



**CPD S.A.**  
**RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY**  
**KWARTAŁ 2023 R.**



**SPIS TREŚCI**

|     |  |    |
|-----|--|----|
| I.  | SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI .....  | 3  |
| 1.  | INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CPD .....  | 3  |
| 2.  | STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ.....   | 4  |
| 3.  | WYBRANE DANE FINANSOWE .....   | 6  |
| 4.  | ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE<br>SPÓŁKI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM .....   | 12 |
|     | ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY PRZEZ SPÓŁKĘ ZALEŻNĄ EMITENTA .....   | 12 |
|     | ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY PRZEZ SPÓŁKĘ ZALEŻNĄ EMITENTA .....   | 13 |
|     | PRZEGLĄD OPCJI STRATEGICZNYCH .....  | 13 |
|     | INFORMACJA O ZAPROSZENIU DO SKŁADANIA OFERT SPRZEDAŻY AKCJI CPD S.A. ....  | 13 |
|     | ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY UDZIAŁÓW SPÓŁKI ZALEŻNEJ .....  | 14 |
|     | INFORMACJA O PRZYJĘCIU OFERT SPRZEDAŻY AKCJI .....   | 14 |
|     | NABYCIE AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA .....  | 14 |
| 5.  | ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE<br>SPÓŁKI PO DACIE BILANSOWEJ .....  | 15 |
| 6.  | CZYNNIKI I ZDARZENIA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA<br>SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE .....   | 15 |
| 7.  | NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH .....   | 16 |
| 8.  | TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE .....  | 16 |
| 9.  | STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ<br>FINANSOWYCH .....  | 16 |
| 10. | AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW<br>NA WALNYM ZGROMADZENIU .....   | 17 |
| 11. | AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH ....  | 19 |
| 12. | ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE .....   | 19 |
| 13. | UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE .....   | 19 |
| 14. | SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ .....  | 19 |
| 15. | INNE ISTOTNE INFORMACJE .....  | 20 |
| 16. | CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW .....  | 20 |
| II. | ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE<br>ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2023 ROKU WRAZ ZE SKRÓCONYM<br>SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A. .... | 21 |

# I. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

## 1. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CPD

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

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

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

Z wyrazami szacunku,  
Zarząd CPD S.A.

## 2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

W okresie sprawozdawczym w strukturze Grupy CPD zaszły następujące zmiany:

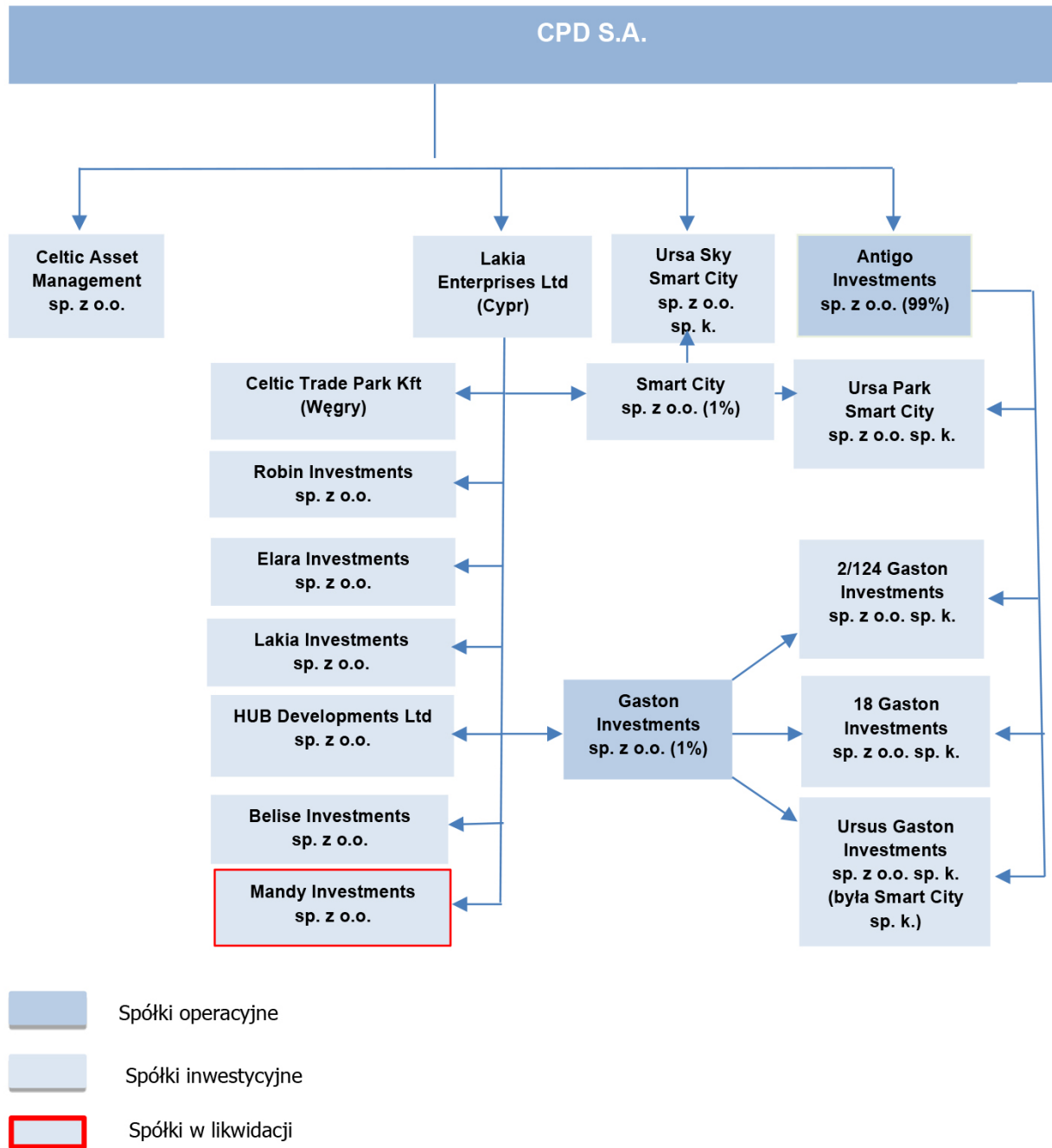
- 31 stycznia 2023 roku CPD S.A. sprzedała 100% udziałów w spółce Challenge Eighteen sp. z o.o. w likwidacji,
- 1 lutego 2023 roku CPD S.A. sprzedała 100% udziałów w spółce Ursus Development sp. z o.o. w likwidacji,
- 17 marca 2023 roku CPD S.A. sprzedała 100% udziałów w spółce Celtic Investments Ltd.

Po dacie bilansowej w strukturze Spółki zaszły następujące zmiany:

- 19 kwietnia 2023 roku zostało rozpoczęte postępowanie rozwiązujące spółkę 2/124 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
- 18 maja 2023 roku zostało zakończone postępowanie rozwiązujące spółkę 2/124 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Na dzień publikacji raportu wszystkie spółki Grupy podlegają konsolidacji według metody pełnej, poza dwiema spółkami 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.

Struktura Grupy CPD na dzień 31 marca 2023 r.



### 3. WYBRANE DANE FINANSOWE

#### Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

|  | Okres 3 miesięcy               |                                | Zmiana<br>(%) |
|--|--------------------------------|--------------------------------|---------------|
|  | Od 01.01.2023<br>do 31.03.2023 | Od 01.01.2022<br>do 31.03.2022 |               |
|  | (w tys. PLN)                   | (w tys. PLN)                   |               |
| Przychody ze sprzedaży   | 2 545                          | 323                            | 687,9%        |
| Koszt własny sprzedaży   | -2 737                         | -57                            | 4701,8%       |
| <b>Wynik na sprzedaży</b>  | <b>-192</b>                    | <b>266</b>                     |               |
| Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości  | -1                             | -143                           | -99,3%        |
| Koszty administracyjne - pozostałe   | -4 144                         | -1 926                         | 115,2%        |
| Koszty sprzedaży i marketingowe  | -37                            | 0                              |               |
| Pozostałe przychody  | 299                            | 264                            | 13,3%         |
| Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych   | 5 213                          | 0                              |               |
| Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu | -354                           | 5 920                          |               |
| Odpisy aktualizujące wartość należności  | 13                             | 11                             | 18,2%         |
| <b>Wynik operacyjny</b>  | <b>797</b>                     | <b>4 392</b>                   | <b>-81,9%</b> |
| Przychody finansowe  | 908                            | 158                            | 474,7%        |
| Koszty finansowe   | -216                           | -138                           | 56,5%         |
| <b>Wynik przed opodatkowaniem</b>  | <b>1 489</b>                   | <b>4 412</b>                   | <b>-66,3%</b> |
| Podatek dochodowy  | 6 338                          | -94                            |               |
| <b>Wynik z działalności kontynuowanej</b>  | <b>7 827</b>                   | <b>4 318</b>                   | <b>81,3%</b>  |
| Wynik z działalności zaniechanej   | -1 691                         | 1 834                          |               |
| <b>Wynik netto</b>   | <b>6 136</b>                   | <b>6 152</b>                   | <b>-0,3%</b>  |

W pierwszym kwartale 2023 roku Grupa CPD S.A. wypracowała zysk netto w kwocie 6,14 mln PLN. Zysk netto był na tym samym poziomie, co w pierwszym kwartale 2022 roku.

Można wyróżnić trzy główne czynniki, które miały korzystny wpływ na wyniki finansowe Grupy CPD w pierwszym kwartale 2023 roku w porównaniu z pierwszym kwartałem 2022 roku. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego spadły o 8,84 mln PLN, co miało korzystny wpływ na wyniki finansowe Grupy. Co więcej, zysk ze sprzedaży jednostek zależnych wyniósł 5,21 mln PLN w pierwszym kwartale 2023 roku. Ponadto przychody finansowe wzrosły o 0,75 mln PLN.

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

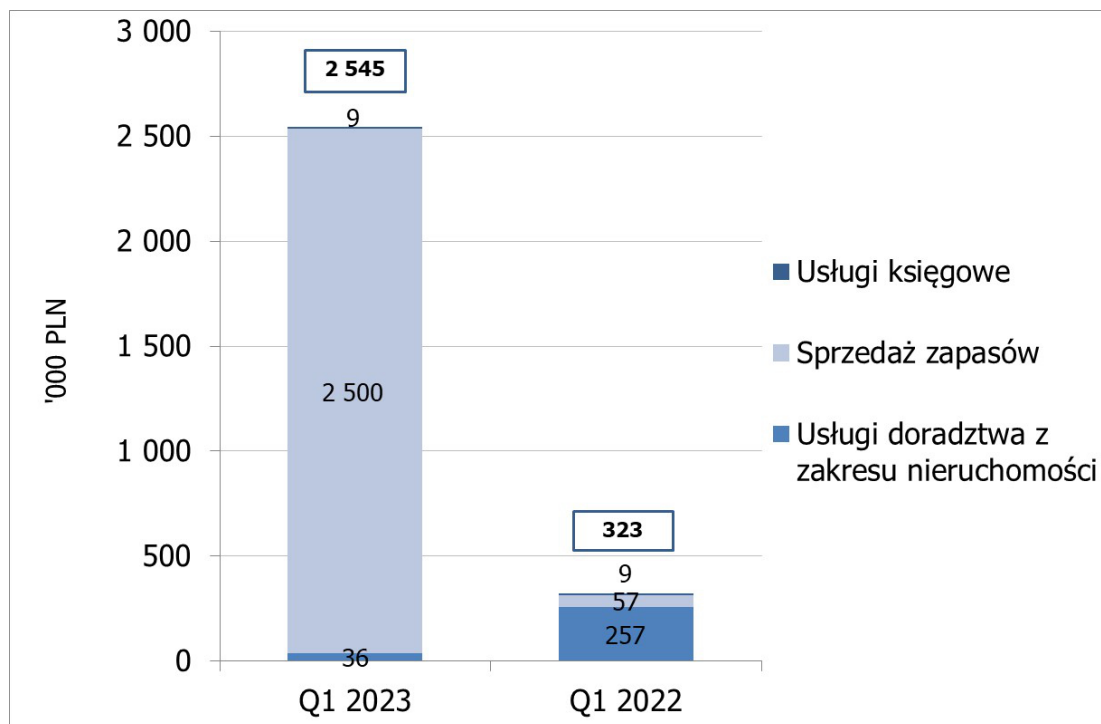
Z drugiej strony można wyróżnić trzy główne czynniki, które miały niekorzystny wpływ na wyniki finansowe Grupy CPD w pierwszym kwartale 2023 roku w porównaniu z pierwszym kwartałem 2022 roku. Udział Grupy w stracie wspólnych przedsięwzięć wyniósł 0,35 mln PLN w pierwszym kwartale 2023 roku, podczas gdy w tym samym okresie 2022 roku udział Grupy w zysku wspólnych przedsięwzięć wyniósł 5,35 mln PLN. Co więcej, w pierwszym kwartale 2023 roku Grupa CPD zanotowała stratę z działalności zaniechanej w kwocie 1,69 mln PLN, podczas gdy w tym samym okresie 2022 roku zanotowała zysk z działalności zaniechanej w kwocie 1,83 mln PLN. Ponadto pozostałe koszty operacyjne wzrosły o 2,22 mln PLN z powodu wyższych kosztów usług prawnych.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczone na euro. Do przeliczenia liczb za pierwszy kwartał 2023 roku użyto średniego kwartalnego kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski za pierwszy kwartał 2023 roku, to jest 4,7096. Do przeliczenia liczb za pierwszy kwartał 2022 roku użyto średniego kwartalnego kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski za pierwszy kwartał 2022 roku, to jest 4,6253.

|  | Okres 3 miesięcy               |                                | Zmiana<br>(%) |
|--|--------------------------------|--------------------------------|---------------|
|  | Od 01.01.2023<br>do 31.03.2023 | Od 01.01.2022<br>do 31.03.2022 |               |
|  | (w tys. EUR)                   | (w tys. EUR)                   |               |
| Przychody ze sprzedaży   | 540                            | 70                             | 673,8%        |
| Koszt własny sprzedaży   | -581                           | -12                            | 4615,8%       |
| <b>Wynik na sprzedaży</b>  | <b>-41</b>                     | <b>58</b>                      |               |
| Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości  | 0                              | -31                            | -99,3%        |
| Koszty administracyjne - pozostałe   | -880                           | -416                           | 111,3%        |
| Koszty sprzedaży i marketingowe  | -8                             | 0                              |               |
| Pozostałe przychody  | 63                             | 57                             | 11,2%         |
| Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych   | 1 107                          | 0                              |               |
| Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu | -75                            | 1 280                          |               |
| Odpisy aktualizujące wartość należności  | 3                              | 2                              | 16,1%         |
| <b>Wynik operacyjny</b>  | <b>169</b>                     | <b>950</b>                     | <b>-82,2%</b> |
| Przychody finansowe  | 193                            | 34                             | 464,4%        |
| Koszty finansowe   | -46                            | -30                            | 53,7%         |
| <b>Wynik przed opodatkowaniem</b>  | <b>316</b>                     | <b>954</b>                     | <b>-66,9%</b> |
| Podatek dochodowy  | 1 346                          | -20                            |               |
| <b>Wynik z działalności kontynuowanej</b>  | <b>1 662</b>                   | <b>934</b>                     | <b>78%</b>    |
| Wynik z działalności zaniechanej   | -359                           | 397                            |               |
| <b>Wynik netto</b>   | <b>1 303</b>                   | <b>1 330</b>                   | <b>-2,0%</b>  |

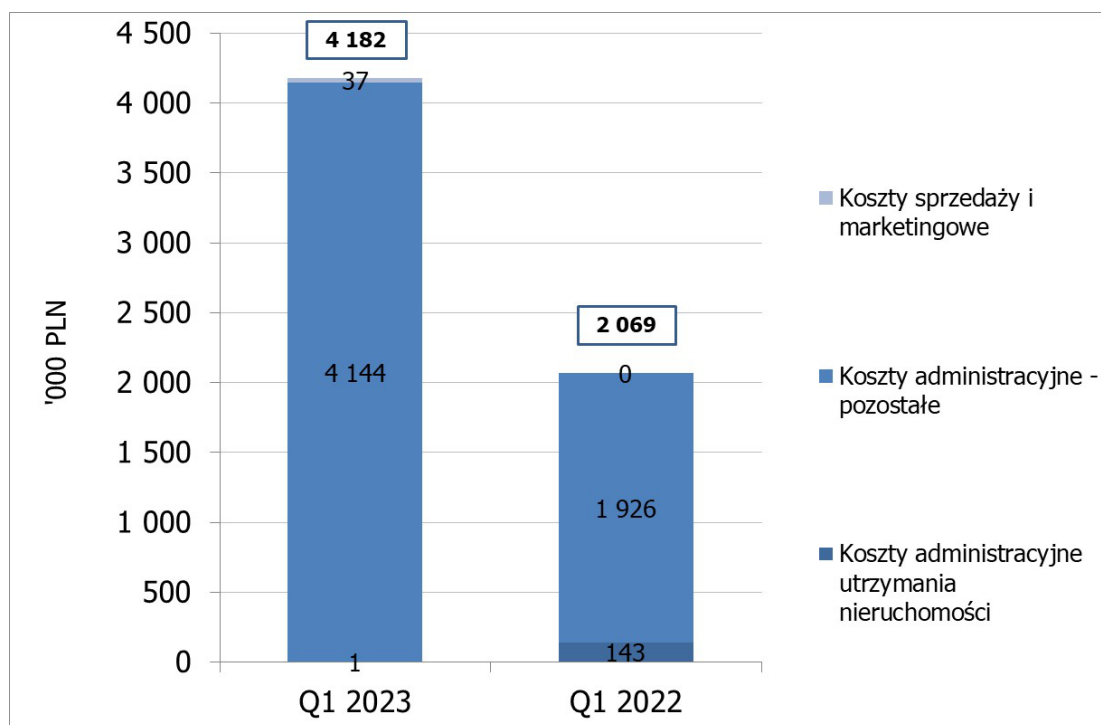


Poniższy wykres przedstawia strukturę przychodów ze sprzedaży w pierwszym kwartale 2023 i 2022 roku.



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

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



Wartość całkowitych kosztów operacyjnych zwiększyła się z powodu wyższych kosztów usług prawnych.

**Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej**

|  | Na dzień:                  |                            | Zmiana<br>(%) |
|--|----------------------------|----------------------------|---------------|
|  | 2023-03-31<br>(w tys. PLN) | 2022-12-31<br>(w tys. PLN) |               |
| <b>Aktywa razem</b>  | <b>57 566</b>              | <b>115 526</b>             | <b>-50,2%</b> |
| Aktywa trwałe, w tym:  | 5 324                      | 5 658                      | -5,9%         |
| <i>Nieruchomości inwestycyjne</i>  | 1 910                      | 1 910                      | 0,0%          |
| <i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i> | 3 394                      | 3 748                      | -9,4%         |
| Aktywa obrotowe, w tym:  | 52 242                     | 109 868                    | -52,5%        |
| <i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>                                      | 0                          | 24 045                     | -100,0%       |
| <i>Zapasy</i>  | 3 820                      | 6 631                      | -42,4%        |
| <i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>                         | 3 818                      | 2 899                      | 31,7%         |
| <i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>                                    | 44 604                     | 76 293                     | -41,5%        |
| <b>Pasywa razem</b>  | <b>57 566</b>              | <b>115 526</b>             | <b>-50,2%</b> |
| Kapitały własne razem, w tym:  | 43 213                     | 81 129                     | -46,7%        |
| <i>Kapitał podstawowy</i>  | 897                        | 897                        | 0,0%          |
| <i>Kapitał rezerwowy</i>   | 987                        | 987                        | 0,0%          |
| <i>Akcje własne rabyte w celu umorzenia</i>                                  | -95 924                    | -50 010                    | 91,8%         |
| <i>Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia</i>                          | -27 909                    | -27 909                    | 0,0%          |
| <i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>                        | -4 615                     | -6 477                     | -28,7%        |
| <i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>                                   | 169 777                    | 163 641                    | 3,7%          |
| Zobowiązania razem, w tym:   | 14 353                     | 34 397                     | -58,3%        |
| <i>Zobowiązania długoterminowe</i>   | 0                          | 9 028                      | -100,0%       |
| <i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>  | 14 353                     | 25 369                     | -43,4%        |

Na koniec marca 2023 roku wartość aktywów była 50% niższa w porównaniu z grudniem 2022 roku. Wartość nieruchomości inwestycyjnych nie zmieniła się w pierwszym kwartale 2023 roku. Wartość inwestycji we wspólne przedsięwzięcia spadła o 9,4% w trzymiesięcznym okresie sprawozdawczym.

Wartość aktywów obrotowych obniżyła się o 52,5% z powodu skupu akcji własnych w kwocie 45,9 mln PLN i spłaty znacznych zobowiązań z tytułu VAT i podatku dochodowego w pierwszym kwartale 2023 roku.

Na koniec marca 2023 roku wartość kapitałów własnych wyniosła 43,2 mln PLN, co stanowiło 75,1% całkowitych aktywów. Całkowite zobowiązania stanowiły 24,9% całkowitych aktywów. Wskaźniki te zmieniły się w porównaniu z grudniem 2022 roku, kiedy wynosiły odpowiednio 70,2% i 29,8%.

Wartość całkowitych zobowiązań zmniejszyła się o 58,3% (20,04 mln PLN), między innymi z powodu spadku salda zobowiązań podatkowych w kwocie 13,8 mln PLN i spadku salda zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 8,84 mln PLN.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone na euro. Do przeliczenia liczb na 31 marca 2023 roku użyto kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 marca 2023 roku, to jest 4,6755. Do przeliczenia liczb na 31 grudnia 2022 roku użyto kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 grudnia 2022 roku, to jest 4,6899.

|  | Na dzień:                  |                            | Zmiana<br>(%) |
|--|----------------------------|----------------------------|---------------|
|  | 2023-03-31<br>(w tys. EUR) | 2022-12-31<br>(w tys. EUR) |               |
| <b>Aktywa razem</b>  | <b>12 312</b>              | <b>24 633</b>              | <b>-50,0%</b> |
| Aktywa trwale, w tym:  | 1 139                      | 1 206                      | -5,6%         |
| <i>Nieruchomości inwestycyjne</i>  | 409                        | 407                        | 0,3%          |
| <i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wycierane metodą praw własności</i> | 726                        | 799                        | -9,2%         |
| Aktywa obrotowe, w tym:  | 11 174                     | 23 427                     | -52,3%        |
| <i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>                                      | 0                          | 5 127                      | -100,0%       |
| <i>Zapasy</i>  | 817                        | 1 414                      | -42,2%        |
| <i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>                         | 817                        | 618                        | 32,1%         |
| <i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>                                    | 9 540                      | 16 268                     | -41,4%        |
| <b>Pasywa razem</b>  | <b>12 312</b>              | <b>24 633</b>              | <b>-50,0%</b> |
| Kapitały własne razem, w tym:  | 9 242                      | 17 299                     | -46,6%        |
| <i>Kapitał podstawowy</i>  | 192                        | 191                        | 0,3%          |
| <i>Kapitał rezerwowy</i>   | 211                        | 210                        | 0,3%          |
| <i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>                                  | -20 516                    | -10 663                    | 92,4%         |
| <i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>                         | -5 969                     | -5 951                     | 0,3%          |
| <i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>                        | -987                       | -1 381                     | -28,5%        |
| <i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>                                   | 36 312                     | 34 892                     | 4,1%          |
| Zobowiązania razem, w tym:   | 3 070                      | 7 334                      | -58,1%        |
| <i>Zobowiązania długoterminowe</i>   | 0                          | 1 925                      | -100,0%       |
| <i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>  | 3 070                      | 5 409                      | -43,2%        |

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

|  | 2023-03-31   | 2022-12-31   |
|--|--------------|--------------|
| <b>Zobowiązania razem do sumy bilansowej</b>                   | <b>24,9%</b> | <b>29,8%</b> |
| <b>Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:</b>  | <b>0,0%</b>  | <b>7,8%</b>  |
| Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu       | 0,0%         | 0,2%         |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego          | 0,0%         | 7,7%         |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:</b> | <b>24,9%</b> | <b>22,0%</b> |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe                           | 24,9%        | 20,4%        |
| Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży   | 0,0%         | 1,6%         |

Struktura zobowiązań znacznie zmieniła się w pierwszym kwartale 2023 roku. Udział zobowiązań długoterminowych w sumie bilansowej spadł z poziomu 7,8% na dzień 31 grudnia 2022 roku do 0% na dzień 31 marca 2023 roku. Udział zobowiązań krótkoterminowych w sumie bilansowej wzrósł z poziomu 22% do 24,9%.

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

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

##### ● ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY PRZEZ SPÓŁKĘ ZALEŻNĄ EMITENTA

28 lutego 2023 spółka zależna Emitenta tj. Elara Investments sp. z o.o. zawarła przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa współwłasności w udziale wynoszącym 45415/168687 części w zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Koszykowej 69, dzielnicy Śródmieście, obręb ewidencyjny 5-05-05, powiat m.st. Warszawa, województwo mazowieckie, składającej się z działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 6 (sześć) o obszarze 744 m<sup>2</sup> (siedemset czterdzieści cztery metry kwadratowe), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00147891/9. Umowa sprzedaży o łącznej wartości 3 075 000 zł brutto została zawarta z Revan sp. z o.o. z siedzibą w Żywcu. Zapisy powyższej umowy nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

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

1 marca 2023 spółka zależna Emitenta tj. Lakia Investments sp. z o.o. zawarła przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z zabudowanej działki ewidencyjnej nr 8/7, nr obr. ewid. 146505\_8.0813, położonej w Warszawie w dzielnicy Mokotów przy ul. Cybernetyki 7b, o obszarze 3908 m<sup>2</sup>, opisaney w księdze wieczystej WA2M/00139786/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, a także zbycia prawa własności posadowionego na gruncie budynku biurowego Solar wraz z prawem własności budowli i innych urządzeń położonych na gruncie oraz wszelkich związanych z nim prawami oraz prawa współużytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z zabudowanej działki ewidencyjnej nr 8/12, nr obr. ewid. 146505\_8.0813, położonej w Warszawie w dzielnicy Mokotów przy ul. Cybernetyki 7, o obszarze 2410 m<sup>2</sup>, opisaney w księdze wieczystej WA2M/00457211/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych. Umowa sprzedaży o łącznej wartości 28 290 000 zł brutto została zawarta z Flora Development 22 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Zapisy powyższej umowy nie odbiegają od standardów powszechnie stosownych dla tego typu umów.

- **PRZEGLĄD OPCJI STRATEGICZNYCH**

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

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

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

- **ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY UDZIAŁÓW SPÓŁKI ZALEŻNEJ**

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

- **INFORMACJA O PRZYJĘCIU OFERT SPRZEDAŻY AKCJI**

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

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

- **NABYCIE AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA**

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

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

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

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

Po dacie bilansowej do dnia publikacji Raportu Spółka nie odnotowała istotnych dokonań, niepowodzeń oraz nie miały miejsca inne znaczące zdarzenia dotyczące Spółki.

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

Trwająca jeszcze w pierwszym kwartale 2023 r. pandemia SARS-CoV-2 oraz przedłużająca się wojna na terenie Ukrainy nie miały istotnego wpływu na wyniki Grupy za pierwszy kwartał 2023 r.

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

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

- poziom i dynamikę sprzedaży mieszkań, w szczególności w przypadku spadku popytu na mieszkania oraz potencjalnego zaostrzenia kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych przez banki lub innych zakłóceń na rynku mieszkaniowym lub bankowym,
- spadek przychodów z najmów powierzchni biurowych,
- popyt na najem biur oraz popyt inwestycyjny na biurowce,
- terminowość realizacji projektów realizowanych przez spółki z grupy kapitałowej CPD oraz jej podmioty powiązane m.in. wynikająca 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,
- czas uzyskiwania decyzji administracyjnych,
- wahania wartości aktywów w wyniku zmian kursu wymiany PLN w stosunku do walut obcych, szczególnie EUR.

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

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

Z uwagi na fakt, iż epidemia SARS-CoV-2 nie miała znaczącego wpływu na wyniki Grupy za poprzednie okresy, to ogłoszenie zakończenia epidemii SARS-CoV-2 w kwietniu 2023 r. nie powinno mieć wpływu na wyniki Grupy. Jednocześnie Zarząd Spółki nadal będzie podejmował intensywne działania w celu dostosowania działalności do zmieniających się warunków makro- i mikroekonomicznych.

## **7. NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH**

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

## **8. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE**

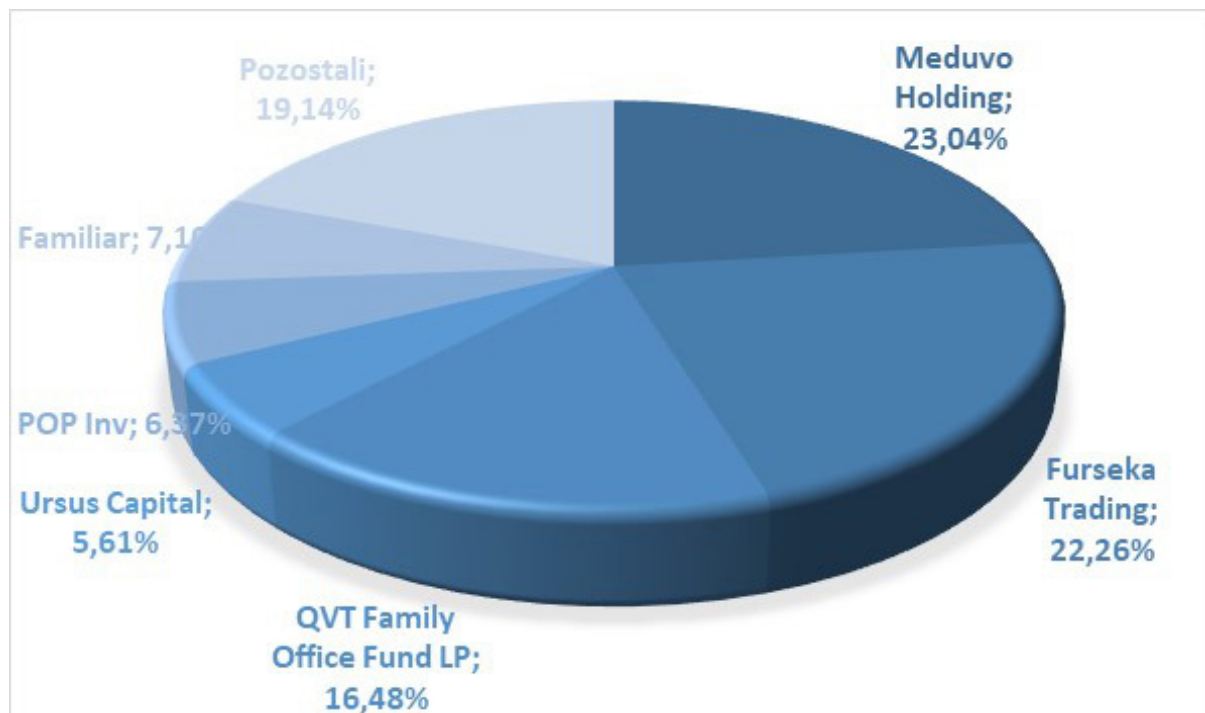
W pierwszym kwartale 2023 r. Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

## **9. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH**

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



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



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

| Akcjonariusz                               | Liczba posiadanych akcji | Rodzaj akcji  | Liczba posiadanych głosów | Akcjonariat według liczby głosów | Akcjonariat według liczby akcji |
|--|--------------------------|---------------|---------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| <b>Meduvo Holding Ltd</b>                  | 1 326 439                | Na okaziciela | 1 326 439                 | 23,04%                           | 14,79%                          |
| <b>Furseka Trading and Investments Ltd</b> | 1 281 944                | Na okaziciela | 1 281 944                 | 22,26%                           | 14,30%                          |
| <b>QVT Family Office Fund LP*</b>          | 948 922                  | Na okaziciela | 948 922                   | 16,48%                           | 10,58%                          |
| <b>POP Investments Ltd</b>                 | 366 672                  | Na okaziciela | 366 672                   | 6,37%                            | 4,09%                           |
| <b>Ursus Capital Ltd</b>                   | 323 130                  | Na okaziciela | 323 130                   | 5,61%                            | 3,60%                           |
| <b>Familiar S.A.</b>                       | 408 706                  | Na okaziciela | 408 706                   | 7,10%                            | 4,56%                           |
| <b>Pozostali</b>                           | 1 102 223                | Na okaziciela | 1 102 223                 | 19,14%                           | 12,29%                          |
| <b>Akcje własne</b>                        | 3 208 149                | Na okaziciela | 0                         | 0%                               | 35,78%                          |

\* dane na podstawie wykazu uprawnionych do udziału w WZ

W stosunku do stanu przedstawionego w skonsolidowanym raporcie za rok 2022, opublikowanym 27 kwietnia 2023, w strukturze własności znacznych pakietów akcji Spółki na dzień bilansowy zaszły następujące zmiany:

– 6 lutego 2023 r. Spółka otrzymała zawiadomienie w trybie art. 69 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r. (Dz.U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.) od FAMILIAR S.A.,

SICAV-SIF, iż w związku z zawarciem transakcji kupna w dniu 27 stycznia 2023 r. (rozliczonej w dniu 31 stycznia 2023 r.) 57 096 akcji spółki pod firmą CPD S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”), Fundusz przekroczył 5% ogólnej liczby głosów w Spółce.

– 22 marca 2023 r. Spółka otrzymała zawiadomienie w trybie art. 69 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r. (Dz.U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.) od FAMILIAR S.A., SICAV-SIF, iż w związku z zawarciem transakcji sprzedaży w dniu 17 marca 2023 r. (rozliczonej w dniu 21 marca 2023 r.) 40 107 akcji spółki pod firmą CPD S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”), Fundusz zmniejszył udział w ogólnej liczbie głosów w Spółce poniżej 5%.

– 24 marca 2023 r. w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 9 marca 2023 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki, Spółka nabyła 1 535 558 akcji Spółki (akcje własne), co stanowi 21,05% akcjonariatu bez prawa głosu.

– 27 marca 2023 roku Spółka otrzymała od pani Iwony Makarewicz oraz pani Elżbiety Wiczowskiej, członkiń zarządu w CPD S.A., powiadomienie o transakcjach na akcjach, o której mowa w art. 19 ust. 3 Rozporządzenia MAR, zawartych 24 marca 2023 r.

– 30 marca 2023 r. Spółka otrzymała zawiadomienia w trybie art. 69 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r. Pan Colin Kingsnorth zawiadomił, iż jego spółka zależna: Ursus Capital Limited, spółka utworzona i działająca zgodnie z prawem Wielkiej Brytanii z siedzibą w Newton Aycliffe, Durham („Podmiot kontrolowany”), w dniu 24 marca 2023 r. w wyniku odpowiedzi na wezwanie Spółki CPD S.A., dokonała sprzedaży 94 250 akcji CPD S.A. i tym samym zmniejszyła ogólną liczbę głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki z 4,66% do 3,60% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

– 30 marca 2023 r. Spółka otrzymała zawiadomienia w trybie art. 69 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r. Spółka Meduvo Holding Limited, spółka utworzona i działająca zgodnie z prawem cypryjskim, z siedzibą w 3 Thasous Street, Dadlow House, 1520 Nicosia, poinformowała, iż w dniu 24 marca 2023 r. w wyniku odpowiedzi na wezwanie Spółki CPD S.A. dokonała sprzedaży 386 891 akcji CPD i tym samym zmniejszyła ogólną liczbę głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki z 19,11% do 14,79% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

## 11. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

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

| Imię i nazwisko    | Funkcja         | Liczba akcji posiadanych na dzień bilansowy | Wartość nominalna posiadanych akcji (PLN) | Jako % całkowitej liczby akcji | Jako % całkowitej liczby głosów |
|--------------------|-----------------|---|---|--------------------------------|---------------------------------|
| Elżbieta Wiczowska | Członek Zarządu | 8665  | 866,50                                    | 0,10%                          | 0,12%                           |
| Iwona Makarewicz   | Członek Zarządu | 1430  | 143                                       | 0,02%                          | 0,02%                           |
| Colin Kingsnorth   | Prezes Zarządu  | 0   | 0   | 0                              | 0                               |
| John Purcell       | Członek Zarządu | 0   | 0   | 0                              | 0                               |
| <b>RAZEM</b>       |                 | <b>13 039</b>                               | <b>1 303</b>                              | <b>0,14%</b>                   | <b>0,18%</b>                    |

27 marca 2023 roku Spółka otrzymała od pani Elżbiety Wiczowskiej oraz pani Iwony Makarewicz, członkiń zarządu w CPD S.A., powiadomienia o transakcji na akcjach, zawartych 24 marca 2023 r., o których mowa w art. 19 ust. 3 Rozporządzenia MAR.

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

## 12. ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE

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

## 13. UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE

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

## 14. SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień 31 marca 2023 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

Na dzień 31 marca 2023 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

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

Na dzień 31 marca 2023 w skład Komitetu Audytu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

## 15. INNE ISTOTNE INFORMACJE

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

## 16. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW

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

- Wzrost inflacji ponad poziom średniookresowego celu inflacyjnego Rady Polityki Pieniężnej z „Założeń polityki pieniężnej na rok 2023”, którego celem było kształtowanie inflacji na poziomie 2,5 proc. z przedziałem odchyień o szerokości  $\pm 1$  pkt proc.,
- Stan ogólnosięwiatowych rynków finansowych i ich wpływ na polską gospodarkę i krajowy system bankowy,
- Sytuacja makro i mikroekonomiczna w Polsce,
- Polityka kredytowa banków i instytucji finansowych (kredyty, obligacje),
- Zmiany w przepisach prawnych i podatkowych mogących wpływać w niekontrolowany sposób na popyt i podaż,
- Utrzymanie stabilnej sytuacji politycznej oraz tworzenie pozytywnego klimatu gospodarczego przez rząd i władze lokalne,
- Koniunktura gospodarcza mająca wpływ na systematyczne otrzymywanie przychodów z wynajmu powierzchni biur,
- Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,
- Dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę aktywów,
- Obserwowany wzrost cen,
- Ryzyko związane z trwającą wojną na terenie Ukrainy.

**II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES  
3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA  
2023 ROKU WRAZ ZE SKRÓCONYM  
SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM CPD S.A.**

CPD S.A.

# Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku  
wraz ze skróconym sprawozdaniem finansowym  
CPD S.A.

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku

sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

(dane finansowe niebadane)

|  | Strona |
|--|--------|
| Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z wyniku finansowego i pozostałych całkowitych dochodów               | 24     |
| Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej   | 25     |
| Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym   | 27     |
| Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych  | 28     |
| Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego                     | 29     |
| 1 Informacje ogólne  | 29     |
| 2 Zasady rachunkowości   | 29     |
| 2.1 Podstawy sporządzenia  | 29     |
| 2.2 Zmiany w strukturze Grupy  | 30     |
| 3 Istotne zmiany wartości szacunkowych   | 30     |
| 3.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym  | 32     |
| 4 Nieruchomości inwestycyjne   | 33     |
| 5 Należności handlowe oraz pozostałe należności  | 33     |
| 6 Zapasy   | 33     |
| 7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty   | 34     |
| 8 Wspólne przedsięwzięcia  | 34     |
| 9 Kapitał podstawowy   | 35     |
| 10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania   | 36     |
| 11 Zobowiązania finansowe, w tym leasing   | 36     |
| 12 Odroczone podatek dochodowy   | 36     |
| 13 Przychody według rodzajów   | 36     |
| 14 Koszt sprzedaży   | 37     |
| 15 Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości   | 37     |
| 16 Koszty administracyjne - pozostałe  | 37     |
| 17 Pozostałe przychody   | 37     |
| 18 Przychody i koszty finansowe  | 37     |
| 19 Podatek dochodowy   | 38     |
| 20 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne   | 38     |
| 21 Transakcje z jednostkami powiązаныmi  | 38     |
| 22 Wypłata dywidendy   | 39     |
| 23 Zysk na akcję   | 39     |
| 24 Zbycie jednostek zależnych  | 39     |
| 25 Segmenty operacyjne   | 39     |
| 26 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe   | 40     |
| 27 Aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży | 40     |
| 28 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego   | 40     |
| 29 Śródroczne informacje jednostki dominującej   | 41     |
| 29.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów  | 41     |
| 29.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej   | 42     |
| 29.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym   | 43     |
| 29.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych  | 44     |
| 29.5 Udziały w jednostkach zależnych i współzależnych  | 45     |
| 29.6 Należności długoterminowe   | 46     |
| 29.7 Należności handlowe oraz pozostałe należności   | 48     |
| 29.8 Kapitał podstawowy  | 49     |
| 29.9 Pożyczki  | 49     |
| 29.10 Zysk na jedną akcję  | 50     |
| 29.11 Koszty administracyjne   | 50     |
| 29.12 Przychody i koszty finansowe oraz wynik z przeszacowania pożyczek                                    | 51     |
| 29.13 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne  | 51     |
| 29.14 Transakcje z jednostkami powiązаныmi   | 52     |
| 29.15 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego  | 53     |

## CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku

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

### Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

|   | Nota | Okres 3 miesięcy zakończony |                           |
|---|------|-----------------------------|---------------------------|
|   |      | 31/03/2023<br>(niebadane)   | 31/03/2022<br>(niebadane) |
| Przychody ze sprzedaży  | 13   | 2 545                       | 323                       |
| Koszty własny sprzedaży   | 14   | (2 737)                     | ( 57)                     |
| <b>ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY</b>   |      | <b>( 192)</b>               | <b>266</b>                |
| Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami  | 15   | ( 1)                        | ( 143)                    |
| Koszty administracyjne - pozostałe  | 16   | (4 144)                     | (1 926)                   |
| Koszty sprzedaży i koszty marketingowe  |      | ( 37)                       | 0                         |
| Pozostałe przychody   | 17   | 299                         | 264                       |
| Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych   | 4    | 0                           | 0                         |
| Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą<br>praw własności, po opodatkowaniu | 8    | ( 354)                      | 5 920                     |
| Odpisy aktualizujące wartość należności   |      | 13                          | 11                        |
| Wynik na sprzedaży jednostek zależnych  | 24   | 5 213                       | 0                         |
| <b>ZYSK OPERACYJNY</b>  |      | <b>797</b>                  | <b>4 392</b>              |
| Przychody finansowe   | 18   | 908                         | 158                       |
| Koszty finansowe  | 18   | ( 216)                      | ( 138)                    |
| <b>ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM</b>  |      | <b>1 489</b>                | <b>4 412</b>              |
| Podatek dochodowy   | 19   | 6 338                       | ( 94)                     |
| <b>ZYSK Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ</b>  |      | <b>7 827</b>                | <b>4 318</b>              |
| Wynik z działalności zaniechanej  |      | (1 691)                     | 1 834                     |
| <b>WYNIK NETTO</b>  |      | <b>6 136</b>                | <b>6 152</b>              |
| Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych  |      | 1 862                       | ( 105)                    |
| <b>CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU</b>   |      | <b>7 998</b>                | <b>6 047</b>              |
| <b>Zysk</b>   |      |                             |                           |
| przypadająca na akcjonariuszy jednostki dominującej   |      | <b>6 136</b>                | <b>6 152</b>              |
| <b>Całkowite dochody netto</b>  |      |                             |                           |
| przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej   |      | <b>7 998</b>                | <b>6 047</b>              |
| <b>PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN</b>  | 23   | 0,86                        | 0,69                      |
| <b>ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN</b>   |      | 0,86                        | 0,69                      |

Colin Kingsnorth  
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska  
Członek Zarządu

John Purcell  
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku stanowią jego integralną część.



## CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku

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

### Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

|   | Nota | 31/03/2023<br><i>(niebadane)</i> | 31/12/2022     |
|---|------|----------------------------------|----------------|
| <b>AKTYWA</b>   |      |                                  |                |
| <b>Aktywa trwałe</b>  |      |                                  |                |
| Nieruchomości inwestycyjne  | 4    | 1 910                            | 1 910          |
| Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności                                       | 8    | 3 394                            | 3 748          |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego   | 12   | 20                               | 0              |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>  |      | <b>5 324</b>                     | <b>5 658</b>   |
| <b>Aktywa obrotowe</b>  |      |                                  |                |
| Zapasy  | 6    | 3 820                            | 6 631          |
| Należności handlowe oraz pozostałe należności   | 5    | 3 818                            | 2 899          |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty  | 7    | 44 604                           | 76 293         |
| <b>Aktywa obrotowe z wyłączeniem aktywów wchodzących w skład grupy do zbycia przeznaczonej do sprzedaży</b> |      | <b>52 242</b>                    | <b>85 823</b>  |
| Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży                    | 27   | 0                                | 24 045         |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>  |      | <b>52 242</b>                    | <b>109 868</b> |
| <b>Aktywa razem</b>   |      | <b>57 566</b>                    | <b>115 526</b> |

## CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku

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

### Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - cd

|  | Nota | 31/03/2023<br>(niebadane) | 31/12/2022     |
|--|------|---------------------------|----------------|
| <b>KAPITAŁ WŁASNY</b>  |      |                           |                |
| <b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki</b>  |      |                           |                |
| Kapitał podstawowy   | 9    | 897                       | 897            |
| Akcje własne nabyte w celu umorzenia   |      | (95 924)                  | (50 010)       |
| Kapitał rezerwowy  |      | 987                       | 987            |
| Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia   | 11   | (27 909)                  | (27 909)       |
| Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych   |      | (4 615)                   | (6 477)        |
| Skumulowane zyski (straty)   |      | 169 777                   | 163 641        |
| <b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>  |      | <b>43 213</b>             | <b>81 129</b>  |
| <b>Udziały niekontrolujące</b>   |      | <b>0</b>                  | <b>0</b>       |
| <b>Kapitał własny razem</b>  |      | <b>43 213</b>             | <b>81 129</b>  |
| <b>ZOBOWIĄZANIA</b>  |      |                           |                |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>   |      |                           |                |
| Kredyty i pożyczki, w tym leasing  | 11   | 0                         | 187            |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego  | 12   | 0                         | 8 841          |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>   |      | <b>0</b>                  | <b>9 028</b>   |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>  |      |                           |                |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania  | 10   | 14 353                    | 23 539         |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży</b> |      | <b>14 353</b>             | <b>23 539</b>  |
| Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży   | 27   | 0                         | 1 830          |
| <b>Zobowiązania razem</b>  |      | <b>14 353</b>             | <b>34 397</b>  |
| <b>Pasywa razem</b>  |      | <b>57 566</b>             | <b>115 526</b> |

Colin Kingsnorth  
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska  
Członek Zarządu

John Purcell  
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku stanowią jego integralną część.

## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

|  | Kapitał podstawowy CPD SA | Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia | Akcje własne nabyte w celu umorzenia | Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych | Kapitał rezerwowy | Skumulowane zyski (straty) | Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | Udziały niekontrolujące | Kapitał własny razem |
|--|---------------------------|--|--------------------------------------|--|-------------------|----------------------------|--|-------------------------|----------------------|
| <b>Stan na 01/01/2022</b>                      | 2 637                     | ( 27 909)                                    | ( 288 973)                           | ( 6 243)                                       | 987               | 464 164                    | 144 663  | 0                       | 144 663              |
| <b>Transakcje z udziałowcami</b>               |                           |  |                                      |  |                   |                            |  |                         |                      |
| Obniżenie kapitału zakładowego                 | ( 1 740)                  | 0  | 288 973                              | 0  | 0                 | (287 233)                  | 0  | 0                       | 0                    |
| <b>Całkowite dochody okresu</b>                |                           |  |                                      |  |                   |                            |  |                         |                      |
| Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych | 0                         | 0  | 0                                    | ( 105)   | 0                 | 0                          | ( 105)   | 0                       | ( 105)               |
| Zysk (strata) okresu                           | 0                         | 0  | 0                                    | 0  | 0                 | 6 152                      | 6 152  | 0                       | 6 152                |
| <b>Stan na 31/03/2022 /niebadane</b>           | 897                       | ( 27 909)                                    | 0                                    | ( 6 348)                                       | 987               | 183 083                    | 144 663  | 0                       | 150 710              |
| <b>Stan na 01/01/2022</b>                      | 2 637                     | ( 27 909)                                    | ( 288 973)                           | ( 6 243)                                       | 987               | 464 164                    | 144 663  | 0                       | 144 663              |
| <b>Transakcje z udziałowcami</b>               |                           |  |                                      |  |                   |                            |  |                         |                      |
| Obniżenie kapitału zakładowego                 | ( 1 740)                  | 0  | 288 973                              | 0  | 0                 | (287 233)                  | 0  | 0                       | 0                    |
| Nabycie akcji własnych                         | 0                         | 0  | (50 010)                             | 0  | 0                 | 0                          | (50 010)   | 0                       | (50 010)             |
| <b>Całkowite dochody okresu</b>                |                           |  |                                      |  |                   |                            |  |                         |                      |
| Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych | 0                         | 0  | 0                                    | ( 234)   | 0                 | 0                          | ( 234)   | 0                       | ( 234)               |
| Zysk (strata) okresu                           | 0                         | 0  | 0                                    | 0  | 0                 | (13 290)                   | (13 290)   | 0                       | (13 290)             |
| <b>Stan na 31/12/2022</b>                      | 897                       | (27 909)                                     | ( 50 010)                            | ( 6 477)                                       | 987               | 163 641                    | 81 129   | 0                       | 81 129               |
| <b>Stan na 01/01/2023</b>                      | 897                       | ( 27 909)                                    | ( 50 010)                            | ( 6 477)                                       | 987               | 163 641                    | 81 129   | 0                       | 81 129               |
| <b>Transakcje z udziałowcami</b>               |                           |  |                                      |  |                   |                            |  |                         |                      |
| Nabycie akcji własnych                         | 0                         | 0  | (45 914)                             | 0  | 0                 | 0                          | (45 914)   |                         | (45 914)             |
| <b>Całkowite dochody okresu</b>                |                           |  |                                      |  |                   |                            |  |                         |                      |
| Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych | 0                         | 0  | 0                                    | 1 862  | 0                 | 0                          | 1 862  | 0                       | 1 862                |
| Zysk (strata) okresu                           | 0                         | 0  | 0                                    | 0  | 0                 | 6 136                      | 6 136  | 0                       | 6 136                |
| <b>Stan na 31/03/2023 /niebadane</b>           | 897                       | (27 909)                                     | ( 95 924)                            | ( 4 615)                                       | 987               | 169 777                    | 43 213   | 0                       | 43 213               |

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku stanowią jego integralną część.

## CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku

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

### Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

|   | Nota     | Okres 3 miesięcy zakończony |                           |
|---|----------|-----------------------------|---------------------------|
|   |          | 31/03/2023<br>(niebadane)   | 31/03/2022<br>(niebadane) |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>               |          |                             |                           |
| ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM   |          | 1 489                       | 4 412                     |
| Wynik z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem               |          | (2 087)                     | 2 264                     |
| Korekty działalności operacyjnej                                    | 20       | 1 489                       | (5 464)                   |
| <b>Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne</b>                    |          | <b>891</b>                  | <b>1 212</b>              |
| Odsetki zapłacone   |          | 0                           | (1 470)                   |
| Zapłacony podatek dochodowy   |          | (3 884)                     | 0                         |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>         |          | <b>(2 993)</b>              | <b>( 258)</b>             |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>             |          |                             |                           |
| Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych           |          | 0                           | ( 152)                    |
| Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych                             |          | 7                           | 0                         |
| Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej                     |          | 20 366                      | 0                         |
| Wpływy z dywidend i obniżenia wkładu we wspólnych przedsięwzięciach |          | 0                           | 15 610                    |
| Środki pieniężne sprzedanych jednostek zależnych                    |          | (3 155)                     | 0                         |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>       |          | <b>17 218</b>               | <b>15 458</b>             |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>                |          |                             |                           |
| Nabycie akcji własnych  |          | (45 914)                    | 0                         |
| Spłata kredytów i pożyczek  |          | 0                           | (1 004)                   |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>          |          | <b>(45 914)</b>             | <b>(1 004)</b>            |
| <b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>    |          | <b>(31 689)</b>             | <b>14 196</b>             |
| <b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku</b> |          | <b>76 293</b>               | <b>81 773</b>             |
| <b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu</b> | <b>7</b> | <b>44 604</b>               | <b>95 969</b>             |

Colin Kingsnorth  
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska  
Członek Zarządu

John Purcell  
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku stanowią jego integralną część.

## Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1 Informacje ogólne

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

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

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

Walutą prezentacyjną skonsolidowanych sprawozdań finansowych jest PLN.

#### *Informacje o Grupie Kapitałowej*

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzi CPD S.A. jako podmiot dominujący oraz 15 spółek zależnych ("Grupa CPD"). Ponadto Grupa posiada udziały w 2 jednostkach współkontrolowanych.

### 2 Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2023 roku.

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 31 marca 2023 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

#### 2.1 Podstawy sporządzenia

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

**Nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2023 r. oraz ich wpływ na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe:**

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

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

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

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****2.1 Podstawy sporządzenia - c.d.****Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie**

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

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

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

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

**2.2 Zmiany w strukturze Grupy**

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

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

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

**3 Istotne zmiany wartości szacunkowych**

Przy sporządzaniu niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd dokonał oceny ważnych oszacowań i osądów księgowych, które mają wpływ na zastosowane zasady rachunkowości oraz kwoty ujęte w sprawozdaniu finansowym sporządzonym za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r.

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

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

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

**Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych**

Wykazywana w bilansie wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest w oparciu o wyceny przygotowywane corocznie przez niezależnych rzeczoznawców, zgodnie z Royal Institution of Chartered Surveyors' ("RICS") Valuation – Global Standards 2020 Incorporating the IVSC International Valuation Standards (the "RICS Red Book"). Oplaty 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.

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

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

W latach 2014 - 2021 na podstawie umowy umowa pomiędzy CPD S.A. i jej spółkami zależnymi (Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., Lakią Enterprises Ltd) oraz podmiotami niepowiązanymi z Grupą CPD tj. Unidevelopment S.A. i Unibep S.A. Grupa uczestniczyła we wspólnym przedsięwzięciu Smart City, polegającym na budowie kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

W latach 2017 - 2022 na podstawie umowy umowa pomiędzy CPD S.A. i jej spółkami zależnymi (Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., Lakią Enterprises Ltd) oraz podmiotami niepowiązanymi z Grupą CPD tj. Unidevelopment S.A. i Unibep S.A. Grupa uczestniczyła w kolejnych wspólnych przedsięwzięciach. Pierwsze z nich, to jest Ursa Park zostało ukończone w 2019 roku i obejmowało 385 mieszkań. Drugie przedsięwzięcie, to jest Ursa Home obejmowało w sumie 341 mieszkań (153 mieszkań w I etapie i 188 mieszkań w II etapie). Na dzień bilansowy wszystkie mieszkania w tym przedsięwzięciu są sprzedane.

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

Dla celów rozliczenia wspólnych przedsięwzięć Zarząd Spółki stosuje postanowienia MSSF 11, tzn. aktywa i zobowiązania uznane za objęte wspólnymi przedsięwzięciami rozliczane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Przy czym przysługujące Grupie udziały w aktywach netto wspólnych przedsięwzięć obliczane są na podstawie obowiązujących strony postanowień zawartych umów inwestycyjnych.

Szczegóły rozliczenia wspólnych przedsięwzięć zostały zaprezentowane w nocie 8.

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

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

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

Nie stwierdzono przesłanek do utraty wartości udziałów w Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. sk. W odniesieniu do udziałów w Celtic Asset Management Sp. z o.o. oraz Lakią Enterprises Ltd, których cała wartość pozostaje objęta odpisem aktualizującym, nie stwierdzono przesłanek do odwrócenia rozpoznanych wcześniej odpisów. W odniesieniu do udziałów w Antigo Investments Sp. z o.o. zaktualizowano wartość rozpoznanych wcześniej odpisów.

Jednocześnie na dzień bilansowy Spółka przeprowadziła analizę odzyskiwalności należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym. Spółka dokonała odpisu z tytułu utraty wartości w odniesieniu do pożyczek udzielonych spółkom zależnym, które na 31 marca 2023 r. wykazywały ujemne wartości aktywów netto. W ocenie Spółki z uwagi na ujemną wartość aktywów netto tych spółek zależnych istnieje realne zagrożenie, że spółki te nie będą mogły spłacić w całości zaciągniętych pożyczek.

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****3 Istotne zmiany wartości szacunkowych - cd.****Rozrachunki podatkowe/podatek odroczony i aktywowanie strat podatkowych**

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

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

W pierwszym kwartale 2023 roku zarząd dokonał ponownej oceny możliwości realizacji aktywa z tytułu podatku odroczonego w CPD SA, które nie było rozpoznane ze względu na zasadę ostrożności. Po ponownej ocenie, ciągle zachowując zasadę ostrożności zarząd zdecydował o częściowym rozpoznaniu aktywa z tego tytułu.

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

W związku z prowadzoną działalnością Grupa CPD narażona jest na następujące ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności.

**Ryzyko płynności**

Czynnikiem wpływającym w największym stopniu na płynność Grupy w pierwszym kwartale 2023 roku były wpływy ze zbycia nieruchomości oraz wydatków na nabycie akcji własnych.



## CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku

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

### Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### 4 Nieruchomości inwestycyjne

|  | 01/01/2023 -<br>31/03/2023         | 01/01/2022 -<br>31/12/2022         |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Stan na początku roku</b>   | <b>1 910</b>                       | <b>167 667</b>                     |
| Nakłady inwestycyjne   | 0                                  | 3 621                              |
| Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze zbytą nieruchomością                                 | 0                                  | ( 506)                             |
| Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży | 0                                  | (4 899)                            |
| Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego                                   | 0                                  | ( 3)                               |
| Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży   | 0                                  | (130 360)                          |
| Zysk/(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych                        | 0                                  | (35 402)                           |
| Pozostałe reklasyfikacje   | 0                                  | 1 792                              |
| <b>Stan na koniec okresu</b>   | <b>1 910</b>                       | <b>1 910</b>                       |
|  | <b>01/01/2023 -<br/>31/03/2023</b> | <b>01/01/2022 -<br/>31/03/2022</b> |
| Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:   |                                    |                                    |
| - przynoszących dochody z czynszów   | 0                                  | 1 440                              |
| - pozostałych  | 1                                  | 12                                 |
|  | <b>1</b>                           | <b>1 452</b>                       |

#### 5 Należności handlowe oraz pozostałe należności

|                                     | 31/03/2023   | 31/12/2022   |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Należności handlowe                 | 654          | 571          |
| Należności publicznoprawne          | 2 253        | 2 081        |
| Należności od jednostek powiązanych | 73           | 31           |
| Rozliczenia międzyokresowe          | 208          | 216          |
| Należności pozostałe                | 630          | 0            |
| <b>Należności krótkoterminowe</b>   | <b>3 818</b> | <b>2 899</b> |
| Należności długoterminowe           | 0            | 0            |
| <b>Razem należności</b>             | <b>3 818</b> | <b>2 899</b> |

#### 6 Zapasy

|                               | 31/03/2023   | 31/12/2022   |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Na początku roku</b>       | <b>6 631</b> | <b>3 887</b> |
| Zbycie                        | (2 811)      | ( 57)        |
| Zmiana odpisu aktualizującego | 0            | 2 801        |
|                               | <b>3 820</b> | <b>6 631</b> |

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

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

|   | 31/03/2023    | 31/12/2022    |
|---|---------------|---------------|
| Środki pieniężne w kasie i na rachunkach                | 3 523         | 45 149        |
| Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania | 0             | 3             |
| Krótkoterminowe depozyty bankowe                        | 41 081        | 31 141        |
|   | <b>44 604</b> | <b>76 293</b> |

**8 Wspólne przedsięwzięcia**

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

|  | 31/03/2023   | 31/12/2022    |
|--|--------------|---------------|
| a) Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.  | 0            | 0             |
| b) Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.  | 512          | 658           |
| c) Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.   | 2 882        | 3 090         |
|  | <b>3 394</b> | <b>3 748</b>  |
| <br>   |              |               |
| b) <u>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.</u>   |              |               |
| <b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>   | <b>658</b>   | <b>1 105</b>  |
| Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym | ( 146)       | ( 447)        |
| <b>Bilans na koniec okresu</b>   | <b>512</b>   | <b>658</b>    |
| <br>   |              |               |
| c) <u>Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.</u>  |              |               |
| <b>Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia</b>   | <b>3 090</b> | <b>11 690</b> |
| Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników   | 0            | (11 093)      |
| Udział grupy w wypłatach z zysku   | ( 208)       | (11 336)      |
| Zmiana udziału Grupy w prawach własności do aktywów netto wspólnego przedsięwzięcia  | 0            | ( 1 669)      |
| Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym | 0            | 15 498        |
| <b>Bilans na koniec okresu</b>   | <b>2 882</b> | <b>3 090</b>  |

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

|   | 31/03/2023   | 31/12/2022   |
|---|--------------|--------------|
| b) <u>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.</u>  |              |              |
| <u>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</u>   |              |              |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego   | 784          | 745          |
| Należności  | 179          | 159          |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty  | 4 709        | 4 849        |
| <b>Suma aktywów</b>   | <b>5 672</b> | <b>5 753</b> |
| <br>  |              |              |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania   | 4 648        | 4 437        |
| <b>Aktywa netto</b>   | <b>1 024</b> | <b>1 316</b> |
| <br>  |              |              |
| % udziałów posiadanych przez Grupę  | <b>50%</b>   | <b>50%</b>   |
| Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy | <b>512</b>   | <b>658</b>   |

## CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku

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

### Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### 8 Wspólne przedsięwzięcia - cd.

| <i>Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów</i> | 01/01/2023 -<br>31/03/2023 | 01/01/2022 -<br>31/03/2022 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Przychody ze sprzedaży   | 0                          | 474                        |
| Koszt z tytułu odsetek   | 0                          | 1                          |
| Wynik działalności kontynuowanej                                   | ( 285)                     | ( 894)                     |

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

| <i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>   | 31/03/2023    | 31/12/2022    |
|---|---------------|---------------|
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego   | 1 262         | 1 133         |
| Zapasy  | 0             | 533           |
| Należności  | 170           | 98            |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty  | 11 196        | 12 196        |
| <b>Suma aktywów</b>   | <b>12 628</b> | <b>13 960</b> |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania   | 6 865         | 7 780         |
| <b>Aktywa netto</b>   | <b>5 763</b>  | <b>6 180</b>  |
| % udziałów posiadanych przez Grupę  | 50%           | 50%           |
| Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy | 2 882         | 3 090         |

| <i>Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów</i> | 01/01/2023 -<br>31/03/2023 | 01/01/2022 -<br>31/03/2022 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Przychody ze sprzedaży   | 739                        | 124 025                    |
| Koszt z tytułu odsetek   | 3                          | 29                         |
| Wynik działalności kontynuowanej                                   | ( 416)                     | 30 996                     |

#### 9 Kapitał podstawowy

|                            | Liczba akcji |            | Wartość nominalna akcji |            |
|----------------------------|--------------|------------|-------------------------|------------|
|                            | 31/03/2023   | 31/12/2022 | 31/03/2023              | 31/12/2022 |
| Akcje zwykłe (w tysiącach) | 8 966        | 8 966      | 897                     | 897        |

Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał podstawowy wynosił 897 tys. PLN.

29 lipca 2022 roku oraz 24 marca 2023 roku CPD SA nabyła odpowiednio 1.672.591 oraz 1.535.558 akcji własnych w celu umorzenia. Cena nabycia jednej akcji wyniosła 29,90 zł. Nabyte akcje stanowią łącznie 35,78% kapitału zakładowego Spółki, z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

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

## CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku

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

### Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### 10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

##### Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

|                                   | 31/03/2023    | 31/12/2022    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Zobowiązania handlowe             | 6 314         | 1 421         |
| Zobowiązania z tytułu podatków    | 6 505         | 20 301        |
| Kaucje najemców                   | 394           | 0             |
| Pozostałe zobowiązania            | 70            | 262           |
| Bierne rozliczenia międzyokresowe | 1 070         | 1 555         |
|                                   | <b>14 353</b> | <b>23 539</b> |

#### 11 Zobowiązania finansowe, w tym leasing

|                                 | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
|---------------------------------|------------|------------|
| <b>Długoterminowe</b>           |            |            |
| Zobowiązania z tytułu leasingu  | 0          | 187        |
|                                 | <b>0</b>   | <b>187</b> |
| <b>Krótkoterminowe</b>          |            |            |
| Kredyty bankowe                 | 0          | 0          |
|                                 | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| <b>Kredyty i pożyczki razem</b> | <b>0</b>   | <b>187</b> |

W związku ze spłatą zaciągniętych wcześniej kredytów bankowych oraz zbyciem nieruchomości, z którymi związane były zobowiązania z tytułu leasingu, na dzień bilansowy Grupa nie posiada zobowiązań finansowych.

#### 12 Odroczonego podatek dochodowy

|   | 31/03/2023   | 31/12/2022   |
|---|--------------|--------------|
| <b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą</b> | <b>5 409</b> | <b>961</b>   |
| Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego           | (5 389)      | (961)        |
| <b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>                  | <b>20</b>    | <b>0</b>     |
| <b>Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>            | <b>5 389</b> | <b>9 802</b> |
| Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego           | (5 389)      | (961)        |
| <b>Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>            | <b>0</b>     | <b>8 841</b> |

#### 13 Przychody według rodzajów

|  | 01/01/2023 -<br>31/03/2023 | 01/01/2022 -<br>31/03/2022 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Sprzedaż zapasów                         | 2 500                      | 57                         |
| Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości | 36                         | 257                        |
| Usługi księgowo                          | 9                          | 9                          |
|  | <b>2 545</b>               | <b>323</b>                 |

Przychody ze sprzedaży zapasów w pierwszym kwartale 2023 roku dotyczą w całości sprzedaży nieruchomości Koszykowa w Warszawie.

## CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku

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

### Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### 14 Koszt własny sprzedaży

|                           | 01/01/2023 -<br>31/03/2023 | 01/01/2022 -<br>31/03/2022 |
|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Koszt sprzedanych zapasów | 2 737                      | 57                         |
|                           | <b>2 737</b>               | <b>57</b>                  |

#### 15 Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami

|   | 01/01/2023 -<br>31/03/2023 | 01/01/2022 -<br>31/03/2022 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Utrzymanie nieruchomości  | 0                          | 9                          |
| Podatki od nieruchomości  | 1                          | 26                         |
| Użytkowanie wieczyste   | 0                          | 86                         |
| Umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych | 0                          | 22                         |
|   | <b>1</b>                   | <b>143</b>                 |

#### 16 Koszty administracyjne - pozostałe

|                        | 01/01/2023 -<br>31/03/2023 | 01/01/2022 -<br>31/03/2022 |
|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Koszty pracownicze     | 742                        | 750                        |
| Usługi doradcze        | 510                        | 699                        |
| Usługi prawne          | 2 410                      | 152                        |
| Wynagrodzenie audytora | 68                         | 38                         |
| Podróże służbowe       | 34                         | 1                          |
| Podatki                | 16                         | 12                         |
| Utrzymanie biura       | 301                        | 103                        |
| Pozostałe usługi       | 61                         | 130                        |
| Nieodliczany VAT       | 2                          | 41                         |
|                        | <b>4 144</b>               | <b>1 926</b>               |

#### 17 Pozostałe przychody

|                          | 01/01/2023 -<br>31/03/2023 | 01/01/2022 -<br>31/03/2022 |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Rozwiązanie rezerw       | 298                        | 262                        |
| Inne pozostałe przychody | 1                          | 2                          |
|                          | <b>299</b>                 | <b>264</b>                 |

#### 18 Przychody i koszty finansowe

|                                       | 01/01/2023 -<br>31/03/2023 | 01/01/2022 -<br>31/03/2022 |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Koszty z tytułu odsetek:              |                            |                            |
| - Odsetki z tytułu leasingu           | 0                          | ( 5)                       |
| - Koszty pozostałych odsetek          | ( 216)                     | ( 133)                     |
| <b>Koszty finansowe</b>               | <b>( 216)</b>              | <b>( 138)</b>              |
| Przychody z tytułu odsetek:           |                            |                            |
| - Odsetki bankowe                     | 509                        | 19                         |
| - Odsetki od jednostek niepowiązanych | 0                          | 63                         |
| Pozostałe przychody finansowe         | 0                          | 28                         |
| Różnice kursowe netto                 | 399                        | 48                         |
| <b>Przychody finansowe</b>            | <b>908</b>                 | <b>158</b>                 |

## CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku

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

### Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### 19 Podatek dochodowy

|   | 01/01/2023 -<br>31/03/2023 | 01/01/2022 -<br>31/03/2022 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Podatek bieżący                               | 2 127                      | 43                         |
| Podatek odroczony                             | (8 862)                    | 481                        |
| Podatek dochodowy od działalności zaniechanej | 397                        | ( 430)                     |
|   | <b>(6 338)</b>             | <b>94</b>                  |

#### 20 Korekty przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej

|  | 01/01/2023 -<br>31/03/2023 | 01/01/2022 -<br>31/03/2022 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Korekty z tytułu:  |                            |                            |
| – amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych                          | 0                          | 22                         |
| – zysku/straty z tytułu różnic kursowych                           | 0                          | 969                        |
| – przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej | 0                          | (1 367)                    |
| – udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć             | 354                        | (5 920)                    |
| – różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych              | ( 26)                      | ( 133)                     |
| – kosztów z tytułu odsetek   | 0                          | 1 470                      |
| – wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych                  | 1 849                      | 0                          |
| – wyniku z wyceny instrumentów pochodnych                          | 0                          | 270                        |
| – wyniku ze zbycia jednostek zależnych                             | (5 918)                    | 0                          |
| Zmiany w kapitale obrotowym:                                       |                            |                            |
| – zmiana stanu należności  | ( 988)                     | (1 120)                    |
| – zmiana stanu zapasów   | 2 624                      | 57                         |
| – zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych                 | 3 594                      | 288                        |
|  | <b>1 489</b>               | <b>(5 464)</b>             |

#### 21 Transakcje z jednostkami powiązаныmi

CPD SA nie ma bezpośredniej jednostki dominującej ani jednostki dominującej wyższego szczebla. Grupa CPD zawiera również transakcje z kluczowym personelem kierowniczym oraz pozostałymi jednostkami powiązаныmi, kontrolowanymi przez kluczowy personel kierowniczy Grupy. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera następujące salda wynikające z transakcji zawartych z jednostkami powiązаныmi:

|   | 01/01/2023 -<br>31/03/2023 | 01/01/2022 -<br>31/03/2022 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym</b>                  |                            |                            |
| Koszt wynagrodzeń członków zarządu  | 458                        | 451                        |
| Koszt usług świadczonych przez członków zarządu                           | 1 367                      | 0                          |
| Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej                                | 16                         | 19                         |
| Przychody   | 7                          | 0                          |
|   | <b>31/03/2023</b>          | <b>31/12/2022</b>          |
| Łączne należności   | 19                         | 19                         |
| Łączne zobowiązania   | 1 667                      | 793                        |
| <b>b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi</b>                |                            |                            |
| Koszty  |                            |                            |
| <i>Kancelaria Oleś i Rodzynkiewicz</i>                                    | 3                          | 6                          |
| Przychody   |                            |                            |
| <i>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.</i> | 2                          | 5                          |
| <i>Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.</i>  | 46                         | 292                        |

## CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku

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

### Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### 21 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd

|  | 31/03/2023 | 31/12/2022 |
|--|------------|------------|
| Należności   |            |            |
| Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. | 2          | 6          |
| Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.  | 52         | 25         |

#### 22 Wypłata dywidendy

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

#### 23 Zysk na akcję

|   | 01/01/2023 -<br>31/03/2023 | 01/01/2022 -<br>31/03/2022 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Zysk / Strata przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej | 6 136                      | 6 152                      |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych ( w tys.)                    | 7 174                      | 8 966                      |
| Zysk na jedną akcję w złotych                                     | 0,86                       | 0,69                       |
| Rozwodniony zysk przypadający na akcjonariuszy                    | 6 136                      | 6 152                      |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)                     | 7 174                      | 8 966                      |
| Rozwodniony zysk na jedną akcję                                   | 0,86                       | 0,69                       |
|   | 31/03/2023                 | 31/12/2022                 |
| Aktywa netto według wartości księgowej                            | 43 213                     | 81 129                     |
| Liczba akcji zwykłych (w tys.)                                    | 5 758                      | 7 293                      |
| Aktywa netto na jedną akcję                                       | 7,50                       | 11,12                      |

#### 24 Zbycie jednostek zależnych

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

|  | 01/01/2023 -<br>31/03/2023 | 01/01/2022 -<br>31/03/2022 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Cena sprzedaży                           | 7                          | 0                          |
| Aktywa netto zbytych jednostek zależnych | 5 910                      | 0                          |
| Koszty transakcyjne                      | ( 704)                     | 0                          |
|  | 5 213                      | 0                          |

W wyniku jednej z powyższych transakcji Grupa zbyła zobowiązanie, wynikające ze sporu w jaki zaangażowana była sprzedana jednostka zależna.

#### 25 Segmenty operacyjne

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

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

## CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku

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

### Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### 26 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe

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

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

Na dzień 31 grudnia 2022 roku nieruchomości należące do Lakia Investments Sp. z o.o. i związane z nią zobowiązania z tytułu leasingu została zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży. Ich zbycie nastąpiło 1 marca 2023 roku.

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

|  | 31/03/2023 | 31/12/2022    |
|--|------------|---------------|
| Nieruchomości inwestycyjne   | 0          | 22 215        |
| Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów | 0          | 1 830         |
|  | <b>0</b>   | <b>24 045</b> |

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

|                                   |   |       |
|-----------------------------------|---|-------|
| Kredyty i pożyczki, w tym leasing | 0 | 1 830 |
|-----------------------------------|---|-------|

##### Aktywa netto grupy do zbycia

|  |          |               |
|--|----------|---------------|
|  | <b>0</b> | <b>22 215</b> |
|--|----------|---------------|

#### 28 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

18 maja 2023 roku KRS wykreślił 2/124 Gaston Investments Sp z o.o sk. z rejestru przedsiębiorców. Poza tym po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie wystąpiły żadne znaczące zdarzenia wykraczające poza bieżącą działalność Grupy.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd spółki w dniu 30 maja 2023 roku, podpisane w jego imieniu przez:

\_\_\_\_\_  
Colin Kingsnorth  
Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
John Purcell  
Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
Elżbieta Donata Wiczowska  
Członek Zarządu



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

**29 Śródroczne informacje jednostki dominującej**

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe CPD S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości zatwierdzonym przez UE - MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.  
Informacje wymagane przez MSR 34 zostały opisane w nocie 2.1 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**29.1 Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów**

|  | Nota  | 1/1/2023 -<br>31/3/2023 | 1/1/2022 -<br>31/3/2022 |
|--|-------|-------------------------|-------------------------|
|  |       | <i>(niebadane)</i>      | <i>(niebadane)</i>      |
| Przychody ze sprzedaży usług                         |       | 6                       | 6                       |
| Koszty administracyjne                               | 29.11 | (4 075)                 | ( 786)                  |
| Koszty marketingowe                                  |       | ( 21)                   | 0                       |
| Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej | 29.12 | 19 465                  | ( 101)                  |
| <b>WYNIK OPERACYJNY</b>                              |       | <b>15 375</b>           | <b>( 881)</b>           |
| Przychody finansowe                                  | 29.12 | 330                     | 758                     |
| Koszty finansowe                                     | 29.12 | (4 185)                 | ( 127)                  |
| <b>WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM</b>                    |       | <b>11 520</b>           | <b>( 250)</b>           |
| Podatek dochodowy                                    |       | 6 237                   | ( 144)                  |
| <b>WYNIK NETTO</b>                                   |       | <b>17 757</b>           | <b>( 394)</b>           |
| <b>POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY</b>                   |       | <b>0</b>                | <b>0</b>                |
| <b>CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU</b>                      |       | <b>17 757</b>           | <b>( 394)</b>           |
| <b>PODSTAWOWY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN</b>              | 29.10 | 2,48                    | (0,04)                  |
| <b>ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN</b>             | 29.10 | 2,48                    | (0,04)                  |

Colin Kingsnorth  
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska  
Członek Zarządu

John Purcell  
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

29.2 Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

|   | Nota | 31/3/2023<br><i>(niebadane)</i> | 31/12/2022    |
|---|------|---------------------------------|---------------|
| <b>AKTYWA</b>   |      |                                 |               |
| <b>Aktywa trwale</b>  |      |                                 |               |
| Należności długoterminowe                                       | 29.6 | 11 496                          | 38 055        |
| Udziały w jednostkach zależnych i współzależnych                | 29.5 | 796                             | 3 751         |
| <b>Aktywa trwale razem</b>                                      |      | <b>12 292</b>                   | <b>41 806</b> |
| <b>Aktywa obrotowe</b>  |      |                                 |               |
| Należności handlowe oraz pozostałe należności                   | 29.7 | 1 969                           | 318           |
| - <i>należności i pożyczki</i>                                  |      | 1 851                           | 273           |
| - <i>rozliczenia międzyokresowe</i>                             |      | 118                             | 45            |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                              |      | 19 247                          | 24 371        |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>                                    |      | <b>21 216</b>                   | <b>24 689</b> |
| <b>Aktywa razem</b>   |      | <b>33 508</b>                   | <b>66 495</b> |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY</b>   |      |                                 |               |
| Kapitał podstawowy  | 29.8 | 897                             | 897           |
| Akcje własne nabyte w celu umorzenia                            |      | (95 923)                        | (50 010)      |
| Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji |      | 389 802                         | 389 802       |
| Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia                    |      | (27 909)                        | (27 909)      |
| Kapitał rezerwowy   |      | 987                             | 987           |
| Skumulowane zyski (straty)                                      |      | (238 834)                       | (256 591)     |
| <b>Kapitał własny razem</b>                                     |      | <b>29 020</b>                   | <b>57 176</b> |
| <b>ZOBOWIĄZANIA</b>   |      |                                 |               |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                              |      |                                 |               |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego           |      | 0                               | 6 237         |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>                        |      | <b>0</b>                        | <b>6 237</b>  |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                             |      |                                 |               |
| Kredyty i pożyczki  | 29.9 | 0                               | 2 831         |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania               |      | 4 488                           | 251           |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>                       |      | <b>4 488</b>                    | <b>3 082</b>  |
| <b>Pasywa razem</b>   |      | <b>33 508</b>                   | <b>66 495</b> |

Colin Kingsnorth  
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska  
Członek Zarządu

John Purcell  
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku  
(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

## 29.3 Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

|   | Nota | Kapitał podstawowy | Akcje własne nabyte w celu umorzenia | Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji | Element wbudowany w dnlę początkowego ujęcia | Kapitał rezerwowy | Skumulowane zyski (straty) | Razem    |
|---|------|--------------------|--------------------------------------|---|--|-------------------|----------------------------|----------|
| <b>Stan na 1/1/2022</b>                 |      | 2 637              | ( 288 972)                           | 677 034   | ( 27 909)                                    | 987               | ( 233 509)                 | 130 268  |
| Umorzenie akcji własnych                |      | (1 740)            | 288 972                              | (287 231)   | 0  | 0                 | 0                          | 0        |
|   |      | (1 740)            | 288 972                              | (287 231)   | 0  | 0                 | 0                          | 0        |
| <u>Całkowite dochody okresu</u>         |      |                    |                                      |   |  |                   |                            |          |
| Zysk (strata) okresu                    |      | 0                  | 0                                    | 0   | 0  | 0                 | ( 394)                     | ( 394)   |
|   |      | 0                  | 0                                    | 0   | 0  | 0                 | ( 394)                     | ( 394)   |
| <b>Stan na 31/03/2022/niebadane</b>     |      | 897                | ( 0)                                 | 389 803   | ( 27 909)                                    | 987               | ( 233 903)                 | 129 874  |
| <b>Stan na 1/1/2022</b>                 |      | 2 637              | ( 288 972)                           | 677 034   | ( 27 909)                                    | 987               | ( 233 509)                 | 130 268  |
| Nabycie akcji własnych w celu umorzenia |      | 0                  | (50 010)                             | 0   | 0  | 0                 | 0                          | (50 010) |
| Umorzenie akcji własnych                |      | (1 740)            | 288 972                              | (287 232)   | 0  | 0                 | 0                          | 0        |
|   |      | (1 740)            | 238 962                              | (287 232)   | 0  | 0                 | 0                          | (50 010) |
| <u>Całkowite dochody okresu</u>         |      |                    |                                      |   |  |                   |                            |          |
| Zysk (strata) okresu                    |      | 0                  | 0                                    | 0   | 0  | 0                 | (23 082)                   | (23 082) |
|   |      | 0                  | 0                                    | 0   | 0  | 0                 | (23 082)                   | (23 082) |
| <b>Stan na 31/12/2022</b>               |      | 897                | ( 50 010)                            | 389 802   | ( 27 909)                                    | 987               | ( 256 591)                 | 57 176   |
| <b>Stan na 1/1/2023</b>                 |      | 897                | ( 50 010)                            | 389 802   | ( 27 909)                                    | 987               | ( 256 591)                 | 57 176   |
| Nabycie akcji własnych w celu umorzenia | 29.8 | 0                  | (45 913)                             | 0   | 0  | 0                 | 0                          | (45 913) |
|   |      | 0                  | (45 913)                             | 0   | 0  | 0                 | 0                          | (45 913) |
| <u>Całkowite dochody okresu</u>         |      |                    |                                      |   |  |                   |                            |          |
| Zysk (strata) okresu                    |      | 0                  | 0                                    | 0   | 0  | 0                 | 17 757                     | 17 757   |
|   |      | 0                  | 0                                    | 0   | 0  | 0                 | 17 757                     | 17 757   |
| <b>Stan na 31/03/2023/niebadane</b>     |      | 897                | ( 95 923)                            | 389 802   | ( 27 909)                                    | 987               | ( 238 834)                 | 29 020   |

Colin Kingsnorth  
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska  
Członek Zarządu

John Purcell  
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

## 29.4 Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| Nota  | 1/1/2023 -<br>31/3/2023<br><i>(niebadane)</i> | 1/1/2022 -<br>31/3/2022<br><i>(niebadane)</i> |
|---|---|---|
| <b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>               |   |   |
| Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne                           | 29.13 (1 086)                                 | ( 18)   |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>         | <b>( 1 086)</b>                               | <b>( 18)</b>                                  |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>             |   |   |
| Wpłata kapitału jednostce zależnej                                  | ( 123)  | 0   |
| Zwrot wkładu od jednostki współzależnej                             | 0   | 14 938  |
| Wpływy ze sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych                | 7   | 0   |
| Udzielone pożyczki  | ( 222)  | ( 172)  |
| Zwrot pożyczek udzielonych  | 37 564  | 1 769   |
| Odsetki otrzymane   | 7 498   | 0   |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>       | <b>44 724</b>                                 | <b>16 535</b>                                 |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>                |   |   |
| Nabycie akcji własnych  | (45 913)                                      | 0   |
| Otrzymane pożyczki  | 0   | 0   |
| Splata kapitału pożyczek  | (1 667)                                       | ( 740)  |
| Splata odsetek od pożyczek  | (1 182)                                       | 0   |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>          | <b>( 48 762)</b>                              | <b>( 740)</b>                                 |
| <b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>    | <b>( 5 124)</b>                               | <b>15 777</b>                                 |
| <b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku</b> | <b>24 371</b>                                 | <b>64 384</b>                                 |
| <b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu</b> | <b>19 247</b>                                 | <b>80 161</b>                                 |

Colin Kingsnorth  
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska  
Członek Zarządu

John Purcell  
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz  
Członek Zarządu

**Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**

**29.5 Udziały w jednostkach zależnych i współzależnych**

| Nazwa                                      | Państwo | Udział | 31/3/2023  | 31/12/2022   |
|--|---------|--------|------------|--------------|
|  |         |        |            |              |
| Celtic Investments Ltd                     |         |        | 0          | 48 000       |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów       |         |        |            | (48 000)     |
| Lakia Enterprises Ltd                      | Cypr    | 100%   | 105 647    | 105 524      |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów       |         |        | (105 647)  | (105 524)    |
| Celtic Asset Management (*)                | Polska  | 100%   | 0          | 0            |
| Challange Eighteen sp. z o.o. w likwidacji |         |        |            | 5 032        |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów       |         |        |            | (2 237)      |
| Antigo Investments                         | Polska  | 100%   | 16 614     | 16 614       |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów       |         |        | (15 819)   | (15 659)     |
| Ursa Sky Smart City                        | Polska  | 49%    | 1          | 1            |
| Ursus Development Sp. z o.o. w likwidacji  |         |        |            | 5            |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów       |         |        |            | (5)          |
|  |         |        | <b>796</b> | <b>3 751</b> |

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

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

**Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**

**29.6 Należności długoterminowe**

|   | 31/3/2023     | 31/12/2022    |
|---|---------------|---------------|
| Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym: |               |               |
| - pożyczka  | 55 397        | 100 231       |
| - wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej    | (43 902)      | (62 176)      |
|   | <b>11 496</b> | <b>38 055</b> |

**Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 31.03.2023**

| Jednostka powiązana       | Rok udzielenia pożyczki | Waluta pożyczki | Wartość godziwa pożyczki | Oprocentowanie | Marża | Termin spłaty                          |
|---------------------------|-------------------------|-----------------|--------------------------|----------------|-------|--|
| Lakia Investments         | 2022                    | PLN             | 875                      | 3M WIBOR       | 2,00% | na żądanie, nie później niż 04.08.2027 |
| Belise Investments        | 2012                    | PLN             | 273                      | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie, nie później niż 01.05.2027 |
| Belise Investments        | 2014                    | PLN             | 1 653                    | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie, nie później niż 24.09.2024 |
| Elara Investments         | 2012                    | PLN             | 21                       | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie, nie później niż 01.05.2027 |
| Celtic Asset Management   | 2015                    | PLN             | 509                      | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie, nie później niż 12.02.2025 |
| HUB Developments          | 2012                    | PLN             | 1 332                    | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie, nie później niż 01.05.2027 |
| Lakia Enterprises Limited | 2015                    | PLN             | 6 833                    | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie                             |
|                           |                         |                 | <b>11 496</b>            |                |       |  |

## Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

## 29.6 Należności długoterminowe - cd.

## Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 31.12.2022

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

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

**Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego****29.7 Należności handlowe oraz pozostałe należności**

|  | 31/3/2023    | 31/12/2022 |
|--|--------------|------------|
| Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym: | 322          | 234        |
| - pożyczka   | 26 657       | 26 177     |
| - wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej     | (26 334)     | (25 942)   |
| Pozostałe należności od jednostek powiązanych              | 1 497        | 11         |
| Pozostałe należności od pozostałych jednostek              | 32           | 28         |
| Rozliczenia międzyokresowe kosztów                         | 118          | 45         |
| <b>Należności krótkoterminowe</b>                          | <b>1 969</b> | <b>318</b> |

**Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 31.03.2023**

| Jednostka powiązana | Rok udzielenia pożyczki | Waluta pożyczki | Wartość godziwa pożyczki | Oprocentowanie | Marża | Termin spłaty                                |
|---------------------|-------------------------|-----------------|--------------------------|----------------|-------|--|
| Gaston Investments  | 2013                    | PLN             | 322                      | 3M WIBOR       | 1,55% | na żądanie,<br>nie później niż<br>01.10.2023 |
|                     |                         |                 | <b>322</b>               |                |       |  |

**Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 31.12.2022**

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



**Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego****29.8 Kapitał podstawowy**

|                       | Liczba akcji (w tysiącach),<br>w tym akcje własne |            | Wartość kapitału podstawowego |            |
|-----------------------|---|------------|-------------------------------|------------|
|                       | 31/3/2023   | 31/12/2022 | 31/3/2023                     | 31/12/2022 |
| Akcje zwykłe serii AA | 8 966   | 8 966      | 897                           | 897        |

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

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

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

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

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.

**29.9 Pożyczki**

|                                   | 31/3/2023 | 31/12/2022   |
|-----------------------------------|-----------|--------------|
| Pożyczki od jednostek powiązanych | 0         | 2 831        |
| - długoterminowe                  | 0         | 0            |
| - krótkoterminowe                 | 0         | 2 831        |
|                                   | <b>0</b>  | <b>2 831</b> |

Zobowiązania z tytułu pożyczek na dzień 31 grudnia 2022 roku dotyczyły pożyczek od spółek zależnych: pożyczki od spółki zależnej Lakia Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%) oraz pożyczki od spółki zależnej Robin Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%). Na dzień 31 marca 2023 roku obie pożyczki wraz z odsetkami zostały spłacone.

## CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku

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

### Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

#### 29.10 Zysk na jedną akcję

|   | 1/1/2023 -<br>31/3/2023 | 1/1/2022 -<br>31/3/2022 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Zysk/strata netto okresu                              | 17 757                  | ( 394)                  |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych ( w tys.)        | 7 174                   | 8 966                   |
| Zysk na jedną akcję (w PLN)                           | 2,48                    | (0,04)                  |
| Rozwodniony zysk/strata przypadający na akcjonariuszy | 17 757                  | ( 394)                  |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)         | 7 174                   | 8 966                   |
| Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN)               | 2,48                    | (0,04)                  |

#### 29.11 Koszty administracyjne

|                  | 1/1/2023 -<br>31/3/2023 | 1/1/2022 -<br>31/3/2022 |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| Usługi doradcze  | 3 261                   | 57                      |
| Wynagrodzenia    | 593                     | 652                     |
| Nieodliczany VAT | 0                       | 27                      |
| Pozostałe usługi | 221                     | 50                      |
|                  | <b>4 075</b>            | <b>786</b>              |

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

|  | 1/1/2023 -<br>31/3/2023 | 1/1/2022 -<br>31/3/2022 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej | 19 465                  | ( 101)                  |

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

|  | 1/1/2023 -<br>31/3/2023 | 1/1/2022 -<br>31/3/2022 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Przychody z tytułu odsetek:                    |                         |                         |
| - Odsetki od depozytów                         | 323                     | 9                       |
| Otrzymane dywidendy                            | 0                       | 672                     |
| Pozostałe przychody finansowe                  | 0                       | 28                      |
| Różnice kursowe netto                          | 7                       | 49                      |
| <b>Przychody finansowe</b>                     | <b>330</b>              | <b>758</b>              |
| Koszty z tytułu odsetek:                       |                         |                         |
| - Odsetki od jednostek powiązanych             | 18                      | 48                      |
| Utrata wartości inwestycji w jednostki zależne | 1 379                   | 79                      |
| Strata na sprzedaży jednostek zależnych        | 2 788                   | 0                       |
| Różnice kursowe netto                          | 0                       | 0                       |
| <b>Koszty finansowe</b>                        | <b>4 185</b>            | <b>127</b>              |

Spółka wykazała stratę na sprzedaży udziałów w Challenge Eighteen Sp. z o.o. w likwidacji. Po zakończeniu procesu likwidacji Chalange Eighteen, CPD S.A. powinna uzyskać kwotę ok. 2,3 mln PLN jako zwiększenie ceny sprzedaży, które na ten moment traktowane jest jako aktywo warunkowe.

**29.13 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne**

|  | 1/1/2023 -<br>31/3/2023 | 1/1/2022 -<br>31/3/2022 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Zysk/strata przed opodatkowaniem   | 11 520                  | ( 250)                  |
| Korekty z tytułu:  |                         |                         |
| – kosztów z tytułu odsetek   | 18                      | 48                      |
| – kosztów z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostki zależne          | 1 379                   | 79                      |
| – straty na sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych                     | 2 788                   | 0                       |
| – wynik z wyceny pożyczek  | (19 465)                | 101                     |
| Zmiany w kapitale obrotowym:   |                         |                         |
| – zmiana stanu należności handlowych i pozostałych, z wyłączeniem pożyczek | (1 563)                 | 9                       |
| – zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych, z wyłączeniem pożyczek | 4 237                   | ( 5)                    |
|  | <b>(1 086)</b>          | <b>( 18)</b>            |

**Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**

**29.14 Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

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

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

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

**a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym**

|  | <u>1/1/2023 -</u><br><u>31/3/2023</u> | <u>1/1/2022 -</u><br><u>31/3/2022</u> |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej | 16                                    | 19                                    |
| Koszt wynagrodzeń członków zarządu         | 455                                   | 445                                   |

**b) Transakcje z jednostkami zależnymi i współzależnymi**

| Przychody - głównie z tytułu udzielonych pożyczek |                               | <u>1/1/2023 -</u><br><u>31/3/2023</u> | <u>1/1/2022 -</u><br><u>31/3/2022</u> |
|---|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <i>Ursa Sky Smart City</i>                        | <i>jednostka współzależna</i> | 0                                     | 28                                    |
| <i>Antigo Investments</i>                         | <i>jednostka zależna</i>      | 0                                     | 15                                    |
| <i>Belise Investments</i>                         | <i>jednostka zależna</i>      | 212                                   | 201                                   |
| <i>Celtic Asset Management</i>                    | <i>jednostka zależna</i>      | 20                                    | 10                                    |
| <i>Celtic Investments Ltd</i>                     | <i>jednostka zależna</i>      | 15                                    | 1                                     |
| <i>Elara Investments</i>                          | <i>jednostka zależna</i>      | 58                                    | 33                                    |
| <i>Gaston Investments</i>                         | <i>jednostka zależna</i>      | 13                                    | 61                                    |
| <i>Hub Developments</i>                           | <i>jednostka zależna</i>      | 54                                    | 25                                    |
| <i>Lakia Enterprises Ltd</i>                      | <i>jednostka zależna</i>      | 562                                   | 265                                   |
| <i>Lakia Investments</i>                          | <i>jednostka zależna</i>      | 285                                   | 6                                     |
| <i>Mandy Investments</i>                          | <i>jednostka zależna</i>      | 361                                   | 172                                   |
| <i>Ursus Development</i>                          | <i>jednostka zależna</i>      | 8                                     | 12                                    |

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

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

|  |                               | 1/1/2023 -<br>31/3/2023 | 1/1/2022 -<br>31/3/2022 |
|--|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Koszty - głównie z tytułu otrzymanych pożyczek       |                               |                         |                         |
| <i>Lakia Enterprises Ltd</i>                         | <i>jednostka zależna</i>      | 0                       | 8                       |
| <i>Lakia Investments</i>                             | <i>jednostka zależna</i>      | 0                       | 24                      |
| <i>Robin Investments</i>                             | <i>jednostka zależna</i>      | 18                      | 16                      |
| <i>Gaston Investments</i>                            | <i>jednostka zależna</i>      | 2                       | 2                       |
| Zobowiązania - głównie z tytułu otrzymanych pożyczek |                               |                         |                         |
| <i>Lakia Investments</i>                             | <i>jednostka zależna</i>      | 0                       | 893                     |
| <i>Robin Investments</i>                             | <i>jednostka zależna</i>      | 0                       | 1 939                   |
| <i>Gaston Investments</i>                            | <i>jednostka zależna</i>      | 0                       | 2                       |
| <i>Ursus Capital Limited</i>                         |                               | 9                       | 0                       |
| Należności - głównie z tytułu udzielonych pożyczek   |                               |                         |                         |
| <i>Ursa Sky Smart City</i>                           | <i>jednostka współzależna</i> | 0                       | 1                       |
| <i>Belise Investments</i>                            | <i>jednostka zależna</i>      | 3 420                   | 21 150                  |
| <i>Celtic Asset Management</i>                       | <i>jednostka zależna</i>      | 509                     | 484                     |
| <i>Elara Investments</i>                             | <i>jednostka zależna</i>      | 21                      | 1 368                   |
| <i>Gaston Investments</i>                            | <i>jednostka zależna</i>      | 322                     | 242                     |
| <i>Hub Developments</i>                              | <i>jednostka zależna</i>      | 1 332                   | 944                     |
| <i>Lakia Enterprises Ltd</i>                         | <i>jednostka zależna</i>      | 6 833                   | 312                     |
| <i>Lakia Investments</i>                             | <i>jednostka zależna</i>      | 878                     | 13 799                  |

**c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi**

|   |  | 1/1/2023 -<br>31/3/2023 | 1/1/2022 -<br>31/3/2022 |
|---|--|-------------------------|-------------------------|
| Koszty  |  |                         |                         |
| <i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&amp;Rodzynekiewicz sp. komandytowa</i> |  | 3                       | 7                       |

**29.15 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego**

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie wystąpiły żadne znaczące zdarzenia wykraczające poza bieżącą działalność Spółki.