniem ujemnych aktywów netto na dzień bilansowy Grupa utworzyła rezerwy na pokrycie potencjalnych strat wspólnego przedsięwzięcia, do pokrycia których jest zobowiązana na mocy obowiązujących przepisów prawa.

<u>Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów</u>	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Przychody ze sprzedaży	131 609	74 774
Przychody z tytułu odsetek	7	1
Koszt z tytułu odsetek	15	1
Wynik działalności kontynuowanej	37 957	18 098

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

<u>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</u>	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Aktywa trwałe razem	141	0
Środki trwałe	141	0
Aktywa obrotowe razem, w tym:	62 614	0
Zapasy	49 329	0
Należności	10 508	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 777	0
Suma aktywów	62 755	0
Zobowiązania długoterminowe	53	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	18 601	0
Zobowiązania razem	18 654	0
Aktywa netto	44 101	0
% udziałów posiadanych przez Grupę	62%	0%
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	27 136	0

<u>Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów</u>	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Przychody ze sprzedaży	10	0
Wynik działalności kontynuowanej	(408)	0

11 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji w tysiącach		Wartość akcji	
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Akcje zwykłe serii AA	26 371	26 371	2 637	2 637
Razem	26 371	26 371	2 637	2 637

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**11 Kapitał podstawowy- c.d.**

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

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

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

W związku z powyższym na dzień bilansowy Spółka łącznie posiada 8.699.836 akcji własnych, stanowiących razem 32,99% kapitału zakładowego Spółki, z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

W dniu 20 sierpnia 2020 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o umorzeniu skupionych akcji własnych, a w konsekwencji obniżeniu kapitału podstawowego do kwoty 1.767 tys. zł. Do chwili sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego obniżenie kapitału nie zostało zarejestrowane przez KRS.

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

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Kaucje najemców	2 820	2 283

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Zobowiązania handlowe	2 282	1 094
Pozostałe zobowiązania	322	181
Otrzymane zaliczki	6 480	12 070
VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków	22 261	24 997
Kaucje najemców	301	545
Rozliczenia międzyokresowe bierne	20 094	4 739
Razem	51 740	43 626

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

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

Otrzymane zaliczki wynikają z przedwstępnych umów sprzedaży działek należących Spółek Grupy. Spadek wartości otrzymanych zadatków w stosunku do 31 grudnia 2019 r. wynika z zawarcia ostatecznych umów sprzedaży działek, których dotyczyły zaliczki.

Głównym elementem zobowiązań podatkowych jest VAT do zapłaty w związku z transakcjami sprzedaży działek pomiędzy spółkami Grupy.

Pozycja biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów zawiera głównie rezerw na pokrycie potencjalnych strat wspólnego przedsięwzięcia oraz na potencjalne ryzyka podatkowe.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**13 Kredyty i pożyczki, w tym leasing**

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	0	59 494
Pochodny instrument finansowy IRS	0	151
Zobowiązania z tytułu leasingu	5 454	3 536
	5 454	63 181
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	101 639	4 246
Pochodny instrument finansowy IRS	208	327
	101 847	4 573
Kredyty i pożyczki razem	107 301	67 754

Według stanu na dzień bilansowy Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wobec Santander Bank Polska S.A. w kwocie 65 760 tys. PLN oraz mBanku Hipotecznego SA w kwocie 35 879 tys. PLN.

W dniu 12 sierpnia 2011r. Spółka zależna Belise Investments Sp. z o.o. zawarła z Santander Bank Polska SA umowę kredytu w celu finansowania lub refinansowania części kosztów wykończenia powierzchni najmu budynku IRIS.

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

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

Wartość zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów zabezpieczających stopy procentowe - IRS na dzień bilansowy została wyceniona na 208 tys. zł. Metoda wyceny transakcji IRS została opisana w nocie 4.

W dniu 18 czerwca 2014 roku spółki zależne Lakia Investments i Robin Investments zawarły umowy kredytowe z mBankiem Hipotecznym. Kredyt powyższy został udzielony w celu refinansowania kredytu zaciągniętego w HSBC Bank Polska w 2006 roku, który posłużył do sfinansowania inwestycji biurowych zlokalizowanych pod adresem Cybernetyki 7b i Połczyńska 31a. Kredyt w mBanku Hipotecznym został uruchomiony w dniu 1 lipca 2014 r.

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

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

Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczą prawa użytkowania wieczystego (PUW) i zostały ujęte w wyniku podwyższenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej dla celów księgowych (nota 5).

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Spłaty części kapitałowej zobowiązań z tytułu leasingu opartej o efektywną stopę procentową o okresie wymagalności :		
do 1 roku	3	1
od 1 roku do 5 lat	13	7
ponad 5 lat	5 438	3 528
	5 454	3 536

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**13 Kredyty i pożyczki, w tym leasing c.d.**

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Nominalna wartość minimalnych płatności z tytułu leasingu wg wymagalności:		
do 1 roku	412	266
od 1 roku do 5 lat	1 647	1 067
ponad 5 lat	26 577	17 570
	28 636	18 903
Przyszłe koszty finansowe	(23 182)	(15 367)
	5 454	3 536

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

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
6 miesięcy lub mniej	101 639	2 386
od 6 do 12 miesięcy	0	1 860
od 1 roku do 5 lat	0	59 494
	101 639	63 740

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

Wartość bilansowa (w zł) kredytów i pożyczek Grupy CPD jest denominowana w następujących walutach:

<u>Waluta</u>	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
EUR	101 639	63 740

W związku z zaciągniętym kredytem w mBanku Hipotecznym SA, Lakia Enterprises Ltd ustanowiła w 2014 roku na rzecz mBanku zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym spółek Lakia Investments oraz Robin Investments a także poddała się egzekucji do wysokości odpowiednio 5,9 mln EUR (Lakia) oraz 4,4 mln EUR (Robin).

W związku z zaciągniętym kredytem w Santander Bank Polska SA, CPD SA oraz Lakia Enterprises Ltd odpowiednio ustanowiły na rzecz Santander Bank Polska SA zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym spółki Belise Investments a także poddały się egzekucji do kwoty 30,2 mln EUR każda.

14 Zmiana stanu zadłużenia

	Kredyty bankowe	Obligacje	Skapitalizowany leasing	Instrument pochodny IRS	Razem
1 stycznia 2020	63 740	0	3 536	478	67 754
Naliczone odsetki	2 046	0	0	0	2 046
Splaty kapitału	(4 973)	0	0	0	(4 973)
Splaty odsetek	(2 049)	0	0	0	(2 049)
Pozostałe zmiany niepieniężne, w tym:	42 875	0	1 918	(270)	44 523
- Reklasyfikacje bilansowe	34 952	0	1 832	0	36 784
- Inne zmiany	29	0	86	0	115
- Wycena bilansowa	7 894	0	0	(270)	7 624
31 grudnia 2020	101 639	0	5 454	208	107 301

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**14 Zmiana stanu zadłużenia - c.d.**

	Kredyty bankowe	Obligacje	Skapitalizowany leasing	Instrument pochodny IRS	Razem
1 stycznia 2019	67 696	0	14 091	595	82 382
Naliczone odsetki	1 240	0	0	0	1 240
Splaty kapitału	(2 756)	0	0	0	(2 756)
Splaty odsetek	(1 249)	0	0	0	(1 249)
Pozostałe zmiany	(1 191)	0	(10 555)	(117)	(11 863)
niepieniężne, w tym:					
- Reklasyfikacje bilansowe	0	0	(10 735)	0	(10 735)
- inne zmiany	0	0	180	0	180
- Wycena bilansowa	(1 191)	0	0	(117)	(1 308)
31 grudnia 2019	63 740	0	3 536	478	67 754

15 Odroczonego podatku dochodowy

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

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą	10 597	10 277
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(10 597)	(10 277)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą	29 949	27 722
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(10 597)	(10 277)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego po kompensacie	19 352	17 445
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	2 934	904
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	16 418	16 541
	12 miesięcy zakończone	
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Zmiana stanu aktywa z tyt. podatku odroczonego	320	1 255
Zmiana stanu rezerwy z tyt. podatku odroczonego	2 227	(692)
Razem zmiana stanu	(1 907)	1 947

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**15 Odroczonego podatek dochodowy - cd.****Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (przed kompensatą)**

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

	2018	Obciążenie wyniku	Pozostałe całkowite dochody	2019
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	10 268	(3 619)	0	6 649
Naliczone odsetki od pożyczek	11 249	534	0	11 783
Rezerwa na przychody	6 865	2 406	0	9 271
Różnice kursowe	32	(13)	0	19
Razem	28 414	(692)	0	27 722

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (przed kompensatą)

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

	2018	Obciążenie wyniku	Pozostałe całkowite dochody	2019
Naliczone, niespłacone odsetki	771	110	0	881
Różnice kursowe	212	(137)	0	75
Rezerwy	131	(34)	0	97
Pozostałe	6 718	2 362	0	9 080
Straty podatkowe	1 190	(1 046)	0	144
	9 022	1 255	0	10 277

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Straty podatkowe	626	758
Ujemne różnice przejściowe dotyczące pożyczek i kredytów (naliczone odsetki)	5 195	4 637
Pozostałe ujemne różnice przejściowe	49 953	48 695
przejściowe	55 774	54 089
Wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	10 597	10 277
	(10 597)	(10 277)
Kompensata aktywa ze zobowiązaniem z tytułu podatku odroczonego	0	0
Wartość netto aktywa z tytułu podatku odroczonego	0	0



CPD S.A.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**15 Odroczonego podatek dochodowy - c.d.**

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

Wygasanie strat podatkowych - stan na dzień 31 grudnia 2020

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

Wygasanie strat podatkowych - stan na dzień 31 grudnia 2019

	2020	2021-2022	2023-2024	Razem
- Od których rozpoznano podatek odroczonego	201	0	558	759
- Od których nie rozpoznano podatku odroczonego	5 410	11 367	8 745	25 522

16 Przychody

Analiza przychodu wg kategorii:	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2020	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2019
Przychody z najmu	11 023	12 212
Sprzedaż zapasów	0	1
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	1 203	30 645
Usługi związane z najmem	6 280	3 961
Usługi księgowe	53	15
	18 559	46 834

W 2020 roku dominująca pozycja w przychodach dotyczy najmu.

W 2019 roku dominująca pozycja w przychodach dotyczy świadczenia usług związanych z transakcjami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

Grupa przyjęła poniższy model standardowych umów najmu:

- opłaty z tytułu najmu wyrażone w EUR, indeksowane na podstawie rocznego wskaźnika inflacji EUR (fakturowane w zł),
- określony okres najmu bez możliwości wcześniejszego zakończenia umowy.

Przyszłe skumulowane minimalne przychody z tytułu nieodwołalnych umów najmu:

	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2020	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2019
nie dłużej niż 1 rok	10 830	6 157
dłużej niż 1 rok i krócej niż 5 lat	22 086	13 802
dłużej niż 5 lat	29	1 110
	32 945	21 069

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**17 Koszt własny sprzedaży**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2020	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019
Koszt sprzedanych zapasów	0	1
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	(64)	(590)
Koszt wykonanych usług	3 195	4 946
	3 131	4 357

18 Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2020	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019
Koszty pracownicze	4 666	2 988
Utrzymanie nieruchomości	5 196	4 589
Podatki od nieruchomości	871	1 326
Użytkowanie wieczyste	1 041	2 125
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	152	238
	11 926	11 266

19 Pozostałe przychody

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2020	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019
Rozwiązanie niewykorzystanych rozliczeń międzyokresowych	1 710	2 185
Umorzone lub przedawnione zobowiązania	163	0
Otrzymane kary umowne	514	111
Pozostałe	424	21
	2 811	2 317

20 Koszty administracyjne - pozostałe

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2020	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019
Usługi doradcze	4 990	3 792
Wynagrodzenie audytora	277	183
Transport	8	244
Podatki	56	134
Utrzymanie biura	766	769
Pozostałe usługi	273	890
Koszty związane z nieodliczanym VAT	176	194
Pozostałe koszty	32	136
	6 578	6 342

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**21 Przychody i koszty finansowe**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2020	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019
<i>Koszty dotyczące instrumentów wycenianych według kosztu zamortyzowanego:</i>		
Wycena kredytów bankowych	(2 512)	(2 412)
Wycena zobowiązań leasingowych	(320)	(649)
Różnice kursowe netto	(7 875)	0
<i>Koszty dotyczące instrumentów wycenianych według wartości godziwej:</i>		
Pozostałe koszty odsetek	(802)	(905)
Pozostałe koszty finansowe	0	(9)
<i>Pozostałe koszty finansowe:</i>		
Pozostałe	(1 232)	(800)
Koszty finansowe	(12 741)	(4 775)
<i>Przychody dotyczące instrumentów wycenianych według kosztu zamortyzowanego:</i>		
Różnice kursowe netto	0	853
<i>Przychody dotyczące instrumentów wycenianych według wartości godziwej:</i>		
Odsetki bankowe	441	582
Odsetki podatkowe	675	0
Odsetki od jednostek niepowiązanych	0	1
Wycena pochodnego instrumentu finansowego IRS	271	117
Pozostałe przychody finansowe	0	68
Przychody finansowe	1 387	1 621
Działalność finansowa netto	(11 354)	(3 154)

22 Podatek dochodowy

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2020	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019
Podatek bieżący	5 648	3 780
Podatek odroczone (Nota 15)	1 907	(1 947)
	7 555	1 833

Polskie jednostki zależne podlegają krajowemu podatkowi dochodowemu od osób prawnych, który naliczany jest co do zasady według stawki 19% od zysku lub straty roku skorygowanego dla celów podatkowych. W określonych przypadkach stawka podatku może być obniżona do 9%. Cypryjskie jednostki zależne podlegają krajowemu podatkowi dochodowemu wyliczanemu od zysków podatkowych wg stopy podatkowej 12,5%. Zrealizowane zyski na sprzedaży udziałów i innych tytułów własności, odsetki i dywidendy otrzymane z zagranicy są co do zasady zwolnione z opodatkowania na Cyprze. W pewnych okolicznościach odsetki i dywidendy mogą jednak podlegać opodatkowaniu.

Podatek dochodowy ujęty w wyniku finansowym Grupy CPD różni się w następujący sposób od teoretycznej kwoty, którą uzyskano by, stosując jednolicie 19% stawkę podatku mającą zastosowanie do zysków spółek mających siedzibę w Polsce do zysku księgowego brutto.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**22 Podatek dochodowy- c.d.**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2020	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019
Zysk przed opodatkowaniem	23 862	61 833
Szacunkowe obciążenie podatkiem wg stopy podatkowej 19%	(4 534)	(11 748)
Wpływ na podatek:		
– różnych stawek podatkowych stosowanych dla spółek Grupy	541	242
- straty spółek, na których nie rozpoznano aktywa	(235)	(272)
- wykorzystania nie aktywowanych wcześniej strat podatkowych	2 807	2 028
- korekt związanych ze zmianą stawek podatkowych	0	2 287
– podatek od transakcji wewnątrzgrupowych	(3 091)	0
– inwestycji we wspólne przedsięwzięcia	(502)	3 010
– pozostałe	(2 541)	2 620
Obciążenie podatkiem	(7 555)	(1 833)

23 Pozycje warunkowe

Zgodnie z ogólnymi polskimi przepisami, organy podatkowe mogą, w każdym momencie, dokonać kontroli ksiąg i zapisów w ciągu 5 lat następujących po okresie sprawozdawczym, i w przypadku wykazania nieprawidłowości mogą nałożyć dodatkowy podatek i kary.

Oprócz wspomnianego powyżej, według wiedzy Zarządu spółek wchodzących w skład Grupy CPD nie istnieją żadne okoliczności, które mogą powodować powstanie innych istotnych zobowiązań w tym zakresie.

24 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2020	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019
Zysk przed opodatkowaniem	23 862	61 833
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	152	238
– różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	(674)	87
– zysk / strata z tytułu różnic kursowych	7 924	(1 595)
– przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	(15 921)	(21 616)
– udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć	(19 735)	(15 844)
– wyniku wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	31	(1 780)
– kosztów z tytułu odsetek	2 088	2 166
– przychodów z tytułu odsetek	(441)	(582)
– utraty wartości zapasów	(64)	(590)
– wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	165	(684)
– wyniku z wyceny instrumentów pochodnych (IRS)	(270)	(117)
– inne korekty	1	3 301
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	(11 640)	1 427
– zmiana stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(2 399)	(61 420)
	(16 921)	(35 176)

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**25 Transakcje z jednostkami powiązаныmi i transakcje z pracownikami**

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

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

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi odbywały się na warunkach rynkowych.

Grupa CPD przeprowadziła następujące transakcje z jednostkami powiązаныmi:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2020	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	2 324	1 642
Koszt usług świadczonych przez członków zarządu	3 513	2 920
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	552	552
Przychody od członków zarządu	5	5
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Łączne należności	24	19
Łączne zobowiązania	1 515	901
	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2020	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019
b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi		
<u>Przychody</u>		
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. - usługi	34	95
Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. - usługi	682	690
Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. - usługi	199	0
<u>Koszty</u>		
Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz - koszty obsługi prawnej	101	16
Laxey Partners (UK) Ltd - usługi	16	45
<u>Zobowiązania</u>		
Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzyńkiewicz - zobowiązania handlowe	16	18
<u>Należności</u>		
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. - należności handlowe	7	2
Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. - należności handlowe	56	99
Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. - należności handlowe	244	0

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**26 Sezonowość działalności**

Działalność Grupy CPD nie jest sezonowa ani cykliczna.

27 Zobowiązania umowne

28 grudnia 2019 r. spółki zależne 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zawarły warunkowe przedwstępne umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w Ursusie. Ich zbycie przez Grupę nastąpiło po dniu bilansowym.

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2019 następujące grupy zostały zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży:

- Lafia Investments Sp. z o.o.
- Robin Investments Sp. z o.o.
- 5/92 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
- 6/150 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
- 7/120 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
- 12/132 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
- 13/155 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
- 18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
- 19/97 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
- 20/140 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Aktywa		
Nieruchomości inwestycyjne	79 165	226 038
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	6 085	16 667
	85 250	242 705
Zobowiązania		
Kredyty i pożyczki, w tym leasing	6 085	51 619
Aktywa netto grupy do zbycia	79 165	191 086

29 Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie uprawionego do badania podmiotu, zapłacone lub należne za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 2020 r. kształtowało się następująco:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2020	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019
Wynagrodzenie audytora	277	183

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**30 Wypłata dywidendy**

W 2020 roku Grupa nie wypłacała dywidendy ani zaliczki na dywidendę. W poprzednim okresie obrotowym również nie była wypłacana dywidenda ani zaliczka na dywidendę.

31 Zysk na akcję – podstawowy i rozwodniony

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

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2020	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019
Zysk (strata) przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	16 307	60 000
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	20 119	23 790
Zysk (strata) na jedną akcję	0,81	2,52
Rozwodniony zysk (strata) przypadający na akcjonariuszy	16 307	60 000
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	20 119	23 790
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję	0,81	2,52

	31 grudnia 2020		31 grudnia 2019	
	po obniżeniu kapitału	rzeczywiste	po obniżeniu kapitału	rzeczywiste
Aktywa netto według wartości księgowej	285 048	285 048	343 858	343 858
Liczba akcji zwykłych (w tys.)	17 671	26 371	23 065	26 371
Aktywa netto na jedną akcję	16,13	10,81	14,91	13,04

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

32 Segmenty sprawozdawcze

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

Podział zewnętrznych przychodów operacyjnych jest zaprezentowany w nocie 17.

Na koniec roku jednostka dominująca Grupy CPD miała siedzibę w Warszawie, nie posiadała środków trwałych w roku bieżącym ani poprzednim.

W bieżącym oraz w poprzednim roku Grupa osiągnęła całość przychodów operacyjnych od podmiotów zewnętrznych wyłącznie na terenie Polski.

Aktywa trwałe, w tym nieruchomości inwestycyjne, rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne również znajdują się na terenie Polski.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

33 Zdarzenia po dniu bilansowym

24 lutego 2021 roku CPD SA podjęła uchwałę o otwarciu likwidacji IMES Poland Sp. z o.o. ze skutkiem od 1 kwietnia 2021 roku.

4 marca 2021 roku spółka zależna Ursus Development Sp. z o.o. zawarła przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego należących do niej działek położonych w Warszawie, w dzielnicy Ursus.

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

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd CPD SA w dniu 29 kwietnia 2021 r., podpisane w jego imieniu przez:

Elżbieta Donata Wiczkowska
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu