



SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY 2019



CPD S.A.

CPD S.A.
SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2019 R.

SPIS TREŚCI

I.	RADA NADZORCZA I KOMITET AUDYTU CPD S.A.....	7
II.	ZARZĄD CPD S.A.	10
III.	INFORMACJA O UDZIALE KOBIECI I MĘŻCZYŹN W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ	11
IV.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ	12
1.	INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CPD	12
2.	STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ	13
3.	AKCJONARIAT	14
4.	ŁĄD KORPORACYJNY	16
5.	ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA	28
6.	STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	29
7.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM.....	30
8.	OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	37
9.	CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK GRUPY.....	43
10.	CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU GRUPY	44
11.	OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH.....	46
12.	CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA.....	52
13.	POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI	63
14.	POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE EMITENTA.....	63
15.	UMOWY ZNACZĄCE.....	63
16.	ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	64
17.	UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE.....	64
18.	EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH	69
19.	OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH	73
20.	OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI	73
21.	ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA	74
22.	WYNAGRODZENIA ZARZĄDU, RADY NADZORCZEJ I KOMITETU AUDYTU	74
23.	UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY	75
24.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	76
25.	UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ.....	76
26.	SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH	76
27.	UMOWA Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	76
28.	STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI.....	78
29.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	79

CPD S.A.**RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2019**

30.	INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCKACH	79
V.	OŚWIADCZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	82
VI.	SPRAWOZDANIE Z BADANIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA	87
VII.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2019 R.	88

LIST CZŁONKÓW ZARZĄDU

Szanowni Państwo, Drodzy Akcjonariusze,

Z ogromną przyjemnością przekazujemy Państwu Raport Roczny Grupy CPD S.A. za 2019. Rok ten był kolejnym, istotnym rokiem dla realizacji założonych celów strategicznych oraz kontynuacji rozpoczętych przedsięwzięć Grupy.

Było to możliwe dzięki kontynuowaniu projektu mieszkaniowego Ursa Smart City, którego realizację rozpoczęto w roku 2014 po uchwaleniu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w Ursusie. W roku 2019 rozpoczęto budowę następnego etapu projektu pod nazwą Ursa Home. Jest to kolejne 20 tys m kw. powierzchni mieszkalno-usługowej, których oddanie do użytku planowane jest na przełomie 2020 i 2021.

Sukces poprzednich etapów projektu mieszkaniowego Ursa przyczynił się z znacznej mierze do wzrostu wartości sąsiadujących terenów inwestycyjnych posiadanych przez Grupę CPD SA. Dzięki temu Grupa dokonała częściowej monetyzacji banku ziemi, co pozwoliło osiągnąć w roku 2019 zysk 60 mln złotych.

Jednocześnie, podobnie jak w latach ubiegłych, w roku 2019 podejmowaliśmy aktywne działania mające na celu maksymalizację przychodów z najmu. Utrzymaliśmy wysoki poziom komercjalizacji budynków biurowych Iris i Aquarius zlokalizowanych w Warszawie.

W latach 2016-2020 Spółka dokonała skupu akcji własnych w celu ich umorzenia. Na tej podstawie nasi Akcjonariusze otrzymali łącznie kwotę 206,2 mln zł.

Zamiarem Grupy na kolejne lata jest kontynuowanie projektu mieszkaniowego i dalsza monetyzacja posiadanego banku ziemi w celu maksymalizacji zwrotu z inwestycji poczynionych przez naszych Akcjonariuszy.

Wieloletnia, konsekwentnie realizowana w latach poprzednich strategia działania pozwoliła utrzymać stabilną sytuację finansową Grupy, pomimo nieprzewidywalnej sytuacji na rynku mieszkaniowym i finansowym w związku z epidemią wirusa Sars Cov 2. Dalsze działania mające na celu utrzymanie stabilnej sytuacji finansowej Grupy w kolejnych miesiącach trwania epidemii, będą oparte na dogłębnej analizie dynamicznie zmieniającej się sytuacji.

Podsumowując ubiegły intensywny, ale i niezmiernie korzystny rok dla Grupy, pragnę podziękować wszystkim Pracownikom i Współpracownikom za wysiłek włożony w uruchomienie kluczowego projektu Grupy i realizację pozostałych projektów. Naszym Klientom dziękuję za okazane nam zaufanie. Dziękuję także członkom Rady Nadzorczej CPD S.A. za zaangażowanie i wysiłek włożony w budowanie pozycji Spółki. Natomiast Akcjonariuszom bardzo dziękuję za okazane nam zaufanie i zaangażowania kapitałowe w CPD S.A.

Z Wyrazami szacunku,

Zarząd CPD S.A.

RADA NADZORCZA I KOMITET AUDYTU

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

RADA NADZORCZA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pani Gabriela Gryger została powołana na członka Rady Nadzorczej IV kadencji 14 września 2018 roku. Kadencja Pani Gabrieli Gryger upływa 14 września 2021. Pani Gabriela Gryger ma wykształcenie

CPD S.A.

RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2019

wyższe ekonomiczno-finansowe, ukończyła Cambridge University (St. John's College), Wielka Brytania oraz Huntsman Program in International Studies and Business (The Wharton School/CAS), the University of Pennsylvania, Filadelfia, USA.

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

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

W porównaniu do stanu na koniec roku 2018 w składzie Rady Nadzorczej CPD S.A nie zaszły zmiany.

KOMITET AUDYTU

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

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

W porównaniu do stanu na koniec roku 2018 w składzie Komitetu Audytu CPD S.A nie zaszły zmiany.

ZARZĄD

II. ZARZĄD CPD S.A.

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

• PAN COLIN KINGSNORTH – PREZES ZARZĄDU

Pan Colin Kingsnorth rozpoczął pełnienie mandatu Członka Zarządu Spółki z dniem 17 czerwca 2015 roku. W dniu 23 września 2019 r. Rada Nadzorcza Spółki powierzyła Panu Colinowi Kingsnorth funkcję Prezesa Zarządu Spółki. Kadencja Pana Colina Kingsnorth upływa w dniu 17 czerwca 2020 roku. Pan Colin Kingsnorth posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne (BSc), ukończył studia na University of East London UEL (Wielka Brytania). Pan Colin Kingsnorth posiada także tytuł CFA - Licencjonowany Analityk Finansowy (Chartered Financial Analyst) uzyskany w Instytucie CFA.

• PANI ELŻBIETA WICZKOWSKA – CZŁONEK ZARZĄDU

Pani Elżbieta Wiczowska została powołana do Zarządu trzeciej kadencji z dniem 17 czerwca 2015 roku. Kadencja Pani Elżbiety Wiczowskiej upływa w dniu 17 czerwca 2020 roku. Pani Elżbieta Wiczowska posiada wykształcenie wyższe medyczne, ukończyła studia na Wydziale Lekarskim Akademii Medycznej w Szczecinie. Pani Elżbieta Wiczowska ukończyła również studia MBA na University of Illinois at Urbana-Champaign (USA) a także studium menedżerskie Advanced Management Program prowadzone przez IESE Barcelona – Universidad de Navarra w Hiszpanii. Pani Elżbieta Wiczowska posiada także kwalifikacje uzyskane w ramach ACCA (The Association of Chartered Certified Accountants).

• PANI IWONA MAKAREWICZ – CZŁONEK ZARZĄDU

Pani Iwona Makarewicz została powołana do Zarządu trzeciej kadencji z dniem 17 czerwca 2015 roku. Kadencja Pani Iwony Makarewicz kończy się w dniu 17 czerwca 2020 roku. Pani Iwona Makarewicz posiada wykształcenie wyższe, jest absolwentem Szkoły Głównej Handlowej (Warszawa, Polska); ukończyła studia podyplomowe na kierunku Property Appraisal and Management w Sheffield Hallam University (Wielka Brytania) oraz studia podyplomowe z wyceny nieruchomości na Politechnice Warszawskiej (Polska); jest członkiem Brytyjskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych (The Royal Institute of Chartered Surveyors) oraz posiada tytuł licencjonowanego pośrednika nieruchomości.

• PAN JOHN PURCELL – CZŁONEK ZARZĄDU

Pan John Purcell został powołany do Zarządu trzeciej kadencji 17 czerwca 2015 roku. Kadencja Pana Johna Purcella kończy się 17 czerwca 2020 roku. John Purcell doświadczenie zdobywał w firmie Savills, jak również w firmie Cushman & Wakefield. Następnie dołączył do zespołu CLS Holdings plc, gdzie piastował stanowisko szefa zespołu ds. nieruchomości i był odpowiedzialny za zakup, sprzedaż i zarządzanie aktywami portfela o wartości 1 mld Eur. Następnie pracował w Lend Lease REI UBS po czym dołączył do zespołu Global Asset Management, aby wesprzeć działania mające na celu tworzenie europejskiej platformy nieruchomości. W tym samym czasie prowadził stworzony przez siebie Europejski Fundusz UBS Flagship Open Ended (2003 – 2007). John Purcell odegrał znaczącą rolę w kształtowaniu charakteru nieruchomości UBS Global Asset Management w Europie. Był również członkiem Komitetu Inwestycyjnego UBS Global Asset Management Real Estate.

W porównaniu do stanu na koniec roku 2018 w składzie Zarządu CPD S.A. zaszły następujące zmiany:

- 23 września 2019 roku Pani Elżbieta Wiczowska złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki. Rezygnacja była skuteczna na dzień odbycia się najbliższego posiedzenia Rady Nadzorczej CPD S.A., w porządku obrad którego będzie podjęcie uchwały o wyborze Prezesa

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2019

Zarządu CPD S.A. tj. 23 września 2019. Jednocześnie Pani Wiczowska pozostała w składzie Zarządu i pełni funkcję Członka Zarządu Spółki.

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

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

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

Rada Nadzorcza CPD S.A.

Stan na dzień	Liczba kobiet	Liczba mężczyzn
31 grudnia 2018	1	5
31 grudnia 2019	1	5

Zarząd CPD S.A.

Stan na dzień	Liczba kobiet	Liczba mężczyzn
31 grudnia 2018	2	2
31 grudnia 2019	2	2

IV. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CPD

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

Obecnie, CPD S.A. jest spółką holdingową kontrolującą grupę 26 spółek zależnych i dwóch współkontrolowanych, prowadzących działalność w segmencie mieszkaniowym i biurowym. Bieżące plany Grupy koncentrują się na kontynuacji działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację sztandarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus oraz monetyzację banku ziemi zlokalizowanego na terenach dzielnicy Ursus.

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

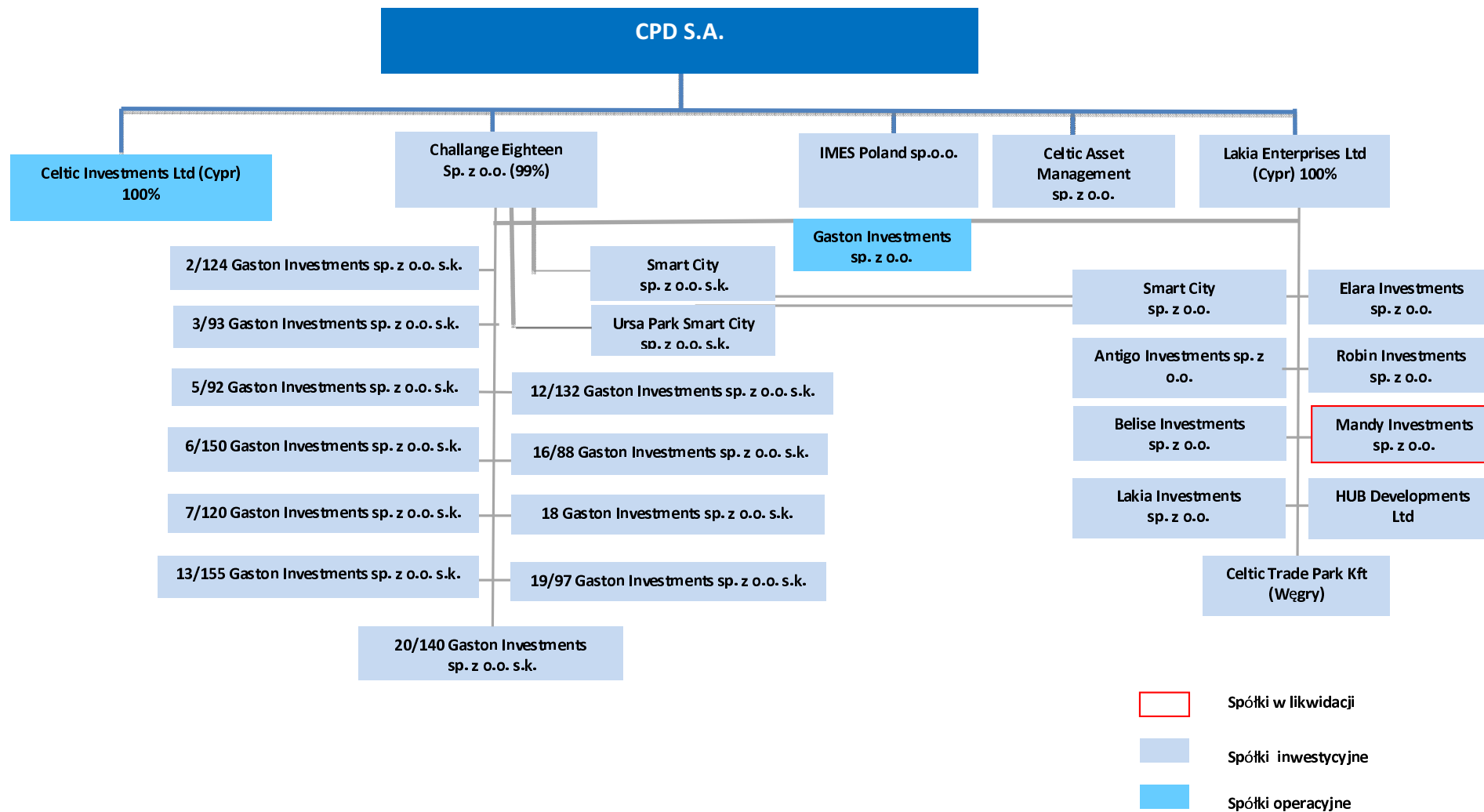
Na dzień publikacji raportu w skład Grupy Kapitałowej CPD S.A. (dalej Grupa, Grupa CPD, Grupa Kapitałowa) wchodził podmiot dominujący – CPD S.A. (dalej Spółka) oraz 26 podmiotów zależnych i dwa współkontrolowane. Działalność deweloperska Grupy prowadzona jest za pośrednictwem spółek inwestycyjnych, bezpośrednio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

W okresie sprawozdawczym, w strukturze Grupy CPD nie zaszły zmiany.

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

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2019

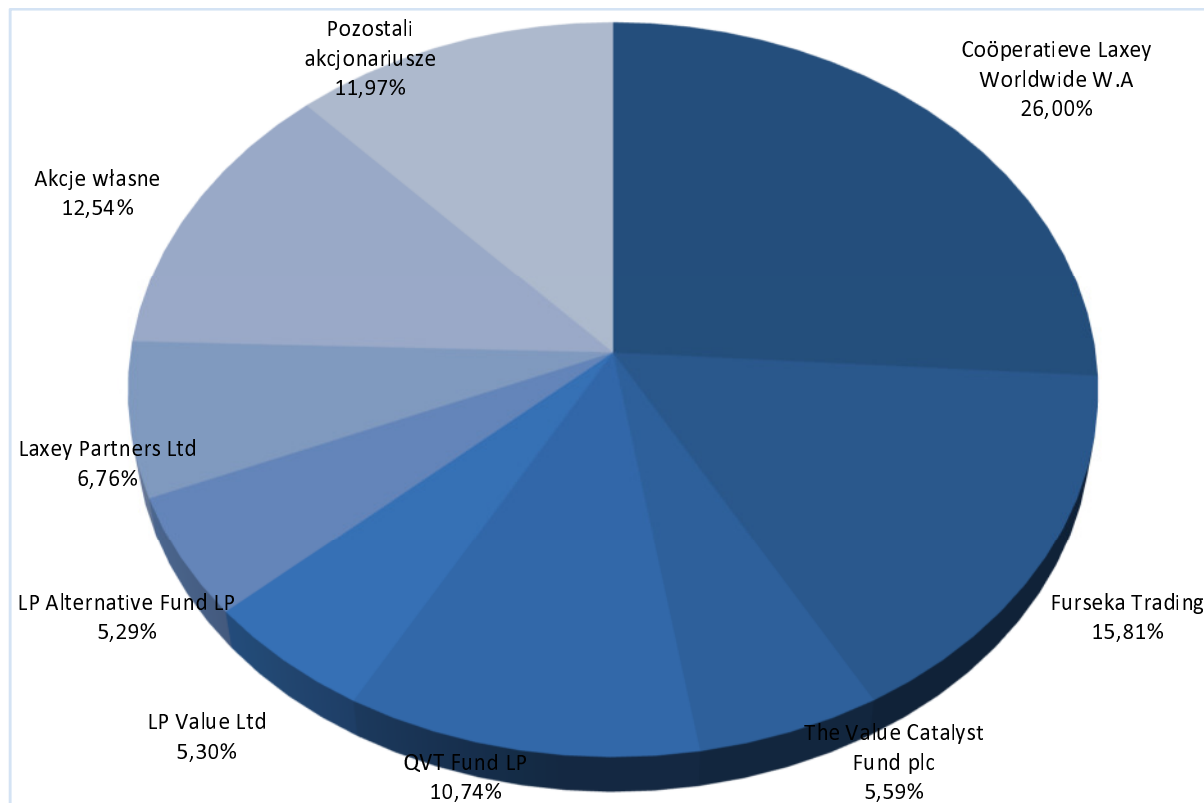
Poniższy schemat ilustruje strukturę Grupy CPD S.A. na 31 grudnia 2019



3. AKCJONARIAT

ZNACZNE PAKIETY AKCJI

STRUKTURA AKCJONARIATU CPD S.A.



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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Rodzaj akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcjonariat według liczby głosów	Akcjonariat według liczby akcji
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A.	6 857 277	Na okaziciela	6 857 277	29.73 %	26.00 %
Furseka Trading	4 169 667	Na okaziciela	4 169 667	18.08 %	15.81 %
The Value Catalyst Fund plc	1 475 434	Na okaziciela	1 475 434	6.40 %	5.59 %
QVT Fund LP	2 831 755	Na okaziciela	2 831 755	12.28 %	10.74 %
LP Value Ltd	1 396 538	Na okaziciela	1 396 538	6.05 %	5.30 %
LP Alternative Fund LP	1 395 508	Na okaziciela	1 395 508	6.05 %	5.29 %
Laxey Partners Ltd	1 782 969	Na okaziciela	1 782 969	7,73 %	6,76 %
Pozostali	3 156 097	Na okaziciela	3 156 097	13.68 %	11.97 %
Akcje własne	3 305 886	Na okaziciela	0 %	0 %	12.54 %

- * 25 stycznia 2019 r. Sąd Rejestrowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy dokonał rejestracji obniżenia kapitału zakładowego Spółki w związku z umorzeniem akcji własnych, dokonanego na podstawie uchwał NWZ z 14 września 2018 r.
- ** 22 marca 2019 r. Spółka nabyła 3 305 886 akcji (co stanowi 12,54% kapitału zakładowego Spółki) w wyniku zakończenia sprzedaży akcji Spółki.
- *** 30 lipca 2019 r. Spółka otrzymała zawiadomienia w trybie art. 69 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r. (Dz.U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.) od spółek The Value Catalyst Fund, Laxey Partners Limited oraz Laxey Group Limited.
- **** 3 marca 2020 r. Spółka ogłosiła skup akcji własnych, w wyniku którego, 26 marca 2020 r. Spółka nabyła 614 385 akcji po cenie 5 zł każda (stanowiących 2,33% kapitału zakładowego Spółki).

Spółka zamierza realizować dalsze skupy akcji po cenie powiązanej z wartością aktywów netto Spółki.

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

POSIADACZE ZE SPECJALNYMI UPRAWNIENIAMI

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

OGRANICZENIA ODNOŚNIE PRAWA GŁOSU

Zgodnie z par. 4 ust. 5 Statutu Spółki, zastawnikowi albo użytkownikowi akcji nie przysługuje prawo wykonywania głosu z akcji zastawionych na jego rzecz albo oddanych mu w użytkowanie. Dodatkowo 3 305 886 akcji to akcje własne Spółki, zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu.

OGRANICZENIA ODNOŚNIE PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI

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

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

4. ŁAD KORPORACYJNY

ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO

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

W roku 2019 Spółka stosowała zasady ładu korporacyjnego, zawarte w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW, dostępnym na stronie internetowej https://www.gpw.pl/pub/GPW/files/PDF/GPW_1015_17_DOBRE_PRAKTYKI_v2.pdf.

SYSTEMY KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM

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

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

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

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

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

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

• AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY ZNACZNE PAKIETY AKCJI

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

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2019

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Rodzaj akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcjonariat według liczby głosów	Akcjonariat według liczby akcji
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A	6 857 277	Na okaziciela	6 857 277	29.73 %	26.00 %
Furseka Trading	4 169 667	Na okaziciela	4 169 667	18.08 %	15.81 %
The Value Catalyst Fund plc	1 475 434	Na okaziciela	1 475 434	6.40 %	5.59 %
QVT Fund LP	2 831 755	Na okaziciela	2 831 755	12.28 %	10.74 %
LP Value Ltd	1 396 538	Na okaziciela	1 396 538	6.05 %	5.30 %
LP Alternative Fund LP	1 395 508	Na okaziciela	1 395 508	6.05 %	5.29 %
Laxey Partners Ltd	1 782 969	Na okaziciela	1 782 969	7,73 %	6,76 %
Pozostali	3 156 097	Na okaziciela	3 156 097	13.68 %	11.97 %
Akcje własne	3 305 886	Na okaziciela	0 %	0 %	12.54 %

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

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

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

**** 3 marca 2020 r. Spółka ogłosiła skup akcji własnych, w wyniku którego, 26 marca 2020 r. Spółka nabyła 614 385 akcji po cenie 5 zł każda (stanowiących 2,33% kapitału zakładowego Spółki).

Spółka zamierza realizować dalsze skupy akcji po cenie powiązanej z wartością aktywów netto Spółki.

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

- POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, DAJĄCYCH SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE**

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

- OGRANICZENIA ODNOŚNIE DO WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU**

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

- OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH EMITENTA**

Nie dotyczy.

ORGANY ZARZĄDZAJĄCE, NADZORUJĄCE I KOMITET AUDYTU

W ramach Rady Nadzorczej został utworzony Komitet Audytu. W skład Komitetu Audytu wchodzi trzech członków rady nadzorczej tj.

- Pan Alfonso Kalinauskas,
- Pan Andrew Pegge
- Pan Mirosław Gronicki

Skład Komitetu Audytu spełnia wymogi określone przez ustawę z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (dz.u. z 2017 r. poz. 1089, ze zm.), zgodnie z którą w skład Komitetu Audytu powinno wchodzić co najmniej trzech członków, w tym przynajmniej jeden powinien posiadać wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu powinien posiadając wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa emitent oraz większość członków komitetu, w tym przewodniczący musi spełniać kryteria niezależności.

ZARZĄD – POWOŁYWANIE, ODWOŁYWANIE, UPRAWNIENIA

Członkowie Zarządu są powoływani i odwoływani przez Radę Nadzorczą. Obecna kadencja Zarządu Spółki trwa od dnia 17 czerwca 2015 roku, tj. od dnia odbycia się Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia za 2014 r. i powołania Zarządu III kadencji, i zakończy się w dniu 17 czerwca 2020 roku. Kadencja obecnego Zarządu jest wspólna i trwa 5 lat (§ 13 ust. 1 Statutu). Odwołanie lub zawieszenie członka Zarządu może nastąpić wyłącznie z ważnych powodów. Art. 368 § 4 KSH przewiduje również prawo odwołania lub zawieszenia członka Zarządu przez Walne Zgromadzenie.

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

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

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

ZASADY ZMIAN STATUTU

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

WALNE ZGROMADZENIE

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

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

RADA NADZORCZA

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

W skład Rady Nadzorczej CPD S.A. wchodzi:

- Pan Andrew Pegge – Przewodniczący Rady Nadzorczej, posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych (tytuł CFA – Licencjonowanego Analityka Finansowego, uzyskany w Association for Investment Management Research w Stanach Zjednoczonych oraz ukończył studia MBA na kierunku Finanse w City University Business School w Wielkiej Brytanii); posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki;
- Pan Michael Haxby – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych (wykształcenie wyższe ekonomiczne w zakresie rachunkowości i zarządzania finansami); posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki;

- Pan Wiesław Oleś – Sekretarz Rady Nadzorczej, posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki;
- Pan Mirosław Gronicki – Członek Rady Nadzorczej, (członek niezależny), posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych (tytuł doktora ekonomii uzyskany na Wydziale Ekonomiki Produkcji Uniwersytetu Gdańskiego w Polsce); posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki;
- Pani Gabriela Gryger – Członek Rady Nadzorczej, (członek niezależny), posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych (wykształcenie wyższe ekonomiczno-finansowe zdobyte na Uniwersytecie Cambridge w Wielkiej Brytanii oraz Uniwersytecie Pennsylvania w USA); posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki;
- Pan Alfonso Kalinauskas – Członek Rady Nadzorczej, (członek niezależny), posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych (tytuł magistra zarządzania ze specjalizacją finanse uzyskany na Wydziale Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego w Polsce);

W porównaniu do stanu na koniec roku 2018 w składzie Rady Nadzorczej CPD S.A nie zaszły zmiany.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Koszty przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego ponosi Spółka.

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

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

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

W stosownych przypadkach Komitet Audytu wydaje wytyczne dotyczące usług.

ZARZĄD

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

W skład Zarządu CPD S.A. wchodzi:

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

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

- 23 września 2019 Pani Elżbieta Wiczkowska złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki. Rezygnacja była skuteczna na dzień odbycia się najbliższego posiedzenia Rady Nadzorczej CPD S.A., w porządku obrad którego będzie podjęcie uchwały o wyborze Prezesa Zarządu CPD S.A. tj. 23 września 2019. Jednocześnie Pani Wiczkowska pozostała w składzie Zarządu i pełni funkcję Członka Zarządu Spółki.
- 23 września 2019 Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o powołaniu do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki Pana Colina Kingsnortha, dotychczasowego członka zarządu CPD S.A.

KOMITET AUDYTU

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

W skład Komitetu Audytu wchodzi:

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

W porównaniu do stanu na koniec roku 2018 w składzie Komitetu Audytu CPD S.A nie zaszły zmiany.

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

- W skład komitetu audytu wchodzi przynajmniej 3 członków. Przynajmniej jeden członek komitetu audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych;
- Większość członków komitetu audytu, w tym jego przewodniczący, jest niezależna od danej jednostki zainteresowania publicznego;

- Członkowie komitetu audytu posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa jednostka zainteresowania publicznego. Warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli przynajmniej jeden członek komitetu audytu posiada wiedzę i umiejętności z zakresu tej branży lub poszczególni członkowie w określonych zakresach posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu tej branży;
- Przewodniczący komitetu audytu jest powoływany przez członków komitetu audytu lub radę nadzorczą, lub inny organ nadzorczy lub kontrolny jednostki zainteresowania publicznego.

Komitet Audytu jest zobowiązany do współpracy z biegłymi rewidentami Spółki oraz kontroli ich niezależności, m.in. w związku z Ustawą o biegłych rewidentach.

W 2019 roku Komitet Audytu odbył 6 posiedzeń.

ODSTĄPIENIA OD ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

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

POLITYKA INFORMACYJNA I KOMUNIKACJA Z INWESTORAMI

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

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Na stronie internetowej Spółki nie został zamieszczony schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków Zarządu Spółki. Ze względu na brak w Spółce rozbudowanej struktury organizacyjnej sformalizowany schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członkami Zarządu nie jest opracowywany.

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

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

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

- **ZASADA I.Z.1.16. INFORMACJĘ NA TEMAT PLANOWANEJ TRANSMISJI OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA - NIE PÓŹNIEJ NIŻ W TERMINIE 7 DNI PRZED DATĄ WALNEGO ZGROMADZENIA,**

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Koszty wprowadzenia technologii transmisji obrad przez Internet, rejestracji obrad i upubliczniania tych transmisji, konieczność dokonania szerokich analiz prawnych dotyczących m.in. publikacji wizerunku akcjonariuszy i ich wypowiedzi oraz obciążenie organizacyjne związane z powyższymi działaniami nie pozwalają na wprowadzenie tych procedur w Spółce. Obecnie brak jest także odpowiednich regulacji w Statucie Spółki oraz Regulaminie Walnego Zgromadzenia.

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

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

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

ZARZĄD I RADA NADZORCZA

- **ZASADA II.Z.1. WEWNĘTRZNY PODZIAŁ ODPOWIEDZIALNOŚCI ZA POSZCZEGÓLNE OBSZARY DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI POMIĘDZY CZŁONKÓW ZARZĄDU POWINIEN BYĆ SFORMUŁOWANY W SPOSÓB JEDNOZNACZNY I PRZEJRZYSTY, A SCHEMAT PODZIAŁU DOSTĘPNY NA STRONIE INTERNETOWEJ SPÓŁKI.**

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

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

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

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

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

WALNE ZGROMADZENIE I RELACJE Z AKCJONARIUSZAMI

- **ZASADA IV.Z.2. JEŻELI JEST TO UZASADNIONE Z UWAGI NA STRUKTURĘ AKCJONARIATU SPÓŁKI, SPÓŁKA ZAPEWNIĄ POWSZECHNIE DOSTĘPNĄ TRANSMISJĘ OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA W CZASIE RZECZYWISTYM.**

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Koszty wprowadzenia technologii transmisji obrad przez Internet, rejestracji obrad i upubliczniania tych transmisji, konieczność dokonania szerokich analiz prawnych dotyczących m.in. publikacji wizerunku akcjonariuszy i ich wypowiedzi oraz obciążenie organizacyjne związane z powyższymi działaniami nie pozwalają na wprowadzenie tych procedur w Spółce. Obecnie brak jest także odpowiednich regulacji w Statucie Spółki oraz Regulaminie Walnego Zgromadzenia.

KONFLIKT INTERESÓW I TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

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

Spółka stosuje powyższą zasadę częściowo.

Dokumentacja korporacyjna Spółki (§ 13 ust. 2 pkt 14) Statutu Spółki) zawiera zapisy dotyczące konieczności wyrażenia przez Radę Nadzorczą zgody na zawarcie przez Spółkę umowy z podmiotami powiązаныmi ze Spółką w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2018 poz. 757); wyrażenie zgody nie jest wymagane w odniesieniu do transakcji typowych, zawieranych na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotem zależnym, w którym Spółka posiada większościowy udział kapitałowy. Definicja powyższa nie kwalifikuje jednak do kategorii „podmiotów powiązanych” akcjonariusza posiadającego od 5% do 20% procent ogólnej liczby głosów w Spółce.

- **ZASADA V.Z.6. SPÓŁKA OKREŚLA W REGULACJACH WEWNĘTRZNYCH KRYTERIA I OKOLICZNOŚCI, W KTÓRYCH MOŻE DOJŚĆ W SPÓŁCE DO**

KONFLIKTU INTERESÓW, A TAKŻE ZASADY POSTĘPOWANIA W OBLICZU KONFLIKTU INTERESÓW LUB MOŻLIWOŚCI JEGO ZAISTNIENIA. REGULACJE WEWNĘTRZNE SPÓŁKI UWZGLĘDNIAJĄ MIĘDZY INNYMI SPOSOBY ZAPOBIEGANIA, IDENTYFIKACJI I ROZWIĄZYWANIA KONFLIKTÓW INTERESÓW, A TAKŻE ZASADY WYŁĄCZANIA CZŁONKA ZARZĄDU LUB RADY NADZORCZEJ OD UDZIAŁU W ROZPATRYWANIU SPRAWY OBJĘTEJ LUB ZAGROŻONEJ KONFLIKTEM INTERESÓW.

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

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

WYNAGRODZENIA

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

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Spółka nie posiada obecnie programów motywacyjnych opartych o opcje czy też instrumenty finansowe (ani dla członków Zarządu ani dla kluczowych menedżerów). Istniejące wewnętrzne programy premiowe dla pracowników grupy kapitałowej Spółki (w tym członków Zarządu) powiązane są z wpływami netto z dystrybucji pieniężnej dla akcjonariuszy, nie odnoszą się natomiast do długoterminowej sytuacji finansowej Spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Jednakże, w związku z wejściem w życie 30 listopada 2019 r. nowelizacji Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, każda spółka publiczna ma obowiązek przyjąć politykę wynagrodzeń dla członków zarządu i rady nadzorczej, w drodze uchwały walnego zgromadzenia do 30 sierpnia 2020 roku. W Spółce trwają prace aby stosowna polityka wynagrodzeń została przygotowana, uchwalona i wdrożona w wyznaczonym terminie. Informacje zawarte w polityce wynagrodzeń będą zgodne z wymogami ustawy.

Rozwiązania przyjęte w polityce wynagrodzeń będą przyczyniały się do realizacji strategii biznesowej, długoterminowych interesów oraz stabilności Spółki, jak również będą wskazywały w jaki sposób ta polityka będzie się przyczyniała do realizacji wskazanych celów Spółki.

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

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Jednakże, Spółce trwają prace zmierzające do przygotowania, uchwalenia i wdrożenia polityki wynagrodzeń dla członków zarządu i rady nadzorczej do 30 sierpnia 2020 r.

Polityka ta będzie zawierała opis stałych i zmiennych składników wynagrodzenia, jak również premii i innych świadczeń pieniężnych i niepieniężnych, które mogą zostać przyznane członkom zarządu i rady nadzorczej.

Rozwiązania przyjęte w polityce wynagrodzeń będą przyczyniały się do realizacji strategii biznesowej, długoterminowych interesów oraz stabilności Spółki, jak również będą wskazywały w jaki sposób ta polityka będzie się przyczyniała do realizacji wskazanych celów Spółki.

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

Spółka nie stosuje powyższej zasady.

Jednakże, w związku z wejściem w życie 30 listopada 2019 r. nowelizacji Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, każda spółka publiczna ma obowiązek przyjąć politykę wynagrodzeń dla członków zarządu i rady nadzorczej, w drodze uchwały walnego zgromadzenia do 30 sierpnia 2020 roku. W Spółce trwają prace aby stosowna polityka wynagrodzeń została przygotowana, uchwalona i wdrożona w wyznaczonym terminie. Informacje zawarte w polityce wynagrodzeń będą zgodne z wymaganiami ustawy. Rozwiązania przyjęte w polityce wynagrodzeń będą przyczyniały się do realizacji strategii biznesowej, długoterminowych interesów oraz stabilności Spółki, jak również będą wskazywały w jaki sposób ta polityka będzie się przyczyniała do realizacji wskazanych celów Spółki.

Ponad to, Rada Nadzorcza Spółki będzie zobowiązana do sporządzania corocznie sprawozdania o wynagrodzeniach przedstawiającego kompleksowy przegląd wynagrodzeń, w tym wszystkich świadczeń, niezależnie od ich formy, otrzymanych przez poszczególnych członków Zarządu i Rady Nadzorczej lub należnych poszczególnym członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w ostatnim roku obrotowym, zgodnie z polityką wynagrodzeń.

Jednocześnie warto podkreślić, że Spółka do tej pory zamieszczała w sprawozdaniu z działalności Zarządu informacje o wysokości rocznego wynagrodzenia każdego z członków Zarządu, Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu.

5. ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA

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

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

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

W roku 2020, Grupa CPD nadal będzie wynajmować budynek Ośrodka Arsus za symboliczną stawkę najmu 100 PLN miesięczne oraz w miarę dostępności środków finansowych, będzie kontynuować podjęte inicjatywy prospołeczne w przekonaniu, że przyniosą one wymierne rezultaty zarówno bezpośrednim beneficjentom jak i społecznościom, w których będą realizowane.

Dodatkowo w ramach odpowiedzialności społecznej oraz budowania zrównoważonej tkanki miejskiej opartej na lokalnej tożsamości społecznej, Grupa CPD w 2019 roku przekazała w darowiźnie m.st.

Warszawa teren o obszarze 5427 m², który zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przeznaczony jest na drogi publiczne.

Kontynuując wieloletnie zaangażowanie w świadomą odpowiedzialność społeczną w roku 2018, Spółka nieodpłatnie przekazała miastu teren o wielkości 1,7 ha przewidziany na inwestycje oświatowe. W ramach zawartej umowy z m. st. Warszawa władze miasta zobowiązali się do wybudowania na powyższym terenie kompleksu edukacyjnego dla dzieci i młodzieży w wieku od 3 – 19 roku życia.

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

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

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

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

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

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

7. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

• INFORMACJA O RYNKACH ZBYTU, ODBIORCACH I DOSTAWCACH GRUPY

Głównym rynkiem działalności Grupy Kapitałowej CPD jest Polska, a w szczególności aglomeracja warszawska, gdzie usytuowanych jest około 99% posiadanych przez Grupę inwestycji pod względem ich wartości.

Geograficzna struktura przychodów Grupy w roku 2019 odzwierciedlała przyjętą przez Grupę strategię koncentracji na rynku polskim. W roku 2019 100% przychodów Grupy pochodziło z rynku krajowego. Odbiorcy Spółki i jej Grupy Kapitałowej dzielą się na dwie podstawowe grupy ściśle związane z rodzajem projektów prowadzonych przez Grupę: specjalistyczne fundusze nieruchomości, deweloperzy mieszkaniowi oraz odbiorcy indywidualni. Projekty o przeznaczeniu komercyjnym są docelowo sprzedawane wyspecjalizowanym inwestorom instytucjonalnymi działającym na rynku nieruchomości. Mniejsze projekty są sprzedawane inwestorom indywidualnym. Przed rozpoczęciem sprzedaży Spółka dokonuje komercjalizacji budynku. W związku z powyższym najemcy powierzchni komercyjnych stanowią również pośrednią grupę odbiorców.

Z uwagi na przeznaczenie części nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową odbiorcami Grupy są deweloperzy mieszkaniowi prowadzący swoją działalność na terenie Warszawy oraz osoby fizyczne poszukujące nowego mieszkania. Charakterystyka docelowej grupy odbiorców zależy od rodzaju poszczególnych projektów. Grupa CPD zrealizowała projekty przeznaczone dla klientów indywidualnych o wyższym potencjale nabywczym - osiedle Wilanów Classic, apartamenty w kamienicy przy ulicy Koszykowej 69. W roku 2019 odbiorcy mieszkań w segmencie mieszkań popularnych w przystępnych cenach oraz deweloperzy poszukujących terenów inwestycyjnych o takim potencjale nabywczy stanowią główną grupę odbiorców w portfolio Spółki.

Ze względu na rodzaj prowadzonej działalności, głównymi dostawcami dla Spółki i jej Grupy Kapitałowej są zatrudnieni w ramach prowadzonych inwestycji generalni wykonawcy, przedsiębiorstwa budowlane, firmy inżynieryjne, biura projektowe i architektki, firmy zarządzające nieruchomościami, biura pośrednictwa nieruchomościami, kancelarie prawne oraz inne podmioty zewnętrzne zaangażowane w proces przygotowywania i realizacji procesu deweloperskiego.

• ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ I WYNIK FINANSOWY

• REJESTRACJA UMORZENIA AKCJI, OBNIŻENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO I ZMIANY STATUTU

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

1. Zmiany w związku z treścią uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 14 września 2018 roku w sprawie obniżenia kapitału zakładowego CPD S.A. i zmiany Statutu Spółki:
 - a. §4 ust. 1 Statutu Spółki otrzymał nowe, następujące brzmienie:
„1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 2.637.113,10 zł (dwa miliony sześćset trzydzieści siedem tysięcy trzysta dwadzieścia złotych trzydzieści groszy) i jest podzielony na

26.371.131 (dwadzieścia sześć milionów trzysta siedemdziesiąt jeden tysięcy sto trzydzieści jeden) akcji serii AA o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda.”

b. skreślono §4d Statutu Spółki.

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

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

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

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

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

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

„3. Rada Nadzorcza powołuje Komitet Audytu w przypadku, gdy przepisy prawa nakładają na Spółkę taki obowiązek.

4. Jeżeli akcje Spółki pozostają w obrocie na rynku regulowanym Rada Nadzorcza może, mimo braku takiego obowiązku ustawowego, podjąć uchwałę o powołaniu Komitetu Audytu.”

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

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

innych regulacjach dotyczących kryteriów niezależności wymaganych od niezależnych członków rad nadzorczych spółek publicznych.”

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

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

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

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

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

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

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

Umorzenie 12.982.892 akcji Spółki nastąpiło na podstawie uchwały nr 4 i 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 14 września 2018 r., zaś zmiana statutu została zarejestrowana 25 stycznia 2019 r. przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

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

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

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

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

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

- **INFORMACJA O PRZYJĘCIU OFERT SPRZEDAŻY AKCJI**

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

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

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

- **NABYCIE AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA**

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

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

Cena nabycia jednej akcji wyniosła 13,01 zł.

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

- **ZAWARCIE UMOWY NA WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANYCH ORAZ ZMIANA UMOWY INWESTYCYJNEJ**

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

Zamawiającym jest URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, w której komandytariuszem jest spółka zależna od Emitenta, Challenge Eighteen sp. z o.o., a komplementariuszem jest spółka zależna od Emitenta, Smart City sp. z o.o.. Przedmiotem umowy jest realizacja Przedsięwzięcia 2 w rozumieniu Umowy Inwestycyjnej, tj. osiedla mieszkaniowego obejmującego budowę 3 budynków mieszkalnych wraz z garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu. Zgodnie z umową prace wykonywane są w dwóch etapach. W realizowanych budynkach o

wysokości 7 kondygnacji nadziemnych znajdzie się łącznie 341 lokali mieszkalnych i 17 lokali usługowych oraz 342 miejsca postojowe.

Rozpoczęcie realizacji I etapu zaplanowane było na III kwartał 2019 r. zaś zakończenie na IV kwartał 2020 r. Natomiast rozpoczęcie realizacji II etapu zaplanowane było na III kwartał 2019 r., a zakończenie na I kwartał 2021 r. Realizacja obu etapów projektu rozpoczęła się i przebiega zgodnie z harmonogramem przewidzianym umową.

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

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

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

Zarząd CPD ponadto poinformował o zawarciu 16 lipca 2019 roku aneksu do umowy inwestycyjnej dotyczącej wspólnej realizacji z grupą Unibep inwestycji budowlanej Ursa, inwestycji mieszkaniowej - Ursa Home. Na mocy aneksu zmianie uległo przewidziane wynagrodzenie Wykonawcy za roboty budowlane dla inwestycji Ursa Home, oraz podwyższeniu uległa wycena wkładu spółki zależnej od CPD z tytułu uczestnictwa w spółce prowadzącej inwestycję.

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

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

- **ZMIANY W ZARZĄDZIE**

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

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

- **ZAWARCIE WARUNKOWEJ UMOWY SPRZEDAŻY PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCYCH DO SPÓŁEK ZALEŻNYCH EMITENTA**

Spółki zależne Emitenta 2/124 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie oraz 3/93 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, 30 października 2019 r. zawarły warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki o nr 124/2, nr obrębu 2-09-09 o powierzchni 10.726 m² oraz działki o nr 93/3, nr obrębu 2-09-09 o powierzchni 25.830 m², położonej w Warszawie, w dzielnicy Ursus na rzecz NEOTOWNS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz NEOVITA NOVA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie .

Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, nieruchomość przeznaczona jest pod tereny mieszkaniowo-usługowe.

Warunkiem spełniającym dla zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży było nieskorzystanie przez Prezydent m.st. Warszawy z przysługującego gminie m.st. Warszawy prawa pierwokupu do działek gruntu o nr 124/2 i 93/3.

Zapisy Umowy zawartej przez Strony nie odbiegały od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

- **ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY PRAWA DO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCYCH DO SPÓŁEK ZALEŻNYCH EMITENTA**

Spółki zależne Emitenta 2/124 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie oraz 3/93 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie 5 grudnia 2019 r. zawarły umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek o nr 124/2, nr obrębu 2-09-09 o powierzchni 10.726 m² oraz nr 93/3, nr obrębu 2-09-09 o powierzchni 25.830 m², położonych w Warszawie, w dzielnicy Ursus na rzecz NEOTOWNS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz NEOVITA NOVA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie .

Warunkiem spełniającym dla zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży było nieskorzystanie przez Prezydent m.st. Warszawy z przysługującego Gminie m.st. Warszawy prawa pierwokupu do działek gruntu o nr 124/2 i 93/3. W związku z tym, iż Prezydent m.st. Warszawy nie skorzystał z powyższego prawa, warunek się został uznany za spełniony.

Cena sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości została ustalona na kwotę 70.669.350 złotych.

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

**• ZAWARCIE WARUNKOWYCH UMÓW SPRZEDAŻY ORAZ
USTANOWIENIE ZABEZPIECZEŃ**

Spółki zależne Emitenta 20 grudnia 2019 r. zawarły umowy warunkowe sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości tj.:

1. 7/120 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, działki o nr 120/6, 120/13, 120/7, 120/8 oraz 120/12, nr obrębu 2-09-09, położone w Warszawie, dzielnicy Ursus, na rzecz Aurec Capital Development Poland sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę ok. 19 mln. zł. 7/120 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., jako zabezpieczenie ustanowiła hipotekę umowną łączną do kwoty 2.700.000,00 zł. na nieruchomościach położonych w Warszawie, opisanych w księgach wieczystych o nr WA1M/00412696/0 i WA5M/00457639/8, prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych;
2. 19/97 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, działkę o nr 97, nr obrębu 2-09-09, położoną w Warszawie, dzielnicy Ursus, na rzecz Agra Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę ok. 8,3 mln. zł. 19/97 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. ustanowiła hipotekę umowną do kwoty 1.200.000,00 zł. na nieruchomości położonej w Warszawie, opisanej w księdze wieczystej o nr WA1M/00283129/1, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych.

Ponad to, Zarząd Spółki powziął wiadomość, iż spółki zależne Emitenta udzieliły zabezpieczeń roszczeń z tytułu zwrotu wpłaconych zaliczek przez Agra Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w związku z przedwstępnymi umowami sprzedaży o łącznej wartości 23,2 mln. zł, prowadzonymi do zbycia prawa do nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie w dzielnicy Ursus.

Zabezpieczenia te obejmują:

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

opisanej w księdze wieczystej o nr WA1M/00233090/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych.

8. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

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

Wartość nieruchomości będących w posiadaniu Grupy, obejmujących nieruchomości inwestycyjne, nieruchomości przeznaczone do sprzedaży i zapasy wynosiła na koniec 2019 roku 346,51 mln PLN wobec 434,1 mln PLN na koniec roku 2018. Wyceny nieruchomości inwestycyjnych i zapasów znajdujących się w Polsce na koniec roku 2019, podobnie jak w roku poprzedzającym, zostały przeprowadzone przez niezależnego rzeczoznawcę – firmę Savills Polska Sp. z o.o.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie nieruchomości należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2019 r.

	Rodzaj	Wycena na dzień 31.12.2019 (mln PLN)	
Nieruchomości inwestycyjne		100,21	
	Biura, park logistyczny	96,86	
	Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	3,35	
Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży		242,71	
	Mieszkania, usługi, biura	226,04	
	Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	16,67	
Zapasy (po wartości godziwej)		3,59	
1	Polska	Mieszkania, grunty rolne, działki budowlane	2,80
2	Węgry	Magazyny / biura	0,61
	Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów		0,19

• **URSUS**

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

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

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

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

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

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

Sprzedaż I i II fazy przedsięwzięcia została rozpoczęta odpowiednio w grudniu 2015 roku i w kwietniu 2016 roku. Na dzień sporządzania niniejszego dokumentu zostało sprzedane 100% inwestycji mieszkaniowej. Zaciągnięte finansowanie dłużne na pierwszą i drugą fazę z banku BZ WBK zostało w całości spłacone. W 2017 roku spółce z Grupy CPD został zwrócony wkład związany z aportem gruntu w wysokości 18 mln PLN a spółce Unidevelopment SA został zwrócony wkład własny w spółce Smart City Sp. z o.o. Sp.k. w kwocie 11 mln PLN. Poza tym w 2017 roku wspólnicy spółki Smart City Sp. z o.o. SK wypłacili sobie zysk z inwestycji w łącznej kwocie 15 mln PLN (zysk został podzielony po połowie dla każdej ze stron, czyli spółki z Grupy CPD otrzymały 7,5 mln PLN, Unidevelopment otrzymał również 7,5 mln PLN). W 2018 roku wspólnicy spółki Smart City Sp. z o.o. SK wypłacili sobie zysk z inwestycji w łącznej kwocie 7,4 mln PLN (zysk został podzielony po połowie dla każdej ze stron, czyli spółki z Grupy CPD otrzymały 3,7 mln PLN, Unidevelopment otrzymał również 3,7 mln PLN). W 2019 roku wspólnicy spółki Smart City sp. z o.o. sp. k. wypłacili sobie zysk z inwestycji w łącznej kwocie 4,8 mln PLN (zysk został podzielony po połowie dla każdej ze stron, czyli spółki z Grupy CPD otrzymały 2,4 mln PLN, Unidevelopment otrzymał również 2,4 mln PLN).

Przedsięwzięcie zostało zakończone w grudniu 2019 roku.

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

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

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

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

W 2018 roku spółce z Grupy CPD została zwrócona część wkładu związanego z aportem gruntu w wysokości 12,08 mln PLN a spółce Unidevelopment SA została zwrócona część wkładu własnego w spółce Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. w kwocie 6,95 mln PLN. Poza tym w 2018 roku wspólnicy spółki Ursa Park Smart City Sp. z o.o. SK wypłacili sobie zysk z inwestycji w łącznej kwocie 12 mln PLN (zysk został podzielony po połowie dla każdej ze stron, czyli spółki z Grupy CPD otrzymały 6 mln PLN, Unidevelopment otrzymał również 6 mln PLN). W 2019 roku spółce z Grupy CPD została zwrócona część wkładu związanego z aportem gruntu w wysokości 10,23 mln PLN a spółce Unidevelopment SA została zwrócona część wkładu własnego w spółce Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. w kwocie 1,8 mln PLN. Poza tym w 2019 roku wspólnicy spółki Ursa Park Smart City Sp. z o.o. SK wypłacili sobie zysk z inwestycji w łącznej kwocie 16,8 mln PLN (zysk został podzielony po połowie dla każdej ze stron, czyli spółki z Grupy CPD otrzymały 8,4 mln PLN, Unidevelopment otrzymał również 8,4 mln PLN).

W 2019 roku, Spółka rozpoczęła budowę kolejnego etapu inwestycji czyli I Zadania (z dwóch planowanych) II Fazy II Etapu pod nazwą Ursa Home. Zadanie I składać się będzie z 3 siedmioletnich budynków i dostarczy 341 mieszkań w przeważającej mierze o metrażach w przedziale 40 - 80 m². Łączna powierzchnia I zadania II Fazy II Etapu wynosi 21 tys m kw. Oddanie projektu do użytkowania planowane jest na I Q 2021.

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

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

usługową. Tak stworzone centrum lokalne jest doskonale dostosowane do potrzeb lokalnej społeczności.

Dodatkowo w kompleksową rewitalizację terenów inwestycyjnych w Ursusie wpisuje się ogłoszenie w październiku 2016 r przez władarzy dzielnicy Ursus rozpoczęcia inwestycji publicznej w postaci kompleksu edukacyjnego składającego się z przedszkola oraz szkoły wraz z halą sportową. Inwestycja zostanie rozpoczęta od budowy placówki przedszkolnej dla 150 dzieci. Przekazanie placówki planowane jest na rok 2021. Projekt edukacyjny zostanie zrealizowany przy ul Hennela, na terenach, które zostały przekazane przez CPD SA. w formie darowizny na rzecz miasta stołecznego w ramach kontynuowania współodpowiedzialności społecznej i potrzeby aktywnego uczestnictwa w kreowaniu publicznej przestrzeni miejskiej. Przekazanie terenów pod inwestycje publiczne dzielnicy ma pozytywny wpływ na zsynchronizowane i zrównoważone uruchamianie wielofunkcyjnych inwestycji o charakterze miejskim na powyższych terenach i jednocześnie będzie niezmiernie istotnym impulsem dla gospodarczego rozwoju całej dzielnicy.

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

Kolejnym elementem porządkującym tereny rewitalizowane było sprzedanie w 2016 roku zorganizowanej części przedsiębiorstwa pod nazwą Energetyki Ursus sp. z o.o. i jej infrastruktury odpowiednio Innogy Warszawa, Veolia Warszawa i Woda Polska. Powyższa sprzedaż przyczyniła się do unieczynnienia w maju 2016 r. lokalnej ciepłowni, która była prowadzona przez Energetykę Ursus sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej oraz uregulowania zasad użytkowania infrastruktury ciepłowniczej, energetycznej i wodnej na terenach należących Grupy Kapitałowej CPD, dotychczas użytkowanej przez Energetykę Ursus sp. z o.o. W wyniku powyższych działań został określony harmonogram stopniowego uwalniania terenów inwestycyjnych należących do Grupy Kapitałowej CPD w części dotychczas użytkowanych przez Energetykę Ursus sp. z o.o.

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

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

Dostawcą energii cieplnej na terenie Ursusa, w tym na terenach inwestycyjnych należących do Grupy Kapitałowej CPD SA, jest Veolia Energia Warszawa S.A., Innogy Warszawa S.A. oraz MPWiK.

Wszystkie powyższe działania umożliwiły dokonanie transformacji terenów przemysłowych w bardzo atrakcyjne tereny przeznaczone pod mieszkalnictwo wielorodzinne. W latach 2016 - 2019 spółki z grupy kapitałowej prowadzące prace na Ursusie, na podstawie zawartych umów sprzedaży dokonały monetyzacji wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

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

Budynek IRIS będący końcowym etapem projektu biurowo-mieszkaniowego zlokalizowanego u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu na warszawskim Mokotowie jest sześciokondygnacyjnym budynkiem biurowym o łącznej powierzchni najmu około 14,2 tys. m² wraz z 233 miejscami parkingowymi. Na 31 grudnia 2019 r. budynek był wynajęty w 93,3 %. Projekt u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu tworzą kompleksy biurowe Cybernetyki Office Park (budynki Helion, Luminar, Solar i Iris) i Mokotów Plaza oraz kompleks mieszkaniowy Mozaika. W kompleksie Cybernetyki Office Park, Grupa zrealizowała i sprzedała dotychczas 3 budynki – Helion, Luminar i Mokotów Plaza.

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

Ośmiokondygnacyjny budynek biurowy klasy B+ o powierzchni 5.749 m², został wybudowany na terenie biurowej części dzielnicy Mokotów, w 1998 roku i zmodernizowany przez Grupę w roku 2008. Budynek jest obecnie wynajmowany renomowanym firmom.

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

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

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

Nieruchomość o powierzchni 10 hektarów znajduje się w Wolbórze, w sąsiedztwie Centrum Dystrybucyjnego Auchan oraz drogi E67 z Warszawy do Krakowa i Katowic. Zgodnie z obowiązującymi warunkami zabudowy, na terenie działki istnieje możliwość wybudowania centrum logistyczno - dystrybucyjnego o powierzchni 32.700 m². Intencją Grupy jest sprzedaż niezabudowanego gruntu wraz z projektem budowlanym inwestorowi docelowemu.

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

- **KOSZYKOWA 69**

W skład nieruchomości przy ulicy Koszykowej 69 wchodzi czteropiętrowa kamienica mieszkalna (kamienica Ludwika Szansera) wraz z oficyną. Kamienica została odremontowana i rozbudowana przez Grupę CPD, oferując 14 apartamentów i lokali użytkowych, które zostały sprzedane w roku 2011. Na dzień 31 grudnia 2019 r. w portfelu nieruchomości Grupy znajduje się jeszcze oficyna kamienicy. Obecnie Grupa prowadzi aktywne działania mające na celu przesiedlenie dotychczasowych najemców zasiedlających oficynę.

- **CZOSNÓW**

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

- **JAKTORÓW**

Grunty w Jaktorowie, o powierzchni 3,2 hektara, zostały zakupione przez Grupę w ramach nabycia 100% udziałów w spółce Antigo Investments Sp. z o.o. Na dzień publikacji raportu pozostało do sprzedaży 20,4 tys. m².

- **NOWA PIASECZNICA**

Grunty w Nowej Piasecznicy zostały zakupione przez Grupę w ramach nabycia 100% udziałów w spółce Antigo Investments Sp. z o.o. Działki w Nowej Piasecznicy obejmowały łącznie powierzchnię 1,5 hektara. Na dzień publikacji raportu pozostało do sprzedaży 6,2 tys. m²

- **ALSONEMEDI, WĘGRY**

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

Biorąc pod uwagę fakt, że pracownicy, współpracownicy i osoby świadczące usługi dla Grupy Kapitałowej CPD SA są osobiście odpowiedzialni za realizację kluczowych projektów Grupy Kapitałowej CPD SA, Zarząd postanowił uwzględnić ich wkład w osiągnięciu celów biznesowych poprzez określenie wynagrodzenia motywacyjnego, jakie spółki Grupy Kapitałowej mogą przyznawać i wypłacać pracownikom, współpracownikom i osobom świadczącym usługi dla Grupy Kapitałowej CPD SA.

W związku z realizacją sprzedaży kluczowych projektów Zarząd Grupy Kapitałowej CPD SA postanowił, że dodatkowe wynagrodzenie motywacyjne dla pracowników, współpracowników i osób świadczących usługi na rzecz Grupy Kapitałowej CPD SA będzie równoważnością kwoty stanowiącej łącznie 5% kwot wypłaconych akcjonariuszom. Żadne wynagrodzenie motywacyjne nie zostanie wypłacone do czasu gdy kwota w wysokości 20 mln EUR zostanie przekazana akcjonariuszom, i gdy zostanie przez nich otrzymana. Wynagrodzenie motywacyjne będzie wypłacone po zakończonej dystrybucji środków akcjonariuszom.

Zgodnie z zaprezentowanym powyżej programem motywacyjnym i na podstawie osiągnięć z ostatnich 2 lat Grupy Kapitałowej CPD SA, w postaci realizacji sprzedaży kluczowych projektów Grupy Kapitałowej CPD SA, spółki Grupy Kapitałowej wypłaciły w 2018 i 2019 roku pracownikom, współpracownikom i osobom świadczącym usługi dla Grupy Kapitałowej CPD SA łączną kwotę 8 005 540 PLN.

Dodatkowo Zarząd postanowił, że od 2019 r. jakiegokolwiek dalsze wypłaty na rzecz akcjonariuszy, Spółka powinna uwzględnić na rachunku jako kolejne dodatkowe wynagrodzenie motywacyjne dla pracowników, współpracowników i osób świadczących usługi na rzecz Grupy Kapitałowej CPD SA w kwocie stanowiącej łącznie 4% kwot wypłaconych akcjonariuszom. W związku z tym w 2019 roku spółki Grupy Kapitałowej wypłaciły pracownikom, współpracownikom i osobom świadczącym usługi dla Grupy Kapitałowej CPD SA łączną kwotę 1 720 000 PLN.

9. CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK GRUPY

W ocenie Zarządu w roku 2019 nie wystąpiły zdarzenia o nietypowym charakterze, które miały wpływ na wyniki Grupy.

W 2019 roku, w Chinach pojawiły się pierwsze przypadki zarażeniem koronawirusem SARS-CoV-2 wywołującego zachorowanie na COVID-19. 11 marca 2020 roku Światowa Organizacja Zdrowia uznała epidemię koronawirusa za pandemię. W chwili obecnej wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jednym z najbardziej zakażonych obszarów jest Europa zachodnia. Na terenie Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego został wprowadzony 14 marca 2020 r.

Zarząd CPD S.A. uważa taką sytuację za zdarzenie nie powodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2019, lecz za zdarzenie po dacie bilansu wymagające dodatkowych ujawnień.

Działalność deweloperska charakteryzuje się długim cyklem produkcyjnym, przez co skutki negatywnych zdarzeń odczuwalne są w długim horyzoncie czasowym. Przychody 2019 r. zostały wygenerowane przez transakcje zakupowe sprzed około 2 lat z rozłożonym na raty terminem płatności. A zdarzenia roku 2020 r. widoczne będą w rachunku wyników kolejnych lat.

Obszary, w których wirus może wpłynąć na działalność spółek deweloperskich to:

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

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

Biorąc pod uwagę zaawansowanie prac budowlanych prowadzonych w tym roku projektów oraz poziom sprzedaży na tych projektach, Zarząd CPD S.A. spodziewa się zakończenie realizacji przedsięwzięć budowlanych zgodnie z harmonogramem w roku 2021 i na dzień publikacji raportu nie zaobserwował rezygnacji z podpisanych już umów deweloperskich.

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

Rządowy program wsparcia finansowego przedsiębiorstw „Tarcza Finansowa PFR dla Małych i Średnich Firm” to program, o którym mowa w art. 21a. ust. 1 ustawy z dnia 4 lipca 2019 r. o systemie instytucji rozwoju (Dz. U. 2019 poz. 1572, z dnia 21 sierpnia 2019 r., z późn. zm.), znowelizowanej ustawą z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o systemie instytucji rozwoju, zgodnie z którym

Rada Ministrów, w związku ze skutkami COVID-19, może powierzyć PFR realizację rządowego programu udzielania przedsiębiorcom wsparcia finansowego, w tym w formie bezzwrotnej.

„Tarcza Finansowa PFR dla Małych i Średnich Firm” („Program”), zakłada, że podstawowym instrumentem wsparcia finansowego przedsiębiorstw będą subwencje finansowe.

Beneficjent Programu po spełnieniu Warunków, będzie miał prawo o ubieganie się do przyznania mu wsparcia finansowego z PFR na warunkach w nim określonych, pod warunkiem złożenia stosownego wniosku o udzielenie subwencji finansowej w ramach prowadzonego naboru, za pośrednictwem banków, których lista zostanie opublikowana przez PFR w niedalekiej przyszłości.

Wedle wstępnych zasad programów pomocowych, które będą realizowane, jeden podmiot z grupy Spółki spełnia aktualnie podstawowe warunki do objęcia wsparciem finansowym w postaci subwencji PFR. finalne założenia mogą jednak różnić się od aktualnie zaprezentowanych, zważywszy na dynamikę zmian prawnych oraz działania Komisji Europejskiej.

Terminy składania wniosków oraz szczegółowe zasady Programu będą podane po wyrażeniu zgody przez Komisję Europejską na realizację Programu.

10. CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU GRUPY

• SYTUACJA MAKROEKONOMICZNA I MIKROEKONOMICZNA W POLSCE

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

W roku 2019 wzrost PKB Polski wyniósł 4,0%, a więc nieznacznie mniej niż w roku 2018. Dla porównania w 2018 roku polska gospodarka urosła o 5,1%.

Jeszcze na początku marca 2020 roku rynek spodziewał się dynamiki PKB Polski w 2020 r. na poziomie 3,0 proc., jednak wraz z rozprzestrzenieniem się epidemii wirusa COVID-19 w Europie - w tym coraz większą liczbą potwierdzonych zachorowań w Polsce - ekonomiści dokonują rewizji w dół swoich szacunków. Do tej pory (stan na 8 kwietnia 2020) najniższą rynkową prognozę dla PKB Polski w 2020 roku opublikowali ekonomiści Banku Pekao SA (4,4-procentowy spadek PKB w 2020 roku).

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

• SYTUACJA NA RYNKACH FINANSOWYCH

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

W związku z rozprzestrzenieniem się epidemii wirusa COVID-19 w Europie w tym, coraz większa liczba potwierdzonych zachorowań w Polsce, może nastąpić zachwianie płynności finansowej w poszczególnych sektorach gospodarki. To może przełożyć się na obniżenie dostępności źródeł finansowania oraz wzrost kosztów pozyskiwanego finansowania dłużnego. Taka sytuacja może mieć

negatywny wpływ na pozyskiwanie przez klientów indywidualnych hipotecznych kredytów bankowych co może mieć bezpośrednie przełożenie na obniżenie się popytu na mieszkania wśród klientów indywidualnych.

- **POLITYKA KREDYTOWA BANKÓW I DOSTĘP DO KREDYTÓW HIPOTECZNYCH**

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

W roku 2019 stopa referencyjna Narodowego Banku Polskiego utrzymywała się na poziomie 1,50%. Od 18 marca 2020 roku stopa referencyjna wynosi 1%. Utrzymanie obecnego poziomu stóp procentowych w roku 2020 powinno mieć pozytywny wpływ na atrakcyjność kredytów hipotecznych jak również ich dostępność, która została znacząco ograniczona w roku 2013 wprowadzeniem tzw. Rekomendacji S, ustalającej bardziej restrykcyjne zasady wyliczania zdolności kredytowej i maksymalnego limitu kwoty kredytu i która może ulec dalszemu ograniczeniu w związku z oczekiwaną recesją gospodarczą spowodowaną pandemią wirusa COVID-19.

Jeszcze na początku marca 2020 r pomimo wzrostu inflacji w porównaniu do roku 2018, w najbliższym czasie ekonomiści zakładali, iż nie należało spodziewać się wzrostu stóp procentowych.

Jednakże wraz z rozprzestrzenieniem się epidemii wirusa COVID-19 w Europie - w tym coraz większą liczbą potwierdzonych zachorowań w Polsce nie jest możliwe przewidywanie decyzji Narodowego Banku Polskiego co do poziomu stopy referencyjnej NPB.

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

- **POLITYKA RZĄDOWA DOTYCZĄCA WSPIERANIA BUDOWNICTWA**

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

- **DECYZJE ADMINISTRACYJNE ODNOŚNIE POSIADANYCH GRUNTÓW**

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

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

11. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 12 miesięcy		
	Od 01.01.2019	Od 01.01.2018	Zmiana
	do 31.12.2019	do 31.12.2018	
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	(%)
Przychody ze sprzedaży	46 834	21 485	118,0%
Koszt własny sprzedaży	-4 357	-4 621	-5,7%
<i>W tym:</i>			
<i>koszt sprzedanych zapasów</i>	-1	-2 506	-100,0%
<i>zmiana stanu odpisu aktualizującego wartość zapasów</i>	590	-24	
<i>koszt wykonanych usług</i>	-4 946	-2 091	136,5%
Zysk na sprzedaży	42 477	16 864	151,9%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	-11 266	-7 631	47,6%
Koszty administracyjne - pozostałe	-6 342	-6 777	-6,4%
Koszty sprzedaży i marketingowe	-347	-1 011	-65,7%
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	-565	-9 233	-93,9%
Pozostałe przychody	2 317	4 323	-46,4%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	21 616	-14 406	
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	1 143	0	-
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	15 844	-5 598	
Odpisy aktualizujące wartość należności	110	-920	
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	0	14 319	-100,0%
Zysk operacyjny	64 987	-10 070	
Przychody finansowe	1 621	1 552	4,4%
Koszty finansowe	-4 775	-8 617	-44,6%
Zysk przed opodatkowaniem	61 833	-17 135	

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2019

Podatek dochodowy -1 833 15 268

Zysk netto 60 000 -1 867

Opis wyników finansowych za okres 12 miesięcy od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019

W 2019 roku zysk netto Grupy CPD SA osiągnął poziom 60 mln PLN. Warto zwrócić uwagę na znaczną poprawę wyniku Grupy w porównaniu do analogicznego okresu roku 2018. Natomiast zysk ze sprzedaży wyniósł 42,5 mln PLN. Zysk ten zwiększył się o 152% w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku.

Wśród czynników, które pozytywnie wpłynęły na wyniki Grupy w 2019 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2018, główną rolę odegrały wzrost przychodów ze sprzedaży w kwocie 25,3 mln PLN, pozytywny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 21,6 mln PLN, poprawa wyniku dotyczącego udziału w zyskach wspólnych przedsięwzięć o 21,4 mln PLN oraz spadek kosztów finansowych o 3,8 mln PLN.

Wzrost przychodów ze sprzedaży wynikał z rozpoznania przychodów z tytułu świadczenia usług towarzyszących sprzedaży praw do nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie w dzielnicy Ursus. Dodatni wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych jest rezultatem przeszacowania kilkunastu nieruchomości do wartości godziwej głównie na skutek podpisania przedwstępnych umów sprzedaży 10 działek i uzyskania ofert kupna 5 działek. Udział w zysku wspólnych przedsięwzięć zwiększył się, ponieważ w 2019 roku spółka współkontrolowana Ursa Park przekazała część mieszkań i lokali nabywcom i mogła rozpoznać zyski z tego tytułu. Natomiast spadek kosztów finansowych był wynikiem korzystniejszych wahań kursu EUR/PLN niż w analogicznym okresie 2018 roku oraz niższych kosztów leasingu finansowego (reklasyfikacja działek z nieruchomości inwestycyjnych na aktywa przeznaczone do sprzedaży spowodowała reklasyfikację opłat za użytkowanie wieczyste z kosztów finansowych na koszty operacyjne).

Natomiast głównym czynnikiem mającym ujemny wpływ na wyniki netto w 2019 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2018 był wzrost całkowitych kosztów operacyjnych (administracyjnych, sprzedaży i marketingowych) w kwocie 2,5 mln PLN wynikający między innymi ze zwiększenia się kosztów pracowniczych i kosztów użytkowania wieczystego (reklasyfikacja działek z nieruchomości inwestycyjnych na aktywa przeznaczone do sprzedaży spowodowała reklasyfikację opłat za użytkowanie wieczyste z kosztów finansowych na koszty operacyjne).

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczone na euro. Pozycje dotyczące 2019 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP z 31 grudnia 2019, to jest 4,2585. Pozycje dotyczące 2018 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP z 31 grudnia 2018, to jest 4,30.

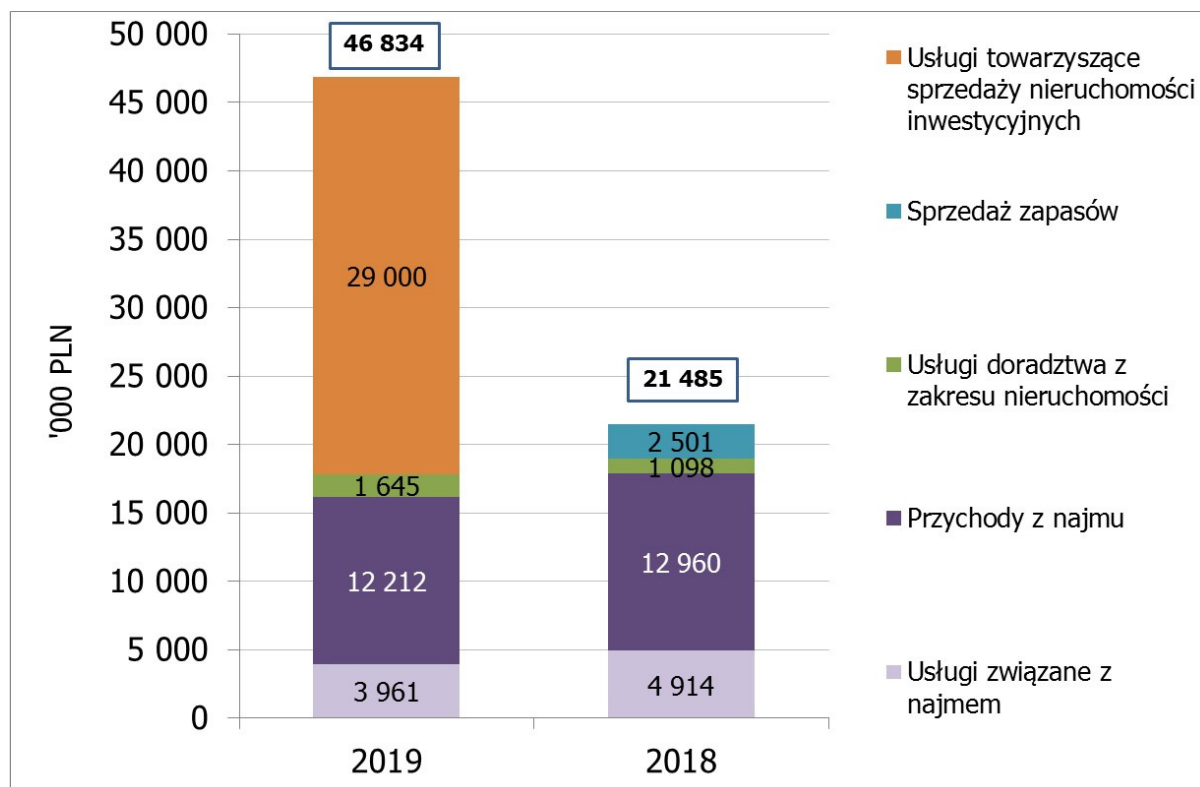
Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 12 miesięcy		Zmiana (%)
	Od 01.01.2019 do 31.12.2019 (w tys. EUR)	Od 01.01.2018 do 31.12.2018 (w tys. EUR)	
Przychody ze sprzedaży	10 998	4 997	120,1%
Koszt własny sprzedaży	-1 023	-1 075	-4,8%

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2019

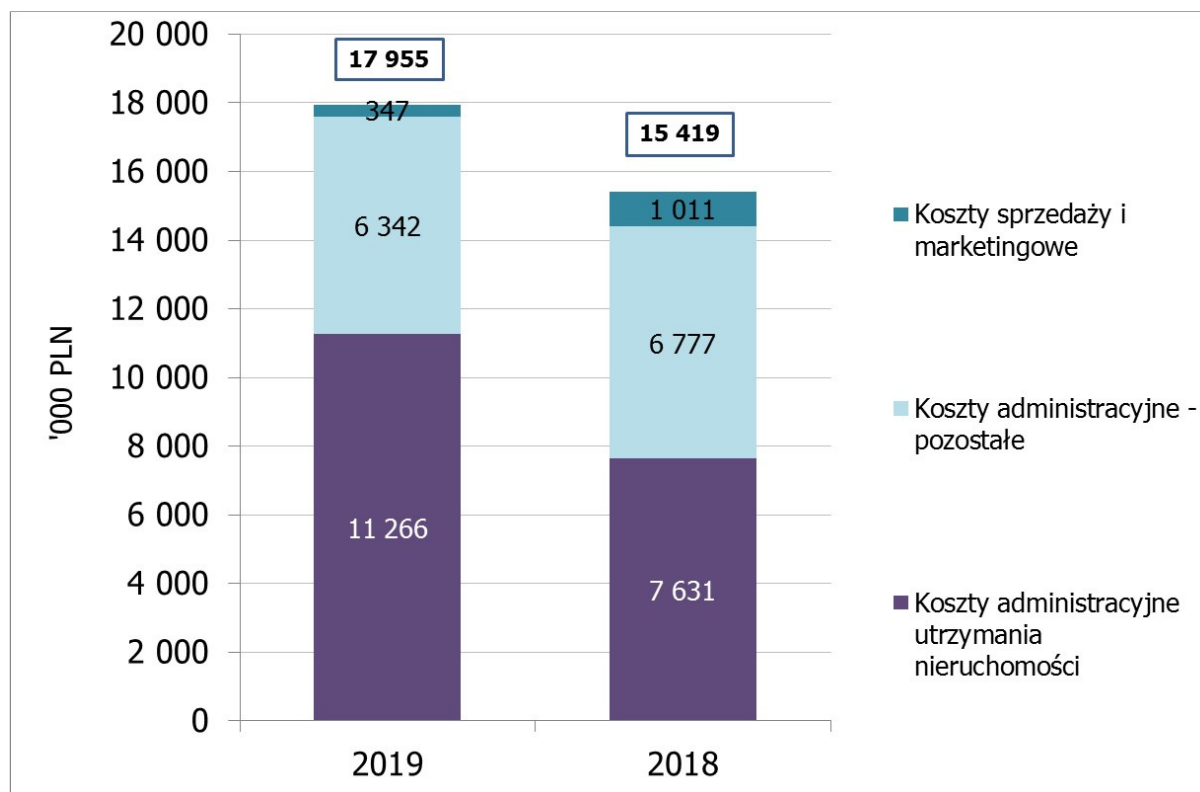
<i>W tym:</i>	<i>koszt sprzedanych zapasów</i>	0	-583	-100,0%
	<i>zmiana stanu odpisu aktualizującego wartość zapasów</i>	139	-6	
	<i>koszt wykonanych usług</i>	-1 161	-486	138,8%
Zysk na sprzedaży		9 975	3 922	154,3%
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości		-2 646	-1 775	49,1%
Koszty administracyjne - pozostałe		-1 489	-1 576	-5,5%
Koszty sprzedaży i marketingowe		-81	-235	-65,3%
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		-133	-2 147	-93,8%
Pozostałe przychody		544	1 005	-45,9%
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych		5 076	-3 350	
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży		268	0	-
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu		3 721	-1 302	
Odpisy aktualizujące wartość należności		26	-214	
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych		0	3 330	-100,0%
Zysk operacyjny		15 261	-2 342	
Przychody finansowe		381	361	5,5%
Koszty finansowe		-1 121	-2 004	-44,0%
Zysk przed opodatkowaniem		14 520	-3 985	
Podatek dochodowy		-430	3 551	
Zysk netto		14 089	-434	

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



Przychody ze sprzedaży wzrosły ponieważ w trzecim kwartale 2019 roku Grupa zarejestrowała przychody z tytułu świadczenia usług towarzyszących sprzedaży praw do nieruchomości położonych w Warszawie w dzielnicy Ursus.

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



CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2019

Wartość kosztów operacyjnych zwiększyła się w porównaniu z analogicznym okresem 2018 roku między innymi z powodu wzrostu kosztów pracowniczych i kosztów użytkowania wieczystego (reklasyfikacja działek z nieruchomości inwestycyjnych na aktywa przeznaczone do sprzedaży spowodowała reklasyfikację opłat za użytkowanie wieczyste z kosztów finansowych na koszty operacyjne).

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		Zmiana (%)
	31.12.2019 (w tys. PLN)	31.12.2018 (w tys. PLN)	
Aktywa razem	526 585	582 768	-9,6%
Aktywa trwałe, w tym:	132 856	256 574	-48,2%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	100 214	218 311	-54,1%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	32 015	37 201	-13,9%
Aktywa obrotowe, w tym:	393 729	326 194	20,7%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	242 705	212 893	14,0%
<i>Zapasy</i>	3 594	2 915	23,3%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	8 395	7 981	5,2%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	139 035	102 405	35,8%
Pasywa razem	526 585	582 768	-9,6%
Kapitały własne razem, w tym:	343 858	326 879	5,2%
<i>Kapitał podstawowy</i>	2 637	3 935	-33,0%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	987	987	0,0%
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	-43 010	-160 110	-73,1%
<i>Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia</i>	-27 909	-27 909	0,0%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-5 531	-5 520	0,2%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	416 684	515 496	-19,2%
Zobowiązania razem, w tym:	182 727	255 889	-28,6%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	82 909	99 186	-16,4%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	99 818	156 703	-36,3%

Na koniec grudnia 2019 r. wartość całkowitych aktywów Grupy obniżyła się o 9,6% w stosunku do stanu na koniec roku 2018. Spadek ten był spowodowany głównie skupem akcji własnych w celu umorzenia w kwocie 43 mln PLN.

Wartość aktywów obrotowych wzrosła o 20,7% z powodu przeklasyfikowania wielu nieruchomości inwestycyjnych do grupy aktywów przeznaczonych do sprzedaży. Saldo środków pieniężnych zwiększyło się o 36,6 mln PLN w wyniku zbycia kilku aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

Na koniec grudnia 2019 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 343,9 mln PLN, co stanowiło 65% łącznych aktywów Grupy, podczas gdy zobowiązania stanowiły 35% całkowitych aktywów. Wskaźniki te zmieniły się znacznie w porównaniu do stanu na koniec 2018 roku (odpowiednio 56% i 44%).

W 2019 roku wartość zobowiązań spadła o 28,6% w stosunku do 31 grudnia 2018 roku między innymi na skutek spadku wartości otrzymanych zaliczek w kwocie 64,7 mln PLN. Spadek ten wynikał z zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży działki należącej do IMES Poland Sp. z o.o., a także z realizacji

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2019

otrzymanych w latach poprzednich przychodów z tytułu świadczenia usług związanych z transakcjami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone na euro. Pozycje dotyczące 2019 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP z 31 grudnia 2019, to jest 4,2585. Pozycje dotyczące 2018 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP z 31 grudnia 2018, to jest 4,30.

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		Zmiana (%)
	31.12.2019 (w tys. EUR)	31.12.2018 (w tys. EUR)	
Aktywa razem	123 655	135 527	-8,8%
Aktywa trwałe, w tym:	31 198	59 668	-47,7%
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	23 533	50 770	-53,6%
<i>Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności</i>	7 518	8 651	-13,1%
Aktywa obrotowe, w tym:	92 457	75 859	21,9%
<i>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</i>	56 993	49 510	15,1%
<i>Zapasy</i>	844	678	24,5%
<i>Należności handlowe oraz pozostałe należności</i>	1 971	1 856	6,2%
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	32 649	23 815	37,1%
Pasywa razem	123 655	135 527	-8,8%
Kapitały własne razem, w tym:	80 746	76 018	6,2%
<i>Kapitał podstawowy</i>	619	915	-32,3%
<i>Kapitał rezerwowy</i>	232	230	1,0%
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	-10 100	-37 235	-72,9%
<i>Element kapitałowy w dniu początkowego ujęcia</i>	-6 554	-6 490	1,0%
<i>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</i>	-1 299	-1 284	1,2%
<i>Skumulowane zyski z lat poprzednich</i>	97 848	119 883	-18,4%
Zobowiązania razem, w tym:	42 909	59 509	-27,9%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	19 469	23 067	-15,6%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	23 440	36 443	-35,7%

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

	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	34,7%	43,9%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	15,7%	17,0%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	12,0%	13,3%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3,3%	3,3%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,4%	0,4%

Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym :	19,0%	26,9%
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,9%	0,8%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	8,3%	17,4%
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	9,8%	8,7%

Również struktura zobowiązań uległa znaczącej zmianie. Udział zadłużenia długoterminowego w sumie bilansowej spadł z 17% na koniec grudnia 2018 r. do 15,7% na koniec grudnia 2019 r. Udział zadłużenia krótkoterminowego spadł z 26,9% według stanu na 31 grudnia 2018 r. do 19% na dzień 31 grudnia 2019 r.

12.CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

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

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

• RYZYKO ZWIĄZANE W WYBUCHEM PANDEMII COVID -19 NA ŚWIECIE

W końcówce 2019 roku Chinach pojawiły się pierwsze przypadki zarażeniem koronawirusem SARS-CoV-2 wywołującego zachorowanie na COVID-19. W chwili obecnej wirus rozprzestrzenił się na inne kraje, a jednym z najbardziej zakażonych obszarów jest Europa zachodnia.

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

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

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

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

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

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

Tempo wzrostu polskiej gospodarki w roku 2019 wyniosło 4,0% i było wolniejsze niż w roku 2018, kiedy wyniosło 5,1%. Rynkowe prognozy na rok 2020 przewidują spadek polskiego PKB. W przypadku spadku PKB, popyt na produkty oferowane przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową może spaść, co może doprowadzić do spadku cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych oraz wpłynąć negatywnie na kondycję finansową Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

Jeszcze na początku marca 2020 roku rynek spodziewał się dynamiki PKB Polski w 2020 r. na poziomie 3,0 proc., jednak wraz z rozprzestrzenieniem się epidemii wirusa COVID-19 w Europie - w tym coraz większą liczbą potwierdzonych zachorowań w Polsce - ekonomiści dokonują rewizji w dół swoich szacunków. Do tej pory (stan na 8 kwietnia 2020) najniższą rynkową prognozę dla PKB Polski w 2020 roku opublikowali ekonomiści Banku Pekao SA (4,4-procentowy spadek PKB w 2020 roku).

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

• **RYZIKO REGULACYJNE**

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

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

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

Należy jednak zauważyć, iż w związku z ogłoszonym przez WHO stanem pandemii oraz przez rząd RP w dniu 14 stanu epidemii Komisja Unii Europejskiej oraz rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają rozwiązania legislacyjne i gospodarcze mające na celu złagodzenie wpływu ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej na ekonomię poszczególnych krajów i całych obszarów ekonomicznych.

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

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

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

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

Należy jednak zauważyć, iż w związku z ogłoszonym przez WHO stanem pandemii oraz przez rząd RP w dniu 14 stanu epidemii Komisja Unii Europejskiej oraz rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają rozwiązania legislacyjne i gospodarcze mające na celu złagodzenie wpływu ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej na ekonomię poszczególnych krajów i całych obszarów ekonomicznych.

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

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

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

pracowników, (ii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie gdy roboty nie są prowadzone, (iii) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych oraz (iv) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości. Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą m.in.: inflacja, koszty pracy, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania.

Należy jednak zauważyć, iż w związku z ogłoszonym przez WHO stanem pandemii oraz przez rząd RP w dniu 14 stanu epidemii Komisja Unii Europejskiej oraz rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają obostrzenia w gromadzeniu i poruszaniu się ludzi. To skutkuje znacznym ograniczeniem w funkcjonowaniu poszczególnych instytucji, organizacji oraz urzędów rządowych i samorządowych. Takie ograniczenia wpływają na tempo wydawania decyzji, zaświadczeń co nie pozostaje bez wpływu na realizację inwestycji i procesów biznesowych.

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

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

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

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

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

Ponadto, Spółka nie może wykluczyć ryzyka zaskarżenia wydanych decyzji przez strony postępowań administracyjnych lub ich uchylecia, co z kolei negatywnie wpływałoby na zdolność dalszego

prowadzenia lub zakończenia bieżących projektów budowlanych, a w konsekwencji na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy CPD.

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

Należy jednak zauważyć, iż w związku z ogłoszonym przez WHO stanem pandemii oraz przez rząd RP w dniu 14 stanu epidemii Komisja Unii Europejskiej oraz rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają obostrzenia w gromadzeniu i poruszaniu się ludzi. To skutkuje znacznym ograniczeniem w funkcjonowaniu poszczególnych instytucji, organizacji oraz urzędów rządowych i samorządowych. Takie ograniczenia wpływają na tempo wydawania decyzji, zaświadczeń co nie pozostaje bez wpływu na realizację inwestycji i procesów biznesowych.

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

- **RYZYO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ**

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

- **RYZYO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH**

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

Należy zauważyć, iż w związku z ogłoszonym przez WHO stanem pandemii oraz przez rząd RP w dniu 14 stanu epidemii Komisja Unii Europejskiej oraz rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają obostrzenia w gromadzeniu i poruszaniu się ludzi. To skutkuje znacznym ograniczeniem w funkcjonowaniu poszczególnych instytucji, organizacji oraz urzędów rządowych i samorządowych. Takie ograniczenia wpływają na tempo wydawania decyzji, zaświadczeń co nie pozostaje bez wpływu na realizację inwestycji i procesów biznesowych.

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

- **RYZYSKO ZWIĄZANE Z LOKALIZACJĄ NIERUCHOMOŚCI**

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

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

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

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

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

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

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

Dodatkowo należy zauważyć, iż w związku z ogłoszonym przez WHO stanem pandemii oraz przez rząd RP w dniu 14 stanu epidemii Komisja Unii Europejskiej oraz rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają obostrzenia w gromadzeniu i poruszaniu się ludzi. To skutkuje znacznym ograniczeniem w funkcjonowaniu poszczególnych branż gospodarki co może skutkować wzrostem kosztów prowadzenia działalności gospodarczej poszczególnych podmiotów gospodarczych w tym również branży budowlanej.

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

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z NIEKORZYSTNYMI WARUNKAMI GRUNTOWYMI**

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

- **RYZIKO NIEKORZYSTNYCH WARUNKÓW ATMOSFERYCZNYCH**

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

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

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

Należy zauważyć, iż w związku z ogłoszonym przez WHO stanem pandemii oraz przez rząd RP w dniu 14 stanu epidemii Komisja Unii Europejskiej oraz rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają obostrzenia w gromadzeniu i poruszaniu się ludzi. To skutkuje znacznym ograniczeniem w funkcjonowaniu poszczególnych branż gospodarki i może wpłynąć w przyszłości na ceny mieszkań i stawki czynszu.

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

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

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

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

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

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

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

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

Należy zauważyć, iż w związku z ogłoszonym przez WHO stanem pandemii oraz przez rząd RP w dniu 14 stanu epidemii Komisja Unii Europejskiej oraz rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają obostrzenia w gromadzeniu i poruszaniu się ludzi. To skutkuje znacznym ograniczeniem w

funkcjonowaniu poszczególnych branż gospodarki. Przedłużające się ograniczenia mogą skutkować istotnymi zatorami w płynności poszczególnych podmiotów gospodarczych.

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

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z UMOWAMI NAJMU**

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

Należy zauważyć, iż w związku z ogłoszonym przez WHO stanem pandemii oraz przez rząd RP w dniu 14 stanu epidemii Komisja Unii Europejskiej oraz rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają obostrzenia w gromadzeniu i poruszaniu się ludzi. To skutkuje znacznym ograniczeniem w funkcjonowaniu poszczególnych podmiotów gospodarczych powodując faktyczne problemy finansowe wybranych branż.

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

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

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

Należy zauważyć, iż w związku z ogłoszonym przez WHO stanem pandemii oraz przez rząd RP w dniu 14 stanu epidemii Komisja Unii Europejskiej oraz rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają obostrzenia w gromadzeniu i poruszaniu się ludzi. To skutkuje znacznym ograniczeniem w funkcjonowaniu poszczególnych instytucji, organizacji, urzędów oraz podmiotów gospodarczych. Takie ograniczenia wpływają na tempo prowadzenia procesów biznesowych co może skutkować z opóźnieniami w realizacji zamierzonych celów biznesowych.

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

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z KADRĄ MENEDŻERSKĄ**

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

Dodatkowo w związku z ogłoszonym przez WHO stanem pandemii oraz przez rząd RP w dniu 14 stanu epidemii Komisja Unii Europejskiej oraz rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają obostrzenia w gromadzeniu i poruszaniu się ludzi. Na tej podstawie Zarząd CPD SA podjął decyzję o prowadzeniu pracy w formie zdalnej. To skutkuje nieznacznym ograniczeniem w funkcjonowaniu biura i zwolnienia niektórych procesów biznesowych.

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

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

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

Należy zauważyć, iż w związku z ogłoszonym przez WHO stanem pandemii oraz przez rząd RP w dniu 14 stanu epidemii Komisja Unii Europejskiej oraz rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają obostrzenia w gromadzeniu i poruszaniu się ludzi. To skutkuje znacznym ograniczeniem w funkcjonowaniu poszczególnych podmiotów gospodarczych co może przyczynić się do ograniczenia płynności finansowej w wybranych branżach. Powstałe ograniczenia skutkują również ograniczeniami w funkcjonowaniu instytucji, finansowych co może skutkować w ograniczeniu dostępności finansowania dłużnego.

Jednakże na dzień publikacji niniejszego raportu w związku z brakiem możliwości przewidywać odnośnie zakończenia pandemii jak również planowanych działań rządu mających na celu zapobieżenie rozprzestrzenianiu się wirusa, nie można wykluczyć, że kolejne ograniczenia

wprowadzane przez rząd jak i rozwój pandemii, będą miały bezpośredni wpływ na kolejne okresy bilansowe Spółki.

- **RYZIKO KURSOWE**

Zadłużenie Grupy CPD denominowane w walutach obcych wyniosło na dzień 31 grudnia 2019 r. równowartość 98,9 mln PLN. Z uwagi na powyższe, Spółka i jej Grupa Kapitałowa narażona jest na ryzyko deprecjacji złotego w stosunku do walut, w których zaciągane są kredyty i pożyczki, co może negatywnie odbić się na sytuacji finansowej Spółki. Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez fakt, że rozliczenie wpływów z najmu oraz sprzedaż projektów biurowych odbywa się w walutach obcych.

Należy zauważyć, iż w związku z ogłoszonym przez WHO stanem pandemii oraz przez rząd RP w dniu 14 stanu epidemii Komisja Unii Europejskiej oraz rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają obostrzenia w gromadzeniu i poruszaniu się ludzi. To skutkuje znacznym ograniczeniem w funkcjonowaniu poszczególnych branż gospodarki i przekłada się na deprecjację złotych.

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

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

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

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

Należy zauważyć, iż w związku z ogłoszonym przez WHO stanem pandemii oraz przez rząd RP w dniu 14 stanu epidemii Komisja Unii Europejskiej oraz rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają obostrzenia w gromadzeniu i poruszaniu się ludzi. To skutkuje znacznym ograniczeniem w funkcjonowaniu poszczególnych podmiotów gospodarczych co może przyczynić się do ograniczenia płynności finansowej w wybranych branżach. Powstałe ograniczenia skutkują również ograniczeniami w funkcjonowaniu instytucji, finansowych co może skutkować w ograniczeniu dostępności finansowania dłużnego.

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

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

9 listopada 2017 należąca do Grupy spółka Challenge Eighteen otrzymała wynik przeprowadzonej kontroli podatkowej. W ocenie władz skarbowych Spółka nie odprowadziła podatku u źródła należnego od odsetek od pożyczki zaciągniętej od EEPF AB (należącej wtedy do Grupy). Wartość zaległości obejmuje zaległy podatek w kwocie 9.113 tys. zł, powiększony o odsetki. W ocenie zarządu to roszczenie jest nieuzasadnione. Niemniej nie można wykluczyć konieczności zapłaty tej kwoty w przypadku wydania niekorzystnej decyzji przez władze skarbowe. W oparciu o analizę ryzyka Zarząd postanowił nie ujmować zobowiązania z tego tytułu. Termin zakończenia postępowania podatkowego upływa 30 czerwca 2020 roku.

14. POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE EMITENTA

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

15. UMOWY ZNACZĄCE

W roku obrotowym 2019 Spółka i inne spółki z Grupy Kapitałowej zawarły umowy będące umowami znaczącymi w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

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

- Umowa kredytowa Belise Investments sp. z o.o. z Santander Bank Polska S.A. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2019 wynoszącą 63 740 tys. PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2019 r. wynoszącego 4,2585 PLN/EUR), co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2019 r.;
- Umowa kredytowa Lakia Investments sp. o.o. z mBankiem S.A.. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2019 wynoszącą 19 837 tys. PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2019 r. wynoszącego 4,2585 PLN/EUR);
- Umowa kredytowa Robin Investments sp. z o.o. z mBankiem. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2019 wynoszącą 15 361 tys. PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2019 r. wynoszącego 4,2585 PLN/EUR);

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

- Umowa inwestycyjna na wspólne przedsięwzięcie pomiędzy CPD Spółka Akcyjna, Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa i Lakia Enterprises Ltd a Unibep Spółka Akcyjna i Unidevelopment Spółka Akcyjna. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość w dniu jej zmiany tj. 26 października 2018 r. wynoszącą 133,8 mln PLN co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2019.;
- Warunkowa przedwstępna umowa sprzedaży prawa do nieruchomości gruntowej zawarta 31 lipca 2018 r. pomiędzy spółką zależną 5/92 Gaston Investments spółka z ograniczoną

odpowiedzialnością sp. k. a firmą UDI Tau spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość wynoszącą 50,02 mln PLN co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2019 r.;

16. ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe. Transakcje z jednostkami powiązаныmi zostały opisane w Nocie objaśniającej nr 26 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

17. UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE

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

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

Zabezpieczenia te obejmują:

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

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

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

Zabezpieczenia te obejmowały:

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

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

- 15 listopada 2018 roku spółki zależne Emitenta 2/124 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz 3/93 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zawarły przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki o nr 124/2 oraz działki o nr 93/3, położonych w Warszawie, w dzielnicy Ursus na rzecz firmy Neotowns spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

Nabywca uiścił zaliczkę w wysokości 10% ceny sprzedaży. Celem zabezpieczenia zwrotu zaliczki przez spółki sprzedające, ustanowiły one hipotekę łączną na prawie wieczystego użytkowania w/w nieruchomości do kwoty stanowiącej równowartość zaliczki powiększonej o ewentualne kary

umowne oraz dobrowolnie poddały się egzekucji w trybie art. 777 KPC co do obowiązku zwrotu zaliczki powiększonej o ewentualne kary umowne.

30 października 2019 roku spółki zależne Emitenta zawarły umowę warunkową sprzedaży, której warunkiem zawieszającym było nieskorzystanie przez Prezydenta M. ST. Warszawy z prawa do pierwokupu działek będących przedmiotem umowy. 5 grudnia 2019 roku spółki zależne zawarły umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, uznając warunek za spełniony.

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

Nabywca uiszczył zaliczkę w wysokości 10% ceny sprzedaży. Celem zabezpieczenia zwrotu zaliczki przez sprzedającego, ustanowił on hipotekę na udziale w nieruchomości do kwoty stanowiącej równowartość 200% zaliczki oraz dobrowolnie poddał się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 KPC co do obowiązku zwrotu jednokrotności zaliczki.

- 26 lutego 2018 roku Emitent oraz jej spółki zależne udzieliły zabezpieczeń w związku z umową zapewniającą odnawialny kredyt na finansowanie projektu mieszkaniowego pomiędzy Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, będąca spółką zależną od Spółki, a Bankiem Millennium S.A., na podstawie której Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. został udzielony kredyt odnawialny w wysokości 25.000.000 złotych do finansowania maksymalnego poziomu kosztów inwestycji w kwocie 42.954.660,00 złotych, przeznaczony na finansowanie budowy projektu mieszkalnego, wielorodzinnego Ursa Park Smart City Etap II, przy zbiegu ul. Dyrekcyjnej i 48 KD-D w Warszawie, w dzielnicy Ursus. Inwestycja powstała przy wspólnym udziale CPD S.A. i Unidevelopment S.A.

W I kw 2019 roku zobowiązanie z tytułu kredytu zostało spłacone w całości a umowa została rozwiązana.

Zabezpieczeniami spłaty wierzytelności Banku wynikającymi z Umowy o Odnawialny Kredyt z tytułu udzielonych kredytów były:

- hipoteka do kwoty 40.000.000,00 złotych (z najwyższym pierwszeństwem) na rzecz Banku, na nieruchomości, na której realizowana jest w/w inwestycja, należącej do Kredytobiorcy, położonej w Warszawie, opisanej w KW nr WA1M/00283121/5, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, wraz z cesją praw z umowy ubezpieczenia budynków posadowionych na nieruchomości zrealizowanych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego od ognia i innych zdarzeń losowych (po zakończeniu budowy na sumę ubezpieczeniową odpowiadającą co najmniej kwocie kredytu);
- oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. z całego mienia co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku wszelkich sum pieniężnych z tytułu zobowiązań wynikających z Umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie, do maksymalnej kwoty 40.000.000,00 złotych;
- zastaw rejestrowy z zastawem zwykłym jako zabezpieczeniem przejściowym na ogóle praw i obowiązków Komplementariusza: Smart City sp. z o.o. w związku z wniesionym wkładem o wartości nominalnej 1.000,00 PLN w spółce Kredytobiorcy.

- oświadczenie Smart City sp. z o.o., o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. do maksymalnej kwoty 40.000.000,00 złotych z mienia obciążonego zastawem, na rzecz Banku, w celu zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej Bankowi na podstawie Umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie;
- zastaw rejestrowy z zastawem zwykłym jako zabezpieczeniem przejściowym na ogóle praw i obowiązków Komandytariusza: Challenge Eighteen sp. z o.o. w związku z wniesionym wkładem o wartości nominalnej 73.109.888,62 złotych w spółce Kredytobiorcy.
- oświadczenie Challenge Eighteen sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. do maksymalnej kwoty 40.000.000,00 złotych z mienia obciążonego zastawem, na rzecz Banku, w celu zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej Bankowi na podstawie Umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie;
- oświadczenie CPD S.A. o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. z całego mienia co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku wszelkich sum pieniężnych z tytułu zobowiązań wynikających z Umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie, do maksymalnej kwoty 40.000.000,00 złotych;
- przystąpienie do długu przez CPD S.A. wraz z pełnomocnictwem do rachunków prowadzonych w Banku.
- 30 stycznia 2017 roku spółki zależne Emitenta IMES Poland sp. z o.o. oraz 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. udzieliły zabezpieczenia w wyniku zawarcia warunkowych umów sprzedaży prowadzących do zbycia prawa do nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie w dzielnicy Ursus.

Zabezpieczenie stanowiły hipoteki łączne na prawie do wieczystego użytkowania posiadanych nieruchomości każdorazowo do pełnej kwoty danej płatności, której Kupujący miał dokonać na rzecz Spółek z tytułu każdej hipoteki.

Spółki poddały się również egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, co do obowiązku zwrotu sumy pieniężnej do pełnej kwoty danej płatności, której Kupujący miał dokonać na rzecz Spółek, a także każdy z podmiotów złożył pisemne oświadczenie w formie wymaganej przez obowiązujące przepisy prawa, w tym zgodę na wpisanie roszczeń Kupującego dotyczących zawarcia Umowy Przynależnej do ksiąg wieczystych prowadzonych dla posiadanych przez nich nieruchomości.

Zawarcie umów ostatecznych było uzależnione od spełnienia się szeregu warunków zawieszających.

W 2018 roku zostały wypełnione wszystkie warunki zawieszające warunkujące sprzedaż przez Spółki zależne Emitenta: IMES Poland sp. z o.o. oraz 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. prawa wieczystego użytkowania odpowiednio działek 98/1 i 148/2. Natomiast na prawie do wieczystego użytkowania działki 98/2 nadal ustanowiona była hipoteka łączna do kwoty 35,75 miliona złotych. 18 września 2019 roku spółka zależna Emitenta: IMES Poland sp. z o.o. zawarła przynależną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego tejże nieruchomości.

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

Zabezpieczenie spłaty Kredytu Hipotecznego stanowią następujące hipoteki i zastawy:

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

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

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

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

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

Zabezpieczenie spłaty Kredytu Hipotecznego stanowią następujące hipoteki i zastawy:

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

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

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

Ostateczna spłata Kredytu Hipotecznego nastąpi nie później niż 20 czerwca 2029 roku. Kwoty należne spłacane będą w EUR, według ustalonego harmonogramu spłat. Z tytułu udzielonego

kredytu, Spółka Zależna zapłaci odsetki według zmiennej stopy procentowej 6M EURIBOR, powiększonej o marżę Banku.

- W wyniku osłabienia koniunktury wynajmu powierzchni biurowych na Mokotowie Lacia Investments zgłosiła w 2017 roku niedotrzymanie jednego z uzgodnionych w umowie kredytowej wskaźników finansowych, co daje bankowi prawo żądania spłaty całkowitej wartości zadłużenia. Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego bank nie wystosował takiego żądania. Jednym z możliwych rozważanych rozwiązań jest częściowa spłata zadłużenia do poziomu gwarantującego dochowanie uzgodnionych w umowie kredytowej wskaźników finansowych. Cała wartość kredytu Lacia Investments (19 837 tys. zł) została wykazana jako zobowiązanie krótkoterminowe wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży.
- 12 sierpnia 2011 r. doszło do zawarcia umowy kredytowej pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK S.A. (obecnie Santander Bank Polska S.A.) a spółką zależną Belise Investments Sp. z o.o. jako kredytobiorcą i poręczycielami, którymi są CPD S.A. oraz Lacia Enterprises Ltd. z siedzibą w Nikozji (Cypr). Umowa dotyczyła finansowania budowy i wykończenia budynku biurowego Iris, położonego przy ul. Cybernetyki 9 w Warszawie, który został oddany do użytku w październiku 2012 r. Na mocy umowy kredytowej udzielono Kredytu Inwestycyjnego do kwoty 20.077.458 EUR w celu finansowania lub refinansowania części kosztów projektu lub kosztów wykończenia powierzchni najmu;

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

Na mocy wyżej wymienionego Aneksu wprowadzono następujące zmiany:

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

Pozostałe istotne zapisy, wynikające z Umowy pozostały bez zmian.

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

18. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH

• NABYCIE AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA

26 marca 2020 r. w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 3 marca 2020 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki, Spółka nabyła 614.385 akcji

Spółki (akcje własne) za pośrednictwem domu maklerskiego Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie.

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

Cena nabycia jednej akcji wyniosła 5,00 zł.

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

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

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

- **INFORMACJA O PRZYJĘCIU OFERT SPRZEDAŻY AKCJI**

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

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

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

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

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

- **NABYCIE AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA**

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

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

Cena nabycia jednej akcji wyniosła 13,01 zł.

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

Poza wskazanymi wyżej, Spółka nie posiada innych akcji własnych.

- **INFORMACJA O PRZYJĘCIU OFERT SPRZEDAŻY AKCJI**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Umorzenie 12.982.892 akcji Spółki nastąpiło na podstawie uchwały nr 4 i 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 14 września 2018 r., zaś zmiana statutu została zarejestrowana w dniu 25 stycznia 2019 r. przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

• **REJESTRACJA UMORZENIA AKCJI, OBNIŻENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO I ZMIANY STATUTU**

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

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

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

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

b. skreślono §4d Statutu Spółki.

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

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

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

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

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

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

„3. Rada Nadzorcza powołuje Komitet Audytu w przypadku, gdy przepisy prawa nakładają na Spółkę taki obowiązek.

4. Jeżeli akcje Spółki pozostają w obrocie na rynku regulowanym Rada Nadzorcza może, mimo braku takiego obowiązku ustawowego, podjąć uchwałę o powołaniu Komitetu Audytu.”

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

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

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

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

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

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

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

19. OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH

Zarówno Grupa CPD jak i podmiot dominujący nie publikowały prognoz wyników finansowych na rok 2019.

20. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Grupa CPD finansuje swoją działalność przy pomocy kapitałów własnych i kapitałów obcych. Kapitały własne na dzień bilansowy stanowiły 65% całkowitej sumy bilansowej Grupy i były głównym źródłem finansowania działalności operacyjnej Grupy. W 2019 roku zasoby finansowe Grupy były wykorzystywane zgodnie z planami, przeznaczeniem i bieżącymi potrzebami. Grupa wywiązywała się regularnie ze swych zobowiązań wobec kontrahentów, banków oraz z obowiązkowych obciążeń na

rzecz Państwa. Przepływy finansowe są na bieżąco monitorowane, co pozwala na bezpieczne zarządzanie finansami Grupy. Dodatkowo, w długoterminowej projekcji przepływów pieniężnych zostały utworzone rezerwy na różne ryzyka co powoduje, że zobowiązania stanowiące 35% całkowitej sumy bilansowej Grupy nie stanowią zagrożenia dla płynności finansowej Grupy.

Kredyty i pożyczki są znaczącym źródłem finansowania dla Grupy CPD. Na koniec roku 2019 łączna wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, w tym leasingu finansowego wynosiła 119 mln PLN w porównaniu do 133 mln PLN na koniec roku 2018. W ramach zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek Grupa CPD wykazuje również zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, będącego skapitalizowanym zobowiązaniem Grupy z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Na koniec 2019 roku zobowiązania te wyniosły 20 mln PLN, co stanowiło około 17% łącznej kwoty zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, w tym leasingu finansowego.

21. ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA

W roku 2019, kontynuując strategię koncentracji działań Grupy na rynku polskim, a w szczególności na projekcie w Ursusie, dalszym zmianom ulegała struktura Grupy.

Kontynuacji podlega likwidacja spółki nieprowadzącej działalności inwestycyjnej ani operacyjnej (Mandy Investments sp. z o.o.) w związku ze sprzedażą należących do niej nieruchomości i zaprzestaniem prowadzenia przez nią działalności operacyjnej. Zmniejszenie liczby spółek zależnych do 26 oraz dwóch współkontrolowanych na koniec okresu rozliczeniowego, przyczyniło się do uproszczenia zasad zarządzania Grupą.

Oprócz zmian w strukturze Grupy w roku 2019 (opisanych szczegółowo w punkcie VI.2 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ niniejszego raportu) oraz dalszym upraszczaniem procedur organizacyjnych nie wystąpiły zasadnicze zmiany w zasadach zarządzania Grupą.

22. WYNAGRODZENIA ZARZĄDU, RADY NADZORCZEJ I KOMITETU AUDYTU

• WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ

W 2019 roku Spółka, ani jednostki podporządkowane nie wypłacały nagród ani korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale emitenta, w szczególności opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych, w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie. W roku 2019 członkom Rady Nadzorczej CPD S.A. zostały wypłacone następujące kwoty wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki:

Imię i nazwisko	Funkcja	Waluta	PLN	Okres	Uwagi
Wiesław Oleś	Sekretarz RN	PLN	60 000	01.2019 - 12.2019	-
Andrew Pegge	Przewodniczący RN	PLN	84 000	01.2019- 12.2019	-
Mirosław Gronicki	Członek RN	PLN	60 000	01.2019 - 12.2019	-
Gabriela Gryger	Członek RN	PLN	60 000	01.2019 - 12.2019	-
Michael Haxby	Wiceprzewodniczący RN	PLN	60 000	01.2019 - 12.2019	-
Alfonso Kalinauskas	Członek RN	PLN	60 000	01.2019 - 12.2019	-

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2019

RAZEM PLN **384 000**

• **WYNAGRODZENIE KOMITETU AUDYTU**

Wynagrodzenia członków Komitetu Audytu CPD S.A. w roku 2019 z tytułu pełnienia funkcji na zasadzie powołania w Komitecie Audytu Spółki oraz z tytułu usług świadczonych na rzecz spółek Grupy wyniosły:

Imię i nazwisko	Funkcja	Waluta	PLN	Okres	Uwagi
Andrew Pegge	Członek KA	PLN	48 000	01.2019 - 12.2019	-
Mirosław Gronicki	Członek KA	PLN	48 000	01.2019- 12.2019	-
Alfonso Kalinauskas	Przewodniczący KA	PLN	72 000	01.2019 - 12.2019	-

RAZEM PLN **168 000**

• **WYNAGRODZENIE ZARZĄDU**

W 2019 roku Spółka, ani jednostki podporządkowane nie wypłacały nagród ani korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiowych opartych na kapitale emitenta, w szczególności opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych, w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie. Wynagrodzenia członków Zarządu CPD S.A. w roku 2018 z tytułu pełnienia funkcji na zasadzie powołania w Zarządzie Spółki oraz z tytułu usług świadczonych na rzecz spółek Grupy wyniosły:

Imię i nazwisko	Funkcja	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Spółki wypłacane przez Spółkę (PLN)	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia innych funkcji w Grupie wypłacanych przez jednostki podporządkowane (PLN)	RAZEM (PLN)	Okres	Uwagi
Colin Kingsnorth	Prezes Zarządu	271 890	0	271 890	01.2019 - 12.2019	-
Iwona Makarewicz	Członek Zarządu	502 798	412 000	914 798	01.2019 - 12.2019	-
Elżbieta Wiczowska	Członek Zarządu	783 646	812 000	1 595 646	01.2019 - 12.2019	-
John Purcell	Członek Zarządu	60 000	1 719 810	1 779 810	01.2019 - 12.2019	-
RAZEM		1 618 334	2 943 810	4 562 144		

23. UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY

Członkowie Zarządu CPD S.A. nie są zatrudnieni na umowy o pracę w Spółce. Spółka nie zawarła z osobami zarządzającymi umów przewidujących rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub

zwolnienia ze stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy odwołanie ze stanowiska następuje z powodu połączenia Spółki przez przejęcie.

24. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Poniższa tabela przedstawia stan posiadania akcji Spółki przez członków Zarządu pełniących funkcję w Zarządzie Spółki na 31 grudnia 2019 roku, według informacji posiadanych przez Spółkę:

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

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

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

25. UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ

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

26. SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W okresie sprawozdawczym Spółka nie wprowadzała programów akcji pracowniczych.

27. UMOWA Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

19 kwietnia 2018 roku Rada Nadzorcza Spółki, po zapoznaniu się z rekomendacją Komitetu Audytu Spółki, podjęła uchwałę w sprawie wyboru Grant Thornton Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 4055, na biegłego rewidenta uprawnionego do:

- zbadania skonsolidowanego sprawozdania finansowego CPD S.A. za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2018 roku,
 - zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego CPD S.A. za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2018 roku,
 - przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego CPD S.A. na 30 czerwca 2018 roku,
 - przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego CPD S.A. na 30 czerwca 2018 roku,
- oraz
- zbadania skonsolidowanego sprawozdania finansowego CPD S.A. za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2019 roku,
 - zbadania jednostkowego sprawozdania finansowego CPD S.A. za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2019 roku,
 - przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego CPD S.A. na 30 czerwca 2019 roku,
 - przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego CPD S.A. na 30 czerwca 2019 roku.

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

Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej.

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

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

Główne założenia Polityki świadczenia przez firmę audytorską

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

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

W 2019 roku firma audytorska badająca sprawozdanie finansowe nie świadczyła na rzecz CPD innych usług niebędących badaniem, w związku z czym dokonanie oceny niezależności firmy audytorskiej ani zgoda Rady Nadzorczej CPD na świadczenie dodatkowych usług nie była wymagana.

Sprawozdanie finansowe CPD S.A. oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za 2019 rok podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską Grant Thornton Polska sp. z o.o. sk.

Łączne wynagrodzenie audytora Grant Thornton za rok 2019 wyniosło 180.000 PLN netto, z czego:

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2019

- 65.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za przegląd sprawozdania finansowego CPD S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r. (umowa z 24 kwietnia 2018);
- 85.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego CPD S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 r. (umowa z 24 kwietnia 2018);
- 14.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego spółki Belise Investments sp. z o.o.;
- 16.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego spółki Challenge Eighteen Sp. z o.o.;

Wynagrodzenie firm audytorskich za badanie i przegląd sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy zostało opisane w notcie 31 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

28. STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI

Struktura aktywów Grupy CPD na dzień 31 grudnia 2019 r. i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2018 roku:

	Na dzień:		Udział w aktywach razem 2019	Udział w aktywach razem 2018	Zmiana 2019/2018
	31.12.2019	31.12.2018			
	(w tys. PLN)				
Nieruchomości inwestycyjne	100 214	218 311	19,0%	37,5%	-54,1%
Rzeczowe aktywa trwałe	364	512	0,1%	0,1%	-28,9%
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	32 015	37 201	6,08%	6,38%	-13,9%
Należności długoterminowe	263	550	0,0%	0,1%	-52,2%
Aktywa trwałe	132 856	256 574	25,2%	44,0%	-48,2%
Zapasy	3 594	2 915	0,7%	0,5%	23,3%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8 395	7 981	1,6%	1,4%	5,2%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	139 035	102 405	26,4%	17,6%	35,8%
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	242 705	212 893	46,1%	36,5%	14,0%
Aktywa obrotowe	393 729	326 194	74,8%	56,0%	20,7%
AKTYWA RAZEM	526 585	582 768	100%	100%	-9,6%
	Na dzień:		Udział w pasywach razem 2019	Udział w pasywach razem 2018	Zmiana 2019/2018
	31.12.2019	31.12.2018			
	(w tys. PLN)				
Kapitał podstawowy	2 637	3 935	0,5%	0,7%	-33,0%
Kapitał rezerwowy	987	987	0,2%	0,2%	0,0%
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	-27 909	-27 909	-5,3%	-4,8%	0,0%
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	-5 531	-5 520	-1,1%	-0,9%	0,2%
Akcje własne nabyte w celu umorzenia	-43 010	-160 110	-8,2%	-27,5%	-73,1%
Skumulowane zyski (straty)	416 684	515 496	79,1%	88,5%	-19,2%
Kapitały własne	343 858	326 879	65,3%	56,1%	5,2%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	2 283	2 305	0,4%	0,4%	-1,0%
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	63 181	77 489	12,0%	13,3%	-18,5%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku	17 445	19 392	3,3%	3,3%	-10,0%

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2019

dochodowego

Zobowiązania długoterminowe razem	82 909	99 186	15,7%	17,0%	-16,4%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	43 626	101 244	8,3%	17,4%	-56,9%
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	4 573	4 893	0,9%	0,8%	-6,5%
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	51 619	50 566	9,8%	8,7%	2,1%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	99 818	156 703	19,0%	26,9%	-36,3%
Zobowiązania razem	182 727	255 889	34,7%	43,9%	-28,6%
PASYWA RAZEM	526 585	582 768	100%	100%	-9,6%

29. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

- 9 listopada 2017 należąca do Grupy spółka Challenge Eighteen otrzymała wynik przeprowadzonej kontroli podatkowej. W ocenie władz skarbowych Spółka nie odprowadziła podatku u źródła należnego od odsetek od pożyczki zaciągniętej od EEPF AB (należącej wtedy do Grupy). Wartość zaległości obejmuje zaległy podatek w kwocie 9.113 tys. zł, powiększony o odsetki. W ocenie zarządu to roszczenie jest nieuzasadnione. Niemniej nie można wykluczyć konieczności zapłaty tej kwoty w przypadku wydania niekorzystnej decyzji przez władze skarbowe. W oparciu o analizę ryzyka Zarząd postanowił nie ujmować zobowiązania z tego tytułu. Termin na postępowanie podatkowe mija 30 czerwca 2020 r.
- 6 lutego 2019 w stosunku do spółki Celtic Investments Limited z siedzibą na Cyprze należącej do Grupy, wszczęto kontrolę celno-skarbową. Zakres kontroli obejmuje rzetelność deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowość obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za 2016 rok przez spółkę Blaise Investments sp. z o.o., która w wyniku połączenia transgranicznego, zakończonego 31 grudnia 2017 roku została przejęta przez spółkę Celtic Investments Limited. Termin zakończenia kontroli celno-skarbowej wyznaczony został na nie później niż do 6 września 2019. Kontrola nie została zakończona a Spółka została poinformowana o nowym terminie jej zakończenia, który miał przypadać na dzień 31 grudnia 2019 roku. Spółka nie otrzymała innych powiadomień po upływie tej daty.

30. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH

Dane dotyczące pożyczek udzielonych przez CPD SA wg stanu na 31.12.2019

Nazwa pożyczkobiorcy	Waluta pożyczki	Wartość księgowa w tys. PLN	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
5/92 Gaston Investments	PLN	6 505	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
6/150 Gaston Investments	PLN	2 134	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
7/120 Gaston Investments	PLN	2 192	3M WIBOR	1,55%	na żądanie

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2019

12/132 Gaston Investments	PLN	4 199	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
13/155 Gaston Investments	PLN	5 134	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
16/88 Gaston Investments	PLN	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
18 Gaston Investments	PLN	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
19/97 Gaston Investments	PLN	871	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
20/140 Gaston Investments	PLN	1 064	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Antigo Investments	PLN	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Belise Investments	PLN	15 270	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Celtic Asset Management	PLN	713	3M WIBOR	1,55%	
Celtic Investments Ltd	EUR	0	3M LIBOR	0,75%	na żądanie
Challange Eighteen	PLN	45 430	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Elara Investments	PLN	1 235	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Gaston Investments	PLN	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
HUB Developments	PLN	1 415	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Dobalin Trading	PLN	0	stałe 8%		
Mandy Investments	PLN	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	PLN	25 350	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
RAZEM		111 512			

OŚWIADCZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

V. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd CPD S.A. potwierdza, że wedle jego najlepszej wiedzy, skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r. oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej, w tym zagrożeń i ryzyk.

Zarząd CPD S.A. potwierdza, że podmiot uprawniony do badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że zarówno podmiot jak i biegli rewidenci dokonujący badania spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi. Sprawozdania finansowe CPD S.A. oraz Grupy Kapitałowej w roku 2019 podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską Grant Thornton Polska sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Warszawie.

COLIN KINGSNORTH
PREZES ZARZĄDU

ELŻBIETA WICZKOWSKA
CZŁONEK ZARZĄDU

IWONA MAKAREWICZ
CZŁONEK ZARZĄDU

JOHN PURCELL
CZŁONEK ZARZĄDU

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

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

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

COLIN KINGSNORTH
PREZES ZARZĄDU

ELŻBIETA WICKOWSKA
CZŁONEK ZARZĄDU

IWONA MAKAREWICZ
CZŁONEK ZARZĄDU

JOHN PURCELL
CZŁONEK ZARZĄDU

**b. OŚWIADCZENIE RADY NADZORCZEJ CPD S.A. W ZAKRESIE
FUNKCJONOWANIA KOMITETU AUDYTU W ZWIĄZKU Z
PUBLIKACJĄ JEDNOSTKOWEGO I SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU
ROCZNEGO ZA 2019 ROK**

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

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

ANDREW PEGGE
PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

MICHAEL HUXBY
WICEPRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

WIESŁAW OLEŚ
SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

MIROŚLAW GRONICKI
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

GABRIELA GRYGER
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

ALFONSO KALINAUSKAS
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

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

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

zgodnie z oceną dokonaną przez Radę Nadzorczą CPD S.A. sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej CPD i CPD S.A. za 2019 rok oraz jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. są zgodne z księgami, dokumentami oraz stanem faktycznym.

Uzasadnienie

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

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

- 1) Sprawozdanie finansowe CPD Spółka Akcyjna za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku, obejmujące:
 - a) sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019,
 - b) sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2019 roku,
 - d) sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019,
 - e) sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019,

CPD S.A.
RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK 2019

- f) noty objaśniające do sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019;
- 2) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku;
- 3) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD Spółki Akcyjnej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku, obejmujące:
- a) skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019,
 - b) skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2019 roku,
 - c) skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2019 roku,
 - e) skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2019 roku,
 - f) noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony w dniu 31 grudnia 2019 roku;
- 4) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku;
- 5) Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej CPD i CPD S.A. za rok 2019 wraz ze Sprawozdaniem dotyczącym danych niefinansowych Grupy Kapitałowej CPD i CPD S.A. za 2019 rok
- i na tej podstawie dokonała pozytywnej oceny sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej CPD i CPD S.A. oraz jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego w zakresie zgodności ich treści z księgami, dokumentami oraz stanem faktycznym.

ANDREW PEGGE
PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

MICHAEL HUXBY
WICEPRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

WIESŁAW OLEŚ
SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

MIROŚLAW GRONICKI
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

GABRIELA GRYGER
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

ALFONSO KALINAUSKAS
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

VI. SPRAWOZDANIE Z BADANIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA



Grant Thornton

An instinct for growth™

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grant Thornton Polska

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

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

Dla Akcjonariuszy CPD S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej (Grupa Kapitałowa), w której jednostką dominującą jest CPD S.A. (Spółka Dominująca) z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Cybernetyki 7B, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2019 roku, skonsolidowane sprawozdanie z wyniku, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku, informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki Dominującej.

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

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z

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



- ustawą z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku poz. 1421, z późniejszymi zmianami) (Ustawa o biegłych rewidentach),
- Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania (KSB) uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 roku, z późniejszymi zmianami oraz
- rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającym decyzję Komisji 2005/909/WE (Dz. Urz. UE L 158 z 27.05.2014, str. 77 oraz Dz. Urz. UE L 170 z 11.06.2014, str. 66) (Rozporządzenie 537/2014).

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

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

Kluczowe sprawy badania

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

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

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

Zarząd Spółki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego i przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, przyjętymi zasadami (polityką)



rachunkowości oraz obowiązującymi przepisami prawa a także statutem Spółki Dominującej. Zarząd Spółki Dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

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

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 roku poz. 351, z późniejszymi zmianami) (Ustawa o rachunkowości) Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Grupy Kapitałowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające na te ryzyka i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może być związane ze zмовą, fałszerstwem, celowymi pominięciami, wprowadzeniem w błąd lub obejściem kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy Kapitałowej;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz racjonalność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki Dominującej;
- oceniamy odpowiedniość przyjęcia przez Zarząd Spółki Dominującej założenia kontynuacji działalności oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą podawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy Kapitałowej do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na związane z tym ujawnienia w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, zmodyfikowanie naszej opinii. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa Kapitałowa nie będzie kontynuować działalności;



- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące jego podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające i odpowiednie dowody badania odnośnie informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy Kapitałowej w celu wyrażenia opinii na temat rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy Kapitałowej i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

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

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

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

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej oraz skonsolidowany raport roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku (z wyłączeniem rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i naszego sprawozdania biegłego rewidenta).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

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



niniejszego sprawozdania z badania, a pozostałe elementy skonsolidowanego raportu rocznego zostaną nam udostępnione po tej dacie. W przypadku, kiedy stwierdzimy istotne zniekształcenie w skonsolidowanym raporcie rocznym, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym Radę Nadzorczą Spółki Dominującej.

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami, to jest zgodnie z postanowieniami art. 49 i art. 55 ust. 2a Ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 roku, poz. 757) (Rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych) i jest zgodne z informacjami zawartymi w załączonym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego

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

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczymiśmy dla jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej usług niebędących badaniem, które są zabronione przepisami art. 136 Ustawy o biegłych rewidentach oraz art. 5 ust. 1 Rozporządzenia 537/2014.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej za lata 2018 i 2019 uchwałą Rady Nadzorczej Spółki Dominującej z dnia 19 kwietnia 2018 roku oraz 23 września 2019 roku. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 2018 roku.

Marcin Diakonowicz

Biegły Rewident nr 10524

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

Warszawa, 28 kwietnia 2020 roku.

**VII. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK
OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2019 R.**

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

Skonsolidowany portfel nieruchomości	4
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe	
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	9
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
1 Informacje ogólne	10
1.1 Informacje o jednostce dominującej	10
1.2 Informacje o Grupie Kapitałowej	11
2 Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości	12
2.1 Podstawa sporządzenia	12
2.2 Wpływ zastosowania nowych standardów rachunkowości na sprawozdanie finansowe Grupy	14
2.3 Konsolidacja	15
2.4 Zmiany w strukturze Grupy CPD	16
2.5 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych	16
2.6 Nieruchomości inwestycyjne	17
2.7 Rzeczowe aktywa trwałe	18
2.8 Leasing	19
2.9 Wartości niematerialne z wyłączeniem wartości firmy	20
2.10 Wartość firmy	20
2.11 Utrata wartości aktywów niefinansowych	20
2.12 Aktywa finansowe	20
2.13 Zapasy	21
2.14 Aktywa przeznaczone do sprzedaży	21
2.15 Kapitał podstawowy	22
2.16 Zobowiązania handlowe	22
2.17 Kredyty i pożyczki	22
2.18 Koszty finansowania	22
2.19 Podatek dochodowy	22
2.20 Odroczony podatek dochodowy	22
2.21 Świadczenia pracownicze	23
2.22 Rezerwy	23
2.23 Ujmowanie przychodów	23
2.24 Koszty	24
2.25 Dywidenda	24
2.26 Koszty finansowe z tytułu odsetek	25
3 Zarządzanie ryzykiem finansowym	25
3.1 Czynniki ryzyka finansowego	25
3.2 Zarządzanie kapitałem	27
4 Ważne oszacowania i osądy księgowe	27
5 Nieruchomości inwestycyjne	32
6 Wartość godziwa zabezpieczeń	33
7 Należności handlowe oraz pozostałe należności	33
8 Zapasy	34
9 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	34
10 Wspólne przedsięwzięcia	35
11 Kapitał podstawowy	37

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

12	Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	38
13	Kredyty i pożyczki, w tym leasing	38
14	Zmiana stanu zadłużenia	40
15	Odroczony podatek dochodowy	41
16	Przychody	43
17	Koszt własny sprzedaży	44
18	Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami	44
19	Pozostałe przychody	44
20	Koszty administracyjne - pozostałe	45
21	Przychody i koszty finansowe	45
22	Podatek dochodowy	45
23	Pozycje warunkowe	46
24	Zobowiązania umowne	47
25	Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	47
26	Transakcje z jednostkami powiązаныmi i transakcje z pracownikami	48
27	Sezonowość działalności	48
28	Aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	49
29	Zbycie jednostek zależnych	49
30	Zdarzenia po dniu bilansowym	50
31	Wynagrodzenie biegłego rewidenta	51
32	Wypłata dywidendy	51
33	Zysk na jedną akcję - podstawowy i rozwodniony	51
34	Segmenty sprawozdawcze	52

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

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

	Na dzień
	31 grudnia 2019
Nieruchomość	Wartość godziwa
Nieruchomości inwestycyjne wycenione wg wyceny rzeczoznawcy	96 865
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	3 349
	100 214

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE KLASYFIKOWANE W POZYCJI AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

	Wartość godziwa na dzień 31.12.2019
Nieruchomości inwestycyjne przeznaczone do sprzedaży	226 038
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	16 667
	242 705

ZAPASY (Nota 8)

	Na dzień	
	31 grudnia 2019	
Nieruchomość	Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Polska	2 800	2 800
Węgry	607	607
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	187	187
	3 594	3 594
Łączna wartość godziwa nieruchomości		346 513

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	12 miesięcy	12 miesięcy
		zakończone	zakończone
		31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Przychody ze sprzedaży	16	46 834	21 485
Koszt własny sprzedaży	17	(4 357)	(4 621)
W tym:			
zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów		590	(24)
koszt sprzedanych zapasów		(1)	(2 506)
koszt wykonanych usług		(4 946)	(2 091)
ZYSK NA SPRZEDAŻY		42 477	16 864
Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami	18	(11 266)	(7 631)
Koszty administracyjne - pozostałe	20	(6 342)	(6 777)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe		(347)	(1 011)
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej		(565)	(9 233)
Pozostałe przychody	19	2 317	4 323
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	5	21 616	(14 406)
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu		15 844	(5 598)
Odpisy aktualizujące wartość należności		110	(920)
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży		1 143	0
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	29	0	14 319
ZYSK (STRATA) OPERACYJNY		64 987	(10 070)
Przychody finansowe	21	1 621	1 552
Koszty finansowe	21	(4 775)	(8 617)
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM		61 833	(17 135)
Podatek dochodowy	22	(1 833)	15 268
ZYSK (STRATA) NETTO ROKU OBROTOWEGO		60 000	(1 867)
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY			
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych		(11)	(62)
CAŁKOWITE DOCHODY ROKU OBROTOWEGO		59 989	(1 929)
Zysk / Strata			
przypadająca na akcjonariuszy Spółki		60 000	(1 867)
Całkowite dochody netto za rok obrotowy			
przypadające na akcjonariuszy Spółki		59 989	(1 929)
Całkowite dochody ogółem przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej: - z działalności kontynuowanej		59 989	(1 929)
PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	33	2,52	(0,05)
ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	33	2,52	(0,05)

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczkowska
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	Na dzień	
		31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	5	100 214	218 311
Rzeczowe aktywa trwałe		364	512
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	10	32 015	37 201
Należności długoterminowe	7	263	550
Aktywa trwałe		132 856	256 574
Aktywa obrotowe			
Zapasy	8	3 594	2 915
Należności handlowe oraz pozostałe należności, w tym:	7	8 395	7 981
- <i>należności i pożyczki</i>		4 036	4 915
- <i>rozliczenia międzyokresowe</i>		4 359	3 066
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	139 035	102 405
Aktywa obrotowe z wyłączeniem aktywów wchodzących w skład grupy do zbycia przeznaczonej do sprzedaży		151 024	113 301
Aktywa trwałe /grupa do zbycia przeznaczona do sprzedaży	28	242 705	212 893
Aktywa obrotowe		393 729	326 194
Aktywa razem		526 585	582 768

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - cd

	Nota	Na dzień	
		31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	11	2 637	3 935
Akcje własne nabyte w celu umorzenia		(43 010)	(160 110)
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	13	(27 909)	(27 909)
Kapitały z przeliczenia jednostek zagranicznych		(5 531)	(5 520)
Skumulowane zyski/straty		416 684	515 496
Kapitał własny razem		343 858	326 879
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	12	2 283	2 305
Kredyty i pożyczki, w tym leasing	13	63 181	77 489
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	17 445	19 392
Zobowiązania długoterminowe		82 909	99 186
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	12	43 626	101 244
Kredyty i pożyczki, w tym leasing	13	4 573	4 893
Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		48 199	106 137
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	28	51 619	50 566
Zobowiązania razem		182 727	255 889
Pasywa razem		526 585	582 768

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Nota	Kapitał podstawowy CPD S.A.	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał rezerwowy	Skumulowane zyski (straty)	Razem
Stan na 1 stycznia 2018	3 935	(27 909)	(17 199)	(5 458)	987	517 363	471 719
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	(142 911)	0	0	0	(142 911)
Razem transakcje z akcjonariuszami	0	0	(142 911)	0	0	0	(142 911)
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(62)	0	0	(62)
Strata za rok obrotowy	0	0	0	0	0	(1 867)	(1 867)
Całkowite dochody za rok obrotowy	0	0	0	(62)	0	(1 867)	(1 929)
Stan na 31 grudnia 2018	3 935	(27 909)	(160 110)	(5 520)	987	515 496	326 879
Stan na 1 stycznia 2019	3 935	(27 909)	(160 110)	(5 520)	987	515 496	326 879
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	(43 010)	0	0	0	(43 010)
Obniżenie kapitału zakładowego	(1 298)	0	160 110	0	0	(158 812)	0
Razem transakcje z akcjonariuszami	(1 298)	0	117 100	0	0	(158 812)	(43 010)
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	(11)	0	0	(11)
Zysk za rok obrotowy	0	0	0	0	0	60 000	60 000
Całkowite dochody za rok obrotowy	0	0	0	(11)	0	60 000	59 989
Stan na 31 grudnia 2019	2 637	(27 909)	(43 010)	(5 531)	987	416 684	343 858

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

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Nota	12 miesięcy	12 miesięcy	
	zakończone	zakończone	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018	
Podstawowe przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	25	(35 176)	1 803
Odsetki zapłacone		(2 177)	(1 975)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(37 353)	(172)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(1 972)	(4 019)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(91)	(6)
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych		0	82 000
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		101 994	7 135
Wpływy z wycofania wkładów we wspólnych przedsięwzięciach		10 229	12 465
Otrzymane dywidendy i zyski we wspólnych przedsięwzięciach		10 800	9 700
Otrzymane odsetki		582	1 193
Wpłacony wkład do wspólnego przedsięwzięcia		0	(1 890)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		121 542	106 578
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Spłata kredytów i pożyczek		(4 549)	(4 393)
Nabycie akcji własnych		(43 010)	(142 911)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(47 559)	(147 304)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		36 630	(40 898)
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		102 405	143 303
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec roku		139 035	102 405

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zarząd:

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

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

Wiesław Oleś	Członek Rady
Miroslaw Gronicki	Członek Rady
Andrew Pegge	Członek Rady
Michael Haxby	Członek Rady
Alfonso Kalinauskas	Członek Rady
Gabriela Gryger	Członek Rady

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

Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	% posiadanych praw głosu
Cooperatieve Laxey Worldwide W.A.	Holandia	6 857 277	26,00%	29,73%
Furseka Trading and Investments Ltd	Cypr	4 169 667	15,81%	18,08%
The Value Catalyst Fund plc	Kajmany	1 475 434	5,59%	6,40%
QVT Fund LP	Kajmany	2 831 755	10,74%	12,28%
LP Value Ltd	Brytyjskie Wyspy Dziewicze	1 396 538	5,30%	6,05%
Laxey Partners Ltd		1 782 969	6,76%	7,73%
LP Alternative Fund LP	USA	1 395 508	5,29%	6,05%
Akcjonariusze posiadający poniżej 5% akcji		3 156 097	11,97%	13,68%
		23 065 245	87,46%	100%
Akcje własne skupione w celu umorzenia		3 305 886	12,54%	0%
Razem		26 371 131	100%	100%

W dniu 25 stycznia 2019 r. Sąd Rejestrowy dla M.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy dokonał rejestracji obniżenia kapitału zakładowego spółki w związku z umorzeniem akcji własnych, dokonanego na podstawie uchwał NWZ z 14 września 2018 r.

W dniu 22 marca 2019 r. Spółka nabyła 3 305 886 akcji (co stanowi 12,54% kapitału zakładowego Spółki) w wyniku zakończenia sprzedaży akcji Spółki.

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

1.2. Informacje o Grupie Kapitałowej

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzi CPD S.A. jako podmiot dominujący oraz 26 spółki zależne ("Grupa CPD"). Ponadto Grupa posiada udziały w 2 jednostkach spółk kontrolowanych.

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

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

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1.2. Informacje o Grupie Kapitałowej - c.d.

Podstawowa działalność Grupy CPD obejmuje:

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

2 Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

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

2.1 Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe CPD S.A. sporządzone na dzień 31 grudnia 2019 r. obejmuje okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r., zaś dane porównawcze - okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

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

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

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

Grupa przyjęła do stosowania **MSSF 16 „Leasing”** i zaczęła go stosować począwszy od 1 stycznia 2019 roku.

Wpływ zastosowania nowego standardu MSSF 16 "Leasing" obowiązującego od 1 stycznia 2019 r. został przedstawiony w nocie 2.3.

Poza tym Grupa zastosowała po raz pierwszy poniższe zmiany i interpretacje do standardów:

- Interpretacja **KIMSF 23 "Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego"** - zatwierdzona w UE w dniu 23 października 2018 r. (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później),
- Zmiany do **MSSF 9 Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą** (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – zatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do **MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach** (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – zatwierdzone przez UE 8 lutego 2019 – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do **MSR 19 Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu** (opublikowano dnia 7 lutego 2018 roku) – zatwierdzone przez UE 19 marca 2019 r.– mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1 Podstawa sporządzenia - c.d.

- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015-2017)”,

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

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

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

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe - opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później. Standard zastąpi dotychczasowe regulacje dotyczące umów ubezpieczeniowych (MSSF 4).

Nowy MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe zastąpi obecnie obowiązujący MSSF 4, który zezwala na różnorodną praktykę w zakresie rozliczania umów ubezpieczeniowych. MSSF 17 zasadniczo zmieni rachunkowość wszystkich podmiotów, które zajmują się umowami ubezpieczeniowymi i umowami inwestycyjnymi.

Grupa stosuje MSSF 17 po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską.

Zmiany do **MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”** oraz **MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (Data obowiązywania zmienionych przepisów nie została ustalona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości).

Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business).

W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykaże pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z wyłączeniem części stanowiącej udziały innych inwestorów.

Zmiany do **MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych”** (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie),

Zmiany do **MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** oraz **MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** - definicja istotności (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie),

Zmiany w zakresie referencji do **Założeń Konceptyjnych w MSSF** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie).

Pozostałe wyżej wymienione standardy z rozdziału 2.1 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.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.2 Wpływ zastosowania nowych standardów rachunkowości na sprawozdanie finansowe Grupy

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

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

Grupa Kapitałowa dokonała przeglądu wszystkich niezakończonych na dzień 1 stycznia 2019 r. w których występuje jako leasingobiorca i zidentyfikowała następujące rodzaje umów:

- prawo wieczystego użytkowania gruntów,
- najem powierzchni biurowej.

W przypadku wyżej wymienionych praw wieczystego użytkowania, Grupa jako leasingobiorca ujmowała do tej pory aktywa wynikające z prawa do użytkowania dotyczącego nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych przeniesionych do aktywów przeznaczonych do sprzedaży w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu. Zobowiązania leasingowe wyceniane są w wartości bieżącej przyszłych nieuniknionych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowej stopy oprocentowania długu Grupy.

W tym zakresie dotychczasowa polityka Grupy spełniała wymogi MSSF 16. W odniesieniu do leasingów uprzednio sklasyfikowanych jako leasing finansowy, wartość bilansowa przedmiotu leasingu oraz wartość zobowiązania z tytułu leasingu stanowią odpowiednio wartość prawa użytkowania i zobowiązanie według MSSF 16.

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

Grupa zdecydowała, że do leasingu aktywów o niskiej wartości oraz leasingów krótkoterminowych zastosuje uproszczone wymogi zgodnie z MSSF 16. Płatności dotyczące tych leasingów ujmowane będą nadal liniowo przez okres leasingu jako koszt w wyniku finansowym.

Grupa zastosowała standard prospektywnie z łącznym efektem pierwszego zastosowania ujętym w dniu pierwszego zastosowania. Tym samym Grupa nie dokonała przekształcenia danych porównawczych.

W efekcie prawa do użytkowania i zobowiązania wynikające z prawa użytkowania wieczystego gruntów zostały zaprezentowane odpowiednio jako nieruchomości inwestycyjne i zapasy oraz zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2.3 Konsolidacja****(a) Jednostki zależne**

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

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

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

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

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

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

(b) Jednostki współkontrolowane

Jednostki współzależne są konsolidowane metodą praw własności.

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

Nazwa	Państwo	Udziałowiec	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
1 Mandy Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
2 Lakia Enterprises Limited	Cypr	CPD S.A.	100%	100%
3 Lakia Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
4 Celtic Asset Management Sp. z	Polska	CPD S.A.	100%	100%
5 Robin Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
6 IMES Poland Sp. z o.o.	Polska	CPD S.A.	100%	100%
7 Hub Developments Ltd Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
8 Elara Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
9 Celtic Investments Limited	Cypr	CPD S.A.	100%	100%
10 Gaston Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
11 Challenge Eighteen Sp. z o.o.	Polska	CPD S.A.	100%	100%
12 Celtic Trade Park Kft	Węgry	Lakia Enterprises Limited	100%	100%

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.3 Konsolidacja - c.d.

	Nazwa	Państwo	Udziałowiec	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
13	Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	49%	49%
			Smart City Sp. z o.o.	1%	1%
14	2/124 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
15	3/93 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
16	Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	49%	49%
			Smart City Sp. z o.o.	1%	1%
17	5/92 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
18	6/150 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
19	7/120 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
20	12/132 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
21	13/155 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
22	16/88 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
23	18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
24	19/97 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
25	20/140 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challenge Eighteen Sp. z o.o.	99%	99%
			Gaston Investments Sp. z o.o.	1%	1%
26	Belise Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
27	Antigo Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
28	Smart City Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%

2.4 Zmiany w strukturze Grupy CPD

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019 nie nastąpiły żadne zmiany w strukturze Grupy CPD.

2.5 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych

(a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.5 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych - cd.

(b) *Spółki wchodzące w skład Grupy CPD*

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

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

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

2.6 Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.6 Nieruchomości inwestycyjne - c.d.

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

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

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

2.7 Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.8 Leasing

Grupa jako leasingobiorca:

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

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

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

Grupa amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza. Jeśli występują ku temu przesłanki, prawa do użytkowania poddaje się testom na utratę wartości zgodnie z MSR 36.

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

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

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

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

Grupa prezentuje prawa do użytkowania w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, co bazowe składniki aktywów, a więc w Nieruchomości inwestycyjne oraz aktywa przeznaczone do sprzedaży.

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.9 Wartości niematerialne z wyłączeniem wartości firmy

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

2.10 Wartość firmy

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

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

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

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

2.11 Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

2.12 Aktywa finansowe

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

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

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

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.12 Aktywa finansowe - c.d.

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

Późniejsze odzyskanie kwot pierwotnie odpisanych ujmowane jest w wyniku finansowym.

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

2.13 Zapasy

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

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

Koszty związane z budową są ujmowane w zapasach jak poniżej:

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

Na koszty projektowe składają się:

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

2.14 Aktywa przeznaczone do sprzedaży

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

Sprzedaż uznaje się za wysoce prawdopodobną jeżeli:

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

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.15 Kapitał podstawowy

Akcje zwykłe zalicza się do kapitału podstawowego.

2.16 Zobowiązania handlowe

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

2.17 Kredyty i pożyczki

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

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

2.18 Koszty finansowania

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

2.19 Podatek dochodowy

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

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

2.20 Odroczonego podatku dochodowy

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

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.20 Odroczonego podatek dochodowy - cd.

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

- a) posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzania kompensat aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego; oraz
- b) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą podatku dochodowego nałożonego przez tę samą władzę podatkową na:

(i) tego samego podatnika; lub

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

2.21 Świadczenia pracownicze

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

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

2.22 Rezerwy

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

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

2.23 Ujmowanie przychodów

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

W poprzednim roku Grupa zastosowała MSSF 15 przyjmując podejście bez korygowania danych porównawczych. W odniesieniu do wieloelementowej transakcji zbycia nieruchomości realizowanej w etapach, połączenie elementów transakcji w pakiet oraz podział na poszczególne etapy realizacji wpłynęło na wykazanie w bilansie zobowiązań z tytułu otrzymanych wpłat za poszczególne jej elementy jak również wykazanie w bilansie rozliczeń międzyokresowych kosztów związanych z przypisaniem kosztu własnego do wykazywanych przychodów.

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.23 Ujmowanie przychodów c.d.

(a) Przychody z najmu

Przychody z najmu w ramach leasingu operacyjnego są ujmowane metodą liniową przez okres leasingu. Przyznane specjalne oferty są ujmowane jako integralna część przychodu z najmu. Są one ujmowane w wyniku finansowym przez okres leasingu metodą liniową jako pomniejszenie przychodu z najmu.

(b) Usługi związane z najmem oraz usługi zarządzania

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

(c) Przychody ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych i biurowych

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

W odniesieniu do wieloelementowej transakcji zbycia nieruchomości realizowanej w etapach, połączenie elementów transakcji w pakiet oraz podział na poszczególne etapy realizacji wpływa na wykazanie w bilansie zobowiązań z tytułu otrzymanych wpłat za poszczególne jej elementy jak również wykazanie w bilansie rozliczeń międzyokresowych kosztów związanych z przypisaniem kosztu własnego do wykazywanych przychodów.

Otrzymane zaliczki związane z przedsprzedażą nieruchomości o charakterze mieszkaniowym są odroczone do momentu spełnienia kryteriów uznania za przychody.

(d) Przychody z tytułu odsetek

Przychody z tytułu odsetek ujmuje się metodą efektywnej stopy procentowej.

2.24 Koszty

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

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

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

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

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

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

2.25 Dywidenda

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2.26 Koszty finansowe z tytułu odsetek**

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

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

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

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

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

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

Zadłużenie w walutach obcych - EUR

Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR

Wynik zmiany kursu walutowego

Tarcza podatkowa

Wpływ na wynik netto

Wpływ na kapitał własny

Rok zakończony

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
	98 964	101 571
	+/-1%	+/-1%
	990	1 016
	188	193
	802	823
	802	823

(ii) Ryzyko cenowe

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**3.1 Czynniki ryzyka finansowego - c.d.***(iii) Ryzyko stóp procentowych*

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

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Kredyty oprocentowane według zmiennych stóp procentowych	98 964	67 696
Koszty odsetek	3 317	6 319
Zakładana zmiana stóp procentowych	+/-1pp	+/-1pp
Wynik zmiany w koszcie odsetek	990	677
Tarcza podatkowa	188	129
Wpływ na wynik netto	802	548
Wpływ na kapitał własny	802	548

(b) Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych i należności. Ograniczane jest poprzez deponowanie środków pieniężnych w bankach o wysokiej wiarygodności (głównie ING Bank Śląski, mBank, Santander). W przypadku banków i instytucji finansowych spółka korzysta w podmiotów, które mają następujące długoterminowe ratingi podmiotu (Long-term IDR) przyznane przez niezależną agencję ratingową (Fitch Agency):

- ING Bank Śląski - A
- Santander - BBB+
- mBank - BBB

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

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

(c) Ryzyko płynności

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

Z wyjątkiem aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 48.199 tys. zł (w tym zobowiązania finansowe 4.573 tys. zł) i są niższe niż aktywa obrotowe o które wyniosły 151.024 tys. zł. Szczegółowy opis sytuacji odnośnie zobowiązań z tytułu kredytów został przedstawiony w notce 13 "Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy".

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

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

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

Na dzień 31.12.2019	Poniżej 1 roku	1 rok - 5 lat	Powyżej 5 lat
Kredyty i leasing	4 826	60 505	16 432
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	18 629	2 283	0
	23 455	62 788	16 432
Na dzień 31.12.2018	Poniżej 1 roku	1 rok - 5 lat	Powyżej 5 lat
Kredyty i leasing	5 956	67 390	71 203
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	92 087	2 305	0
	98 043	69 695	71 203

3.2 Zarządzanie kapitałem

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

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

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

Strategią Grupy CPD jest utrzymanie współczynnika struktury finansowania na poziomie poniżej 40%

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Kredyty razem, w tym leasing finansowy (noty 13 i 28)	119 373	132 948
Zobowiązania handlowe i inne (nota 12)	45 909	103 549
Pomniejszone o: środki pieniężne i ich ekwiwalenty (nota 9)	-139 035	-102 405
Zadłużenie netto	26 247	134 092
Kapitał własny	343 858	326 879
Kapitał razem	370 105	460 971
Współczynnik struktury finansowania	7,1%	29,1%

4 Ważne oszacowania i osądy księgowe

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

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4 Ważne oszacowania i osądy księgowe - c.d.

Ustalenie wartości godziwej instrumentów pochodnych

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

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

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

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

Według hierarchii wartości godziwej jest to Poziom 2.

Na dzień 31.12.2019 wartość transakcji IRS wynosi 478 tys. zł.

Ujęcie księgowe wspólnych przedsięwzięć

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

Projekt Smart City został zrealizowany, a na koniec 2019 roku pozostał do sprzedaży jeden lokal.

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

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

Pierwsze przedsięwzięcie, to jest Ursa Park zostało ukończone w 2019 roku i obejmowało 385 mieszkań. Obecnie realizowane jest drugie przedsięwzięcie, to jest Ursa Home obejmujące w sumie 341 mieszkań (153 mieszkań w I etapie i 188 mieszkań w II etapie). Wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku podpisano umowy deweloperskie na sprzedaż 169 mieszkań (116 mieszkań w I etapie i 53 mieszkań w II etapie). Spółka celowa planuje przekazać mieszkania nabywcom w 2021 roku. Uruchomienie ostatniego przedsięwzięcia planowane jest na 2020 rok.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4 Ważne oszacowania i osądy księgowe- c.d.

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

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

Szczegóły rozliczenia wspólnych przedsięwzięć zostały zaprezentowane w notcie 10.

Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych

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

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

- (i) nieruchomości gruntowa niezabudowana,
- (ii) nieruchomości inwestycyjna, w której występują znaczne przychody z czynszów (budynek biurowy zlokalizowany w Warszawie);

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

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

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

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

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

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

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

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

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

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

Poniżej w tabeli przedstawiono informacje odnośnie metod i założeń przyjętych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartościach godziwych (wraz z informacją odnośnie istotnych niemożliwych do zaobserwowania danych wejściowych) - 31.12.2019:

Grupa nieruchomości	metoda wyceny / poziom metody wyceny wg wartości godziwej	stopa kapitalizacji	przewidywane stawki czynszów	stopa dyskonta
budynek biurowy	metoda dochodowa/ poziom 3	8%	11,5	9%

Poniżej w tabeli przedstawiono informacje odnośnie metod i założeń przyjętych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartościach godziwych (wraz z informacją odnośnie istotnych niemożliwych do zaobserwowania danych wejściowych) - 31.12.2018:

Grupa nieruchomości	metoda wyceny / poziom metody wyceny wg wartości godziwej	stopa kapitalizacji/koszt budowy za m2	przewidywane stawki czynszów/cena sprzedaży za m2	stopa dyskonta
budynki biurowe	metoda inwestycyjna/ poziom 3	8%	11,5	9%
grunt w Ursusie - przeznaczenie mieszkalno-komercyjne i na cele publiczne	metoda rezydualna / poziom 3 oraz metoda porównawcza/ poziom 2	4 300	6 350	3,00%

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**4 Ważne oszacowania i osądy księgowo c.d.**

W związku z zastosowaniem zróżnicowanych metod wyceny nieruchomości inwestycyjnych zmienne szacunkowe w różnym stopniu wpływają na uzyskiwane wartości godziwe. Poniższa tabela przedstawia analizę wrażliwości zmian wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych na zmiany kluczowych zmiennych szacunkowych, przy założeniu ich określonego wzrostu lub spadku. Przy czym analiza przeprowadzana jest niezależnie dla każdej zmiennej przy założeniu niezmiennych innych wartości szacunkowych.

Metoda wyceny nieruchomości inwestycyjnych	Wartość godziwa	Zmienna szacunkowa	Zakładana fluktuacja zmiennej szacunkowej	Wpływ na wycenę
dochodowa	94 965	stopa kapitalizacji	+/- 0,25 pp	-1 703 / 1 703
		stopa dyskontowa	+/- 0,25 pp	-1 703 / 1 703
		stawka najmu	+/- 5%	4 258 / -3 833
pozostałe metody	1 900	niewrażliwe na zmienne szacunkowe	n/d	n/d
96 865				

Podatek dochodowy

Grupa CPD jest podatnikiem podatku dochodowego w wielu krajach. Ustalanie kwoty obciążeń z tytułu podatku dochodowego w skali ogólnoswiatowej wymaga znaczącej dozy osądu. Istnieje wiele transakcji i kalkulacji, w odniesieniu do których ostateczne ustalenie kwoty podatku jest niepewne. Grupa CPD ujmuje zobowiązania na przewidywane problematyczne kwestie podatkowe, opierając się na szacunku czy będzie wymagany dodatkowy podatek. Jeśli ostateczne rozliczenia podatkowe odbiegają od początkowo ujętych kwot, występujące różnice wpływają na aktywa i zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego w okresie, w którym następuje ostateczne ustalenie kwoty podatku.

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

W związku ze zmianami w ustawie o podatku dochodowym na przestrzeni lat istnieje ryzyko odmiennej interpretacji przepisów prawa przez organy skarbowe w odniesieniu do ustalenia kosztów uzyskania przychodu związanych ze zbyciem nieruchomości inwestycyjnych. Ocena ryzyka w dużej mierze uzależniona jest od formy prawnej transakcji, tj. czy transakcja stanowi sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych lub sprzedaż aktywów (nieruchomości inwestycyjnych).

Ponadto, w świetle obowiązujących postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom („GAAR”), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce, Zarząd dokonał całościowej analizy sytuacji podatkowej jednostek Grupy w zakresie identyfikacji i oceny transakcji i operacji w odniesieniu do ustalenia kosztów uzyskania przychodu związanych ze zbyciem nieruchomości inwestycyjnych, które mogłyby być potencjalnie objęte przepisami GAAR i rozważył wpływ na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe. W ocenie Zarządu ryzyko to zostało prawidłowo uwzględnione w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, nie mniej jednak występuje nieodłączna niepewność co do przyjętej przez Grupę interpretacji przepisów prawa podatkowego, która może wpłynąć na możliwość realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego w przyszłych okresach oraz zapłatę dodatkowego podatku za okresy przeszłe.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**5 Nieruchomości inwestycyjne**

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Stan na początku roku/okresu	218 311	471 715
Nakłady inwestycyjne	1 972	4 019
Zbycie nieruchomości	0	(3 227)
Likwidacja sieci ciepłowniczych	(442)	0
Wartość godziwa nieruchomości zbytych w wyniku zbycia jednostki zależnej	0	(10 000)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze sprzedaną nieruchomością	0	(4 781)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(10 735)	(13 444)
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	(6)	(716)
Przekazanie m. st. Warszawa działek oświatowych w Ursusie	0	(11 400)
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(128 976)	(199 449)
Zysk /(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	21 616	(14 406)
Pozostałe reklasyfikacje	(1 526)	0
	100 214	218 311

Nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy CPD zostały wycenione przez niezależnego międzynarodowego rzeczoznawcę, Savills Sp. z o.o., który dokonał wyceny na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku zgodnie z normami Royal Institution of Chartered Surveyors' ("RICS") Valuation – Professional Standards 2017 Incorporating the IVSC International Valuation Standards (the "RICS Red Book") opublikowanymi w czerwcu 2017 r.

Na koniec 2019 r. łączna wartość godziwa nieruchomości prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji "nieruchomości inwestycyjne" była niższa o 118 mln zł od analogicznej wartości wykazanej na koniec poprzedniego roku. Spadek wartości nieruchomości nastąpił głównie w wyniku przeniesienia nieruchomości w Ursusie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży. W ciągu bieżącego roku Grupa rozpoznała zysk na wycenie nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 21,6 mln zł.

W ramach odpowiedzialności społecznej oraz budowania zrównoważonej tkanki miejskiej opartej na lokalnej tożsamości społecznej, Grupa CPD w 2018 roku przekazała w darowiźnie m.st. Warszawa teren o obszarze 1,7 ha, który zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przewidziany jest na inwestycje oświatowe. W ramach planowanego porozumienia, m. st. Warszawa zobowiązało się zrealizować kompleks przedszkolno-szkolny do 2021 roku.

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne, które w 2019 r. wynosiły 2 mln zł dotyczyły głównie IRIS.

Dalsze informacje dotyczące wyceny na dzień bilansowy zostały zaprezentowane w nocie 4.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. dla wszystkich nieruchomości inwestycyjnych Grupy CPD była założona księga wieczysta.

W związku z tym, że wycena nieruchomości jest pomniejszona o opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, "księgową wartość godziwa" nieruchomości została powiększona o wartość zobowiązania finansowego z tytułu użytkowania. Takie ujęcie powoduje podwyższenie w bilansie wartości nieruchomości inwestycyjnej o kwotę zobowiązania z tytułu leasingu.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**5 Nieruchomości inwestycyjne - cd**

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Nieruchomości inwestycyjne wycenione wg wyceny rzeczoznawcy	96 865	204 220
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego	3 349	14 091
Nieruchomość inwestycyjna wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	100 214	218 311

Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2018
- przynoszących dochody z czynszów	4 999	4 529
- pozostałych	2 258	531
	7 257	5 060

6 Wartość godziwa zabezpieczeń

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Budynki biurowe	144 345	146 055

Nieruchomości IRIS, Solar oraz Aquarius stanowią zabezpieczenia według umów kredytowych opisanych dalej w nocie 13.

7 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Należności handlowe	1 363	1 258
Rozliczenie międzyokresowe	4 359	3 066
Należności publicznoprawne	2 572	3 136
Należności od jednostek powiązanych	101	521
Krótkoterminowe należności handlowe i należności pozostałe	8 395	7 981
Należności długoterminowe	263	550
Razem należności handlowe i należności pozostałe	8 658	8 531

Oszacowana wartość godziwa należności handlowych i należności pozostałych jest zdyskontowaną kwotą spodziewanych przyszłych wpływów, które Grupa CPD otrzyma i jest zbliżona do ich wartości księgowej. Większość należności handlowych z tytułu najmu jest zabezpieczonych. Grupa CPD wymaga od swoich najemców zabezpieczenia w postaci ekwiwalentu w wysokości miesięcznego - trzymiesięcznego czynszu. Należności z tytułu najmu są głównie zabezpieczone poprzez depozyty bankowe.

Największą pozycję należności handlowych oraz pozostałych należności stanowią rozliczenia międzyokresowe. Pozycja ta obejmuje głównie saldo związane z kosztami dotyczącymi przyszłych oraz liniowym rozliczaniem przychodów z tytułu najmu w przypadku najemców, którzy w początkowym okresie mają zagwarantowane okresy beczynszowe, lub gdy płacona stawka za wynajem w tym okresie jest istotnie niższa.

Grupa CPD ujęła przychody w wysokości 110 tys. zł z tytułu zmian wartości odpisów z tytułu utraty wartości i spisania należności w okresie kończącym się 31 grudnia 2019 r. (w roku kończącym się 31 grudnia 2018 r.: strata 920 tys. zł).

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**7 Należności handlowe oraz pozostałe należności c.d.**

Należności handlowe	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Bieżące	1 363	1 258
Przeterminowane, w stosunku do których stwierdzono utratę wartości (w pełni objęte odpisem)	402	519
Należności pozostałe	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Przeterminowane, w stosunku do których stwierdzono utratę wartości (w pełni objęte odpisem)	826	744
Odpisy aktualizujące wartość należności	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
- <i>należności handlowe:</i>		
Bilans otwarcia	1 263	346
- zwiększenia	0	917
- zmniejszenia (rozwiązanie odpisu)	(35)	0
Bilans zamknięcia	1 228	1 263

Maksymalna kwota narażenia na ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy odpowiada kwocie wartości bilansowej należności. Zdaniem Zarządu nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego w odniesieniu do należności handlowych, ponieważ Grupa CPD ma rozproszoną grupę najemców.

8 Zapasy

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Wyroby gotowe	1 870	1 340
Towary handlowe	1 537	1 575
Prawo wieczystego użytkowania	187	0
	3 594	2 915

Wyroby gotowe obejmowały zakończoną inwestycję Koszykowa (Polska), natomiast towary handlowe - inwestycje w Czosnowie, Nowej Piasecznicy, Jaktorowie, w Alsonemedi (Węgry).

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Na początku roku	2 915	5 421
Zbycie	0	(2 451)
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	590	(24)
Rozpoznanie prawa wieczystego użytkowania	187	0
Różnice kursowe	(98)	(31)
Na dzień bilansowy	3 594	2 915

9 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	50 515	39 746
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3 370	3 400
Krótkoterminowe depozyty bankowe	85 150	59 259
	139 035	102 405

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania to środki przekazane w wyniku realizacji zapisów umów kredytowych z Santander Bank i mBankiem Hipotecznym.

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**10 Wspólne przedsięwzięcia****(a) Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.**

W dniu 10 września 2014 r. pomiędzy Unidevelopment S.A., Unibep S.A., CPD S.A., spółkami zależnymi tj. Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., Lakią Enterprises Ltd została podpisana umowa inwestycyjna dotycząca realizacji wspólnego przedsięwzięcia, polegającego na budowie kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na nieruchomości należącej do Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

W dniu 9 marca 2015 r. spółka Unidevelopment S.A. przystąpiła do spółki komandytowej w charakterze komandytariusza.

Na dzień bilansowy przedsięwzięcie jest zrealizowane a po dniu bilansowym został sprzedany ostatni lokal.

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

W dniu 22 lutego 2017 r. Grupa podpisała kolejną umowę inwestycyjną z Unidevelopment S.A. i Unibep S.A. na wspólne przedsięwzięcie w zakresie zrealizowania kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami i infrastrukturą towarzyszącą.

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

Pierwsze przedsięwzięcie, to jest Ursa Park zostało ukończone w 2019 roku i obejmowało 385 mieszkań.

Obecnie realizowane jest drugie przedsięwzięcie, to jest Ursa Home obejmujące w sumie 341 mieszkań (153 mieszkań w I etapie i 188 mieszkań w II etapie). Wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku podpisano umowy deweloperskie na sprzedaż 169 mieszkań (116 mieszkań w I etapie i 53 mieszkań w II etapie). Spółka celowo planuje przekazać mieszkania nabywcom w 2021 roku.

Uruchomienie ostatniego przedsięwzięcia planowane jest na 2020 rok.

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

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
a) Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	0	1 620
b) Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	32 015	35 581
	32 015	37 201
a) <u>Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.</u>	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	1 620	16 486
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	780	(13 057)
Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników	(2 400)	(3 700)
Wkład Grupy do wspólnego przedsięwzięcia	0	1 890
Pozostałe korekty	0	1
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	0	1 620

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**10 Wspólne przedsięwzięcia - c.d.**

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
b) <u>Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.</u>		
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	35 581	46 586
Udział Grupy we wkładach do wspólnego przedsięwzięcia	2 000	1 250
Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników	(6 014)	(9 707)
Udział Grupy w zadeklarowanych wkładach wspólników	0	10 375
Udział grupy w wypłatach z zysku	(8 601)	(6 255)
Zmiana udziału Grupy w prawach własności do aktywów netto wspólnego przedsięwzięcia	0	(15 880)
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	9 049	9 212
Bilans zamknięcia	32 015	35 581

Informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 roku zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

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

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
Aktywa trwałe razem	9	18
Środki trwałe	9	18
Aktywa obrotowe razem, w tym:	743	4 658
Zapasy	223	3 412
Należności	270	430
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	250	816
Suma aktywów	752	4 676
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	780	1 432
Aktywa netto	(28)	3 244
% udziałów posiadanych przez Grupę	50%	50%
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	0	1 620
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów</i>		
Przychody ze sprzedaży	2 198	8 493
Koszt z tytułu odsetek	0	124
Wynik działalności kontynuowanej	763	(12 268)

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**10 Wspólne przedsięwzięcia- c.d.**b) Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
Aktywa trwale razem	117	18 758
Wartości niematerialne i prawne	117	58
Nieruchomości inwestycyjne	0	18 700
Aktywa obrotowe razem, w tym:	101 932	101 879
Zapasy	66 562	56 057
Należności	28 516	26 746
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 854	19 076
Suma aktywów	102 049	120 637
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	38 019	49 476
Aktywa netto	64 030	71 161
% udziałów posiadanych przez Grupę	50%	50%
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia prezentowana w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy	32 015	35 581

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów</i>		
Przychody ze sprzedaży	74 774	70 428
Przychody z tytułu odsetek	1	1
Koszt z tytułu odsetek	1	4
Wynik działalności kontynuowanej	18 098	18 397

11 Kapitał podstawowy

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

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

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

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**11 Kapitał podstawowy- c.d.**

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

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

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

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Kaucje najemców	2 283	2 305

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Zobowiązania handlowe	1 094	6 624
Pozostałe zobowiązania	181	571
Otrzymane zaliczki	12 070	76 819
VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków	24 997	9 157
Kaucje najemców	545	334
Rozliczenia międzyokresowe bierne	4 739	7 739
Razem	43 626	101 244

Zobowiązania handlowe są nieoprocentowane a ich terminy płatności przypadają w ciągu roku.

Oszacowana wartość godziwa zobowiązań handlowych i zobowiązań pozostałych jest zdyskontowaną kwotą spodziewanych przyszłych wpływów, które Grupa CPD zapłaci i w przybliżeniu odpowiada ich wartości księgowej.

Otrzymane zaliczki wynikają z przedwstępnych umów sprzedaży działek należących Spółek Grupy. Spadek wartości otrzymanych zadatków w stosunku do 31 grudnia 2018 r. wynika z zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży działki należącej do IMES Poland Sp. z o.o., a także z realizacją otrzymanych w latach poprzednich przychodów z tytułu świadczenia usług związanych z transakcjami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

Wzrost zobowiązań podatkowych wynika z realizacji w grudniu 2019 istotnych transakcji sprzedaży gruntów należących do Spółek Grupy.

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

13 Kredyty i pożyczki, w tym leasing

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	59 494	63 115
Pochodny instrument finansowy IRS	151	283
Zobowiązania z tytułu leasingu	3 536	14 091
	63 181	77 489
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	4 246	4 581
Pochodny instrument finansowy IRS	327	312
	4 573	4 893
Kredyty i pożyczki razem	67 754	82 382



CPD S.A.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**13 Kredyty i pożyczki, w tym leasing c.d.**

Według stanu na 31 grudnia 2019 r. Grupa CPD w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:

- zobowiązania wobec Santander Bank Polska SA w kwocie 63.740 tys. zł (z czego 4.246 tys. zł prezentowany jako zobowiązanie krótkoterminowe oraz 59.494 tys. zł jako część długoterminowa). Termin całkowitej spłaty Kredytu przypada na 2021 rok.

W dniu 12 sierpnia 2011r. Spółka zależna Belise Investments Sp. z o.o. zawarła z Santander Bank Polska SA umowę kredytu w celu finansowania lub refinansowania części kosztów wykończenia powierzchni najmu budynku IRIS.

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

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

Wartość pochodnych instrumentów zabezpieczających stopy procentowe - IRS na dzień bilansowy została wyceniona na 478 tys. zł. Metoda wyceny transakcji IRS została opisana w notcie 4.

W dniu 18 czerwca 2014 roku spółki zależne Lakia Investments i Robin Investments zawarły umowy kredytowe z mBankiem Hipotecznym. Kredyt powyższy został udzielony w celu refinansowania kredytu zaciągniętego w HSBC Bank Polska w 2006 roku, który posłużył do sfinansowania inwestycji biurowych zlokalizowanych pod adresem Cybernetyki 7b i Połczyńska 31a. Kredyt w mBanku Hipotecznym został uruchomiony w dniu 1 lipca 2014 r. Zobowiązanie kredytowe Lakii Investments wyniosło na dzień bilansowy EUR 4.901 tys., a Robina Investments EUR 3.795 tys.

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

Na dzień 31 grudnia 2019 r. kredyty zaciągnięte przez Lakia Investments i Robin Investments zostały zaprezentowane jako zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży, w związku z przeniesieniem nieruchomości inwestycyjnych tych spółek do aktywów przeznaczonych do sprzedaży. Zobowiązania wobec banku mBank Hipoteczny S.A. na 31 grudnia 2019 r. wyniosły 34.952 tys. zł

Oprocentowanie kredytów zaciągniętych przez spółki zależne jest zmienne i wynosi:

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

Wszystkie zobowiązania Grupy z tytułu kredytów bankowych są obsługiwane zgodnie z harmonogramem.

Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczą prawa użytkowania wieczystego (PUW) i zostały ujęte w wyniku podwyższenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej dla celów księgowych (nota 5).

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Spląty części kapitałowej zobowiązań z tytułu leasingu opartej o efektywną stopę procentową o okresie wymagalności :		
do 1 roku	1	6
od 1 roku do 5 lat	7	28
ponad 5 lat	3 528	14 057
	3 536	14 091

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**13 Kredyty i pożyczki, w tym leasing c.d.**

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Nominalna wartość minimalnych płatności z tytułu leasingu wg wymagalności:		
do 1 roku	253	1 063
od 1 roku do 5 lat	1 011	4 275
ponad 5 lat	16 432	71 203
	17 696	76 541
Przyszłe koszty finansowe	(14 160)	(62 450)
	3 536	14 091

Ekspozycja kredytów i pożyczek Grupy CPD, wyłączając leasing finansowy, na ryzyko stopy procentowej oraz umowne daty zmiany oprocentowania na dzień bilansowy przedstawiono poniżej:

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
6 miesięcy lub mniej	2 386	2 678
od 6 do 12 miesięcy	1 860	1 903
od 1 roku do 5 lat	59 494	63 115
ponad 5 lat	0	0
	63 740	67 696

Wartość bilansowa kredytów i pożyczek w przybliżeniu odpowiada ich wartości godziwej.

Wartość bilansowa (w zł) kredytów i pożyczek Grupy CPD jest denominowana w następujących walutach:

Waluta	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
EUR	63 740	67 696
	63 740	67 696

W związku z zaciągniętym kredytem w mBanku Hipotecznym SA, Lokia Enterprises Ltd ustanowiła w 2014 roku na rzecz mBanku zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym spółek Lokia Investments oraz Robin Investments a także poddała się egzekucji do wysokości odpowiednio 5,9 mln EUR (Lokia) oraz 4,4 mln EUR (Robin).

W związku z zaciągniętym kredytem w Santander Bank Polska SA, CPD SA oraz Lokia Enterprises Ltd odpowiednio ustanowiły na rzecz Santander Bank Polska SA zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym spółki Belise Investments a także poddały się egzekucji do kwoty 30,2 mln EUR każda.

14 Zmiana stanu zadłużenia

	Kredyty bankowe	Obligacje	Skapitalizow any leasing finansowy	Instrument pochodny IRS	Razem
31 grudnia 2018	67 696	0	14 091	595	82 382
Naliczone odsetki	1 240	0	0	0	1 240
Splaty kapitału	(2 756)	0	0	0	(2 756)
Splaty odsetek	(1 249)	0	0	0	(1 249)
Pozostałe zmiany	(1 191)	0	(10 742)	(117)	(12 050)
niepieniężne, w tym:					
- Reklasyfikacje bilansowe	0	0	(10 735)	0	(10 735)
- Inne zmiany	0	0	(7)	0	(7)
- Wycena bilansowa	(1 191)	0	0	(117)	(1 308)
31 grudnia 2019	63 740	0	3 349	478	67 567

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**14 Zmiana stanu zadłużenia - c.d.**

	Kredyty bankowe	Obligacje	Skapitalizowany leasing finansowy	Instrument pochodny IRS	Razem
31 grudnia 2017	106 766	0	33 032	479	140 277
Naliczone odsetki	1 971	0	0	0	1 971
Spląty kapitału	(4 393)	0	0	0	(4 393)
Spląty odsetek	(1 975)	0	0	0	(1 975)
Pozostałe zmiany niepieniężne, w tym:	(34 673)	0	(18 941)	116	(53 498)
- Reklasyfikacje bilansowe	(37 122)	0	(13 444)	0	(50 566)
- inne zmiany	0	0	(5 497)	0	(5 497)
- Wycena bilansowa	2 449	0	0	116	2 565
31 grudnia 2018	67 696	0	14 091	595	82 382

15 Odroczonego podatek dochodowy

Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacie, jeżeli występuje możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do dokonania kompensaty aktywów z tytułu bieżącego podatku dochodowego ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku dochodowego oraz jeżeli aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą podatków dochodowych naliczonych przez te same władze podatkowe.

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą	10 277	9 022
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(10 277)	(9 022)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą	27 722	28 414
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(10 277)	(9 022)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego po kompensacie	17 445	19 392
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	904	5 257
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	16 541	14 135
	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2019	
Zmiana stanu aktywa z tyt. podatku odroczonego	1 255	
Zmiana stanu rezerwy z tyt. podatku odroczonego	(692)	
Razem zmiana stanu	1 947	

Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego w trakcie roku przedstawia się w sposób następujący:

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**15 Odroczony podatek dochodowy - cd.****Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (przed kompensatą)**

	2017	Obciążenie wyniku	Pozostałe całkowite dochody	2018
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	22 478	(12 210)	0	10 268
Naliczone odsetki od pożyczek	18 161	(6 912)	0	11 249
Rezerwa na przychody	1 749	5 116	0	6 865
Różnice kursowe	8	24	0	32
Razem	42 396	(13 982)	0	28 414

	2018	Obciążenie wyniku	Pozostałe całkowite dochody	2019
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	10 268	(3 619)	0	6 649
Naliczone odsetki od pożyczek	11 249	534	0	11 783
Rezerwa na przychody	6 865	2 406	0	9 271
Różnice kursowe	32	(13)	0	19
Różnice kursowe z przeliczenia na walutę prezentacyjną	0	0	0	0
Pozostałe	0		0	0
Razem	28 414	(692)	0	27 722

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (przed kompensatą)

	2017	Obciążenie wyniku	Pozostałe całkowite dochody	2018
Naliczone, niespłacone odsetki	641	130	0	771
Różnice kursowe	31	181	0	212
Rezerwy	95	36	0	131
Pozostałe	1 587	5 131	0	6 718
Straty podatkowe	3 759	(2 569)	0	1 190
	6 113	2 909	0	9 022

	2018	Obciążenie wyniku	Pozostałe całkowite dochody	2019
Naliczonego, niespłacone odsetki	771	110	0	881
Różnice kursowe	212	(137)	0	75
Rezerwy	131	(34)	0	97
Wycena wartości godziwej nieruchomości	0		0	0
Pozostałe	6 718	2 362	0	9 080
Straty podatkowe	1 190	(1 046)	0	144
	9 022	1 255	0	10 277



CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**15 Odroczoney podatek dochodowy - c.d.**

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Straty podatkowe	758	6 263
Ujemne różnice przejściowe dotyczące pożyczek i kredytów (naliczone odsetki)	4 637	4 058
Pozostałe ujemne różnice przejściowe	48 695	37 163
przejściowe	54 089	47 484
Wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	10 277	9 022
Kompensata aktywa ze zobowiązaniem z tytułu podatku odroczonego w ramach poszczególnych spółek	(10 277)	(9 022)
Wartość netto aktywa z tytułu podatku odroczonego	0	0

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od straty podatkowej oraz ujemnych różnic przejściowych do rozliczenia ujmuje się tylko w takim zakresie w jakim jest prawdopodobne, że w przyszłości osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który umożliwi wykorzystanie różnic przejściowych oraz strat podatkowych.

Wygasanie strat podatkowych - stan na dzień 31.12.2019

	2020	2021-2022	2023-2024	Razem
- Od których rozpoznano podatek odroczoney	201	0	558	759
- Od których nie rozpoznano podatku odroczonego	5 410	11 367	8 745	25 522

Wygasanie strat podatkowych - stan na dzień 31.12.2018

	2019	2020-2021	2022-2023	Razem
- Od których rozpoznano podatek odroczoney	3 984	2 281	0	6 265
- Od których nie rozpoznano podatku odroczonego	5 568	15 902	13 697	35 167

16 Przychody

Analiza przychodu wg kategorii:	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2018
	Przychody z najmu	12 212
Sprzedaż zapasów	1	2 501
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	30 645	1 098
Usługi związane z najmem	3 961	4 914
Usługi księgowe	15	12
	46 834	21 485

W 2019 roku dominująca pozycja w przychodach dotyczy świadczenia usług związanych z transakcjami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

W 2018 roku dominująca pozycja w przychodach to przychody z najmu. Kolejną istotną pozycję przychodów stanowiły przychody ze sprzedaży usług związanych z najmem (4.914 tys. zł).

Grupa wynajmuje nieruchomości w ramach leasingu operacyjnego.

Grupa przyjęła poniższy model standardowych umów najmu:

- opłaty z tytułu najmu wyrażone w EUR, indeksowane na podstawie rocznego wskaźnika inflacji EUR (fakturowane w zł),
- określony okres najmu bez możliwości wcześniejszego zakończenia umowy.



CPD S.A.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**16 Przychody - c.d.**

Przyszłe skumulowane minimalne przychody z tytułu nieodwołalnych umów najmu:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2018
nie dłużej niż 1 rok	6 157	10 870
dłużej niż 1 rok i krócej niż 5 lat	13 802	25 693
dłużej niż 5 lat	1 110	2 531
	21 069	39 094

17 Koszt własny sprzedaży

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2018
Koszt sprzedanych zapasów	1	2 506
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	(590)	24
Koszt wykonanych usług	4 946	2 091
	4 357	4 621

18 Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2018
Koszty pracownicze	2 988	1 449
Utrzymanie nieruchomości	4 589	4 676
Podatki od nieruchomości	1 326	1 112
Użytkowanie wieczyste	2 125	172
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	238	222
	11 266	7 631

19 Pozostałe przychody

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2018
Rozwiązanie niewykorzystanych rozliczeń międzyokresowych	2 185	3 270
Umorzone lub przedawnione zobowiązania	0	21
Otrzymane kary umowne	111	29
Pozostałe	21	1 003
	2 317	4 323

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**20 Koszty administracyjne - pozostałe**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2018
Usługi doradcze	3 792	5 005
Wynagrodzenie audytora	183	265
Transport	244	15
Podatki	134	146
Utrzymanie biura	769	858
Pozostałe usługi	890	256
Koszty związane z nieodliczanym VAT	194	190
Pozostałe koszty	136	42
	6 342	6 777

21 Przychody i koszty finansowe

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2018
<i>Koszty dotyczące instrumentów wycenianych według kosztu zamortyzowanego:</i>		
Wycena kredytów bankowych	(2 313)	(2 436)
Odsetki z tytułu leasingu finansowego	(649)	(2 182)
Wycena kosztu zamortyzowanego	(99)	(91)
Różnice kursowe netto	0	(3 094)
<i>Koszty dotyczące instrumentów wycenianych według wartości godziwej:</i>		
Pozostałe koszty odsetek	(905)	(698)
Pozostałe koszty finansowe	(9)	0
Koszty finansowe z tytułu wyceny instrumentu pochodnego IRS	0	(116)
<i>Pozostałe koszty finansowe:</i>		
Pozostałe	(800)	0
Koszty finansowe	(4 775)	(8 617)
<i>Przychody dotyczące instrumentów wycenianych według kosztu zamortyzowanego:</i>		
Różnice kursowe netto	853	0
<i>Przychody dotyczące instrumentów wycenianych według wartości godziwej:</i>		
Odsetki bankowe	582	1 193
Odsetki od jednostek niepowiązanych	1	0
Wycena pochodnego instrumentu finansowego IRS	117	0
Pozostałe przychody finansowe	68	359
Przychody finansowe	1 621	1 552
Działalność finansowa netto	(3 154)	(7 065)

22 Podatek dochodowy

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2018
Podatek bieżący	3 780	1 623
Podatek odroczony (Nota 15)	(1 947)	(16 891)
	1 833	(15 268)

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**22 Podatek dochodowy- c.d.**

Polskie jednostki zależne podlegają krajowemu podatkowi dochodowemu od osób prawnych, który naliczany jest co do zasady według stawki 19% od zysku lub straty roku skorygowanego dla celów podatkowych. W określonych przypadkach stawka podatku może być obniżona do 9%. Cypryjskie jednostki zależne podlegają krajowemu podatkowi dochodowemu wyliczanemu od zysków podatkowych wg stopy podatkowej 12,5%. Zrealizowane zyski na sprzedaży udziałów i innych tytułach własności są zwolnione z opodatkowania na Cyprze. W pewnych okolicznościach odsetki mogą podlegać dodatkowemu opodatkowaniu wg stopy 5%. W takich przypadkach 50% odsetek może zostać wyłączona z opodatkowania podatkiem dochodowym stąd efektywne obciążenie podatkowe wynosi w przybliżeniu 15%. W pewnych przypadkach dywidendy otrzymane z zagranicy mogą podlegać dodatkowemu opodatkowaniu wg stopy 15%.

Podatek dochodowy ujęty w wyniku finansowym Grupy CPD różni się w następujący sposób od teoretycznej kwoty, którą uzyskano by, stosując jednolicie 19% stawkę podatku mającą zastosowanie do zysków spółek mających siedzibę w Polsce do zysku księgowego brutto.

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2018
Zysk / Strata przed opodatkowaniem	61 833	(17 135)
Szacunkowe obciążenie podatkiem wg stopy podatkowej 19%	(11 748)	3 256
Wpływ na podatek:		
– różnych stawek podatkowych stosowanych dla spółek Grupy	(242)	(652)
- straty spółek, na których nie rozpoznano aktywa	0	2 419
- wykorzystanie nie aktywowanych wcześniej strat podatkowych	2 028	170
- nie ujęte różnice przejściowe w spółkach zagranicznych	0	(1 900)
- korekt związanych ze zmianą stawek	2 287	0
– wycena obligacji zamiennych na akcje	0	(1 136)
– pozostałe	5 842	11 975
Obciążenie podatkiem	(1 833)	14 132

23 Pozycje warunkowe

Zgodnie z ogólnymi polskimi przepisami, organy podatkowe mogą, w każdym momencie, dokonać kontroli ksiąg i zapisów w ciągu 5 lat następujących po okresie sprawozdawczym, i w przypadku wykazania nieprawidłowości mogą nałożyć dodatkowy podatek i kary.

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

Oprócz wspomnianego powyżej, według wiedzy Zarządu spółek wchodzących w skład Grupy CPD nie istnieją żadne okoliczności, które mogą powodować powstanie innych istotnych zobowiązań w tym zakresie.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**24 Zobowiązania umowne**

Dnia 31 lipca 2018 r. spółka zależna 5/92 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zawarła warunkową przedwstępną umowę sprzedaży prawa do nieruchomości gruntowej. .

15 maja 2019 r. spółki zależne 6/150 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., 7/120 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., 19/140 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz 20/140 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zawarły warunkowe przedwstępne umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w Ursusie.

28 grudnia 2019 r. spółki zależne 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zawarły warunkowe przedwstępne umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w Ursusie.

Na dzień bilansowy objęte powyższymi transakcjami nieruchomości zostały zaprezentowane aktywa przeznaczone do sprzedaży.

25 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2018
Zysk przed opodatkowaniem	61 833	(17 135)
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	238	213
– amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych	0	3
– różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	87	(31)
– zysk / strata z tytułu różnic kursowych	(1 595)	2 421
– przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	(21 616)	14 406
– udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć	(15 844)	5 598
– wyniku wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(1 780)	0
– kosztów z tytułu odsetek	2 166	1 971
– przychodów z tytułu odsetek	(582)	(1 193)
– utraty wartości zapasów	(590)	24
– wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	(684)	7 492
– likwidacja środków trwałych	0	16
– wyniku ze zbycia udziałów w jednostce zależnej	0	(17 225)
– wyniku z wyceny instrumentów pochodnych (IRS)	(117)	116
– inne korekty	3 301	(2 237)
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	1 427	(318)
– zmiana stanu zapasów	0	2 451
– zmiana stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(61 420)	5 231
	(35 176)	1 803

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**26 Transakcje z jednostkami powiązаныmi i transakcje z pracownikami**

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

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

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi odbywały się na warunkach rynkowych.

Grupa CPD przeprowadziła następujące transakcje z jednostkami powiązаныmi:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2018
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	1 642	262
Koszt pracy i usług świadczonych przez członków zarządu	2 920	6 307
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	552	575
	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2018
b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi		
<u>Przychody</u>		
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. - usługi	95	86
Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. - usługi	690	1 059
<u>Koszty</u>		
Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzynkiewicz - koszty obsługi prawnej	16	71
Laxey Partners (UK) Ltd - usługi	45	0
<u>Zobowiązania</u>		
Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzynkiewicz - zobowiązania handlowe	18	55
<u>Należności</u>		
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. - należności handlowe	2	66
Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. - należności handlowe	99	455
c) Transakcje z akcjonariuszami		
Laxey Cooperative - pożyczka udzielona	0	329
Wycena do wartości godziwej	0	(92)
	0	237

27 Sezonowość działalności

Działalność Grupy CPD nie jest sezonowa ani cykliczna.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**28 Aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży**

Na dzień 31 grudnia 2019 nieruchomości następujących spółek i zobowiązania z tytułu kredytów i leasingu zostały zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży:

- Lokia Investments Sp. z o.o.
- Robin Investments Sp. z o.o.
- 5/92 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
- 6/150 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
- 7/120 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
- 12/132 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
- 13/155 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
- 18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
- 19/97 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
- 20/140 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

Na dzień 31 grudnia 2018 następujące grupy zostały zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży:

- 3/93 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
- 2/124 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
- 5/92 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
- Lokia Investments Sp. z o.o.
- Robin Investments Sp. z o.o.
- IMES Poland Sp. z o.o.

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Aktywa		
Nieruchomości inwestycyjne	226 038	199 449
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	16 667	13 444
	242 705	212 893
Zobowiązania		
Kredyty i pożyczki, w tym leasing	51 619	50 566
Aktywa netto grupy do zbycia	191 086	162 327

29 Zbycie jednostek zależnych

16 lutego 2018 roku Gaston Investments sp. z o. o. oraz Challenge Eighteen sp. z o.o. zawarły Umowę Sprzedaży praw i obowiązków komplementariusza i komandytariusza w spółkach 8/126 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s. k., 9/151 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s. k., 10/165 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s. k., 15/167 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s. k., których głównymi aktywami były nieruchomości gruntowe w Ursusie. Łączna wartość powyższych transakcji to 82,0 miliony zł.

29 marca 2018 roku została zawarta przyrzeczona umowa zbycia udziałów w spółce zależnej Bolzanus Limited.

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

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2018
Przychody ze zbycia udziałów jednostek zależnych	0	92 000
Koszty zbytych udziałów jednostek zależnych	0	(77 681)
Wynik na zbyciu udziałów jednostek zależnych	0	14 319

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**30 Zdarzenia po dniu bilansowym**

28 stycznia 2020 r. spółki zależne 6/150 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., 7/120 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., 18 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., 19/97 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz 20/140 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. zawarły przyręczone umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego należących do nich działek położonych w Warszawie, w dzielnicy Ursus.

29 stycznia 2020 r. spółki zależne 12/132 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz 13/155 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. ustanowiły hipoteki na posiadanych przez nie nieruchomościach jako zabezpieczenie roszczeń z tytułu zwrotu zaliczek wpłaconych w związku ze sprzedażą prawa użytkowania wieczystego działek w Ursusie.

26 marca 2020 CPD SA nabyła 614.385 akcji własnych w celu umorzenia. Po tej transakcji spółka posiadała pakiet akcji własnych stanowiących 14,87% kapitału zakładowego oraz głosów na walnym zgromadzeniu.

Poza wyżej wymienionymi nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

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

1) Nieruchomości inwestycyjne

Na koniec grudnia 2019 roku wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych Grupy wynosiła 96,9 mln złotych.

W związku z faktem, iż nie wiadomo kiedy wolność prowadzenia działalności gospodarczej w Polsce zostanie w pełni przywrócona, jaki będzie wpływ sytuacji gospodarczej na zachowanie konsumentów i producentów w zakresie ich zakupów i inwestycji oraz jaki będzie wpływ sytuacji gospodarczej na sytuację finansową najemców na dzień dzisiejszy nie można ocenić w jakim stopniu epidemia COVID – 19 wpłynie na wartość budynku biurowego należącego do grupy i w jakim stopniu ograniczy wpływy z najmu w dalszej części bieżącego roku w przyszłych okresach.

Spółka pozostaje w kontaktach z najemcami, którzy zasygnalizowali pogorszenie swojej kondycji finansowej i prowadzi z nimi rozmowy na temat poprawy płynności najemców poprzez przesunięcia terminów płatności czynszów na późniejsze miesiące 2020 roku. Spółka celowa będąca właścicielem biurowca w miesiącu marcu odnotowała wpływ należności na dotychczasowym poziomie. Natomiast zaproponowała odroczenie płatności czynszów w przypadku kilku najemców należnych za kwiecień 2020 roku.

Podsumowując wartość biurowca w przyszłych okresach zależy od kondycji ekonomicznej najemców w następujących miesiącach, która na dzień dzisiejszy nie jest możliwa do oszacowania.

2) Działalność deweloperska

Na koniec grudnia 2019 roku wartość inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach Ursa Park, Ursa Home oraz Ursa Sky wynosiła 32 mln złotych.

Na dzień dzisiejszy nie zaobserwowano istotnego spadku tempa prac na realizowanych inwestycjach, a Generalny Wykonawca podtrzymuje dotychczasowe terminy oddania poszczególnych etapów projektu.

W kwietniu nastąpił niewielki spadek zawierania umów deweloperskich, co w ocenie Zarządu może być spowodowane wpływem epidemii COVID - 19. Zawarcie umowy deweloperskiej wymaga bowiem od nabywcy osobistej wizyty w kancelarii notarialnej, co oznacza dodatkowe ryzyko wizyty w miejscu, gdzie przebywają inni ludzie.

Nie odnotowano natomiast odstąpień od zawartych umów rezerwacyjnych, ponad dotychczasowy poziom.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**30 Zdarzenia po dniu bilansowym - c.d.**

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

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

3) Nieruchomości inwestycyjne klasyfikowane w pozycji aktywa przeznaczone do sprzedaży

Na koniec grudnia 2019 roku wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych przeznaczonych do sprzedaży wyniosła 226 mln złotych.

Na dzień dzisiejszy nie zaobserwowano spadku zainteresowania zakupem nieruchomości ze strony potencjalnych nabywców. Jednakże kupujący zgłaszają przedłużanie się procesów badania nieruchomości oraz finansowania zakupów z kredytów bankowych, co będzie miało wpływ na terminy zawarcia umów przenoszących własność. Dodatkowo w przyszłości nie można wykluczyć, iż w przypadku przedłużania się okresu spowolnienia gospodarczego mogą pojawiać się odstąpienia od zawartych umów z powodu pogorszenia płynności nabywców lub wystąpienia u nich problemów z uzyskaniem finansowania na zakup nieruchomości należących do Grupy.

W związku z tym, iż nie można oszacować trwania okresu spowolnienia gospodarczego spowodowanego ograniczeniem prowadzenia działalności gospodarczej oraz zalecaną izolacją poszczególnych grup społecznych na dzień dzisiejszy nie da się oszacować wpływu epidemii COVID - 19 na wartość nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

31 Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie uprawionego do badania podmiotu, zapłacone lub należne za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. kształtowało się następująco:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2018
Wynagrodzenie audytora	183	265

32 Wyplata dywidendy

W 2019 roku Grupa nie wypłacała dywidendy ani zaliczki na dywidendę. W poprzednim okresie obrotowym również nie była wypłacana dywidenda ani zaliczka na dywidendę.

33 Zysk na akcję – podstawowy i rozwodniony

Podstawowy zysk na jedną akcję wylicza się jako iloraz zysku przypadającego na akcjonariuszy spółki oraz średniej ważonej liczby akcji zwykłych w ciągu roku, w wyłączeniu akcji nabytych przez spółkę i wykazywanych jako akcje własne.

Dla celów wyliczenia rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję zysk lub stratę przypadającą na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej oraz średnią ważoną liczbę występujących akcji koryguje się o wpływ wszystkich rozwadniających potencjalnych akcji zwykłych.

CPD S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**33 Zysk na akcję – podstawowy i rozwodniony - cd**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2018
Zysk (strata) przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	60 000	(1 867)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	23 790	35 477
Zysk (strata) na jedną akcję	2,52	(0,05)
Rozwodniony zysk (strata) przypadający na akcjonariuszy	60 000	(1 867)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	23 790	35 477
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję	2,52	(0,05)

	31 grudnia 2019		31 grudnia 2018
	po obniżeniu kapitału	rzeczywiste	
Aktywa netto według wartości księgowej	343 858	343 858	326 879
Liczba akcji zwykłych (w tys.)	23 065	26 371	39 354
Aktywa netto na jedną akcję	14,91	13,04	8,31

34 Segmenty sprawozdawcze

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

Podział zewnętrznych przychodów operacyjnych jest zaprezentowany w nocie 17.

Na koniec roku jednostka dominująca Grupy CPD miała siedzibę w Warszawie, nie posiadała środków trwałych w roku bieżącym ani poprzednich.

W bieżącym oraz w poprzednim roku Grupa osiągnęła całość przychodów operacyjnych od podmiotów zewnętrznych wyłącznie na terenie Polski.

Aktywa trwałe, w tym nieruchomości inwestycyjne, rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne również znajdują się na terenie Polski.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd CPD SA w dniu 28.04.2020 r., podpisane w jego imieniu przez:

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczkowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu