



JEDNOSTKOWY RAPORT ROCZNY 2019



CPD S.A.
SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2019

SPIS TREŚCI

I. RADA NADZORCZA I KOMITET AUDYTU CPD S.A	4
II. ZARZĄD CPD S.A.	6
III. INFORMACJA O UDZIALE KOBIECI I MĘŻCZYŹN W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ	7
IV. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI	8
1. GENEZA CPD S.A.	8
2. CPD S.A. JAKO PODMIOT DOMINUJĄCY GRUPY KAPITAŁOWEJ	9
3. AKCJONARIAT	11
4. ŁAD KORPORACYJNY	13
5. STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU SPÓŁKI	25
6. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	26
7. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	30
8. CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK SPÓŁKI	30
9. CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU SPÓŁKI	32
10. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH	32
11. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	35
12. POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI	39
13. POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE SPÓŁKI	39
14. UMOWY ZNACZĄCE	39
15. ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	40
16. UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE	40
17. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA	41
18. OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH	45
19. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI	45
20. ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA	45
21. WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	46
22. UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY	47
23. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	47
24. UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ	48
25. SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH	48
26. UMOWA Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	48
27. STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI	49
28. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH	50
V. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	53

CPD S.A.

RAPORT ROCZNY ZA ROK 2019

VI. SPRAWOZDANIE Z BADANIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA	58
VII. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2019 R.	59

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 MIROŚLAW GRONICKI – (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ)**

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

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

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

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

- **PAN 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,**
- **MIROSŁAW 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.

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. 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 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 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 SPÓŁKI

1. GENEZA CPD S.A.

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 spółk kontrolowanych, 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. CPD S.A. JAKO PODMIOT DOMINUJĄCY GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień publikacji raportu CPD S.A. (dalej Spółka) posiadała bezpośrednio lub pośrednio udziały i akcje w 26 spółkach zależnych i dwóch spółk kontrolowanych. CPD S.A. kontroluje bezpośrednio 5 podmiotów, odpowiedzialne za poszczególne obszary działalności Grupy Kapitałowej (dalej Grupa CPD, Grupa Kapitałowa):

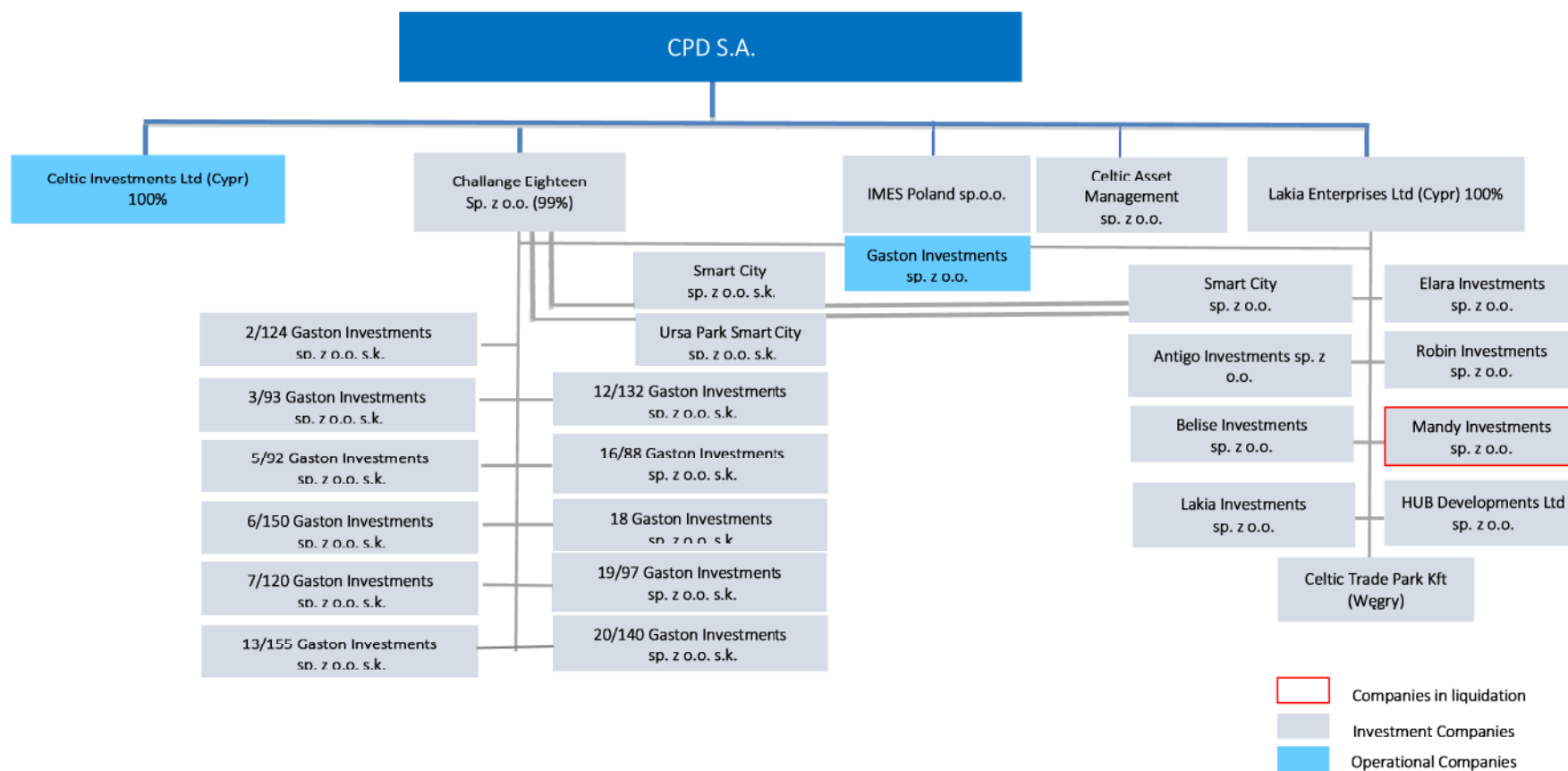
- **Challenge Eighteen sp. z o.o.** – właściciel udziałów w spółkach inwestycyjnych, odpowiedzialnych za inwestycje w Ursusie;
- **Lakia Enterprises Ltd (Cypr)** – właściciel udziałów w spółkach inwestycyjnych, odpowiedzialnych za inwestycje w Polsce i na Węgrzech;
- **Celtic Investments Ltd (Cypr);**
- **Celtic Asset Management sp. z o.o.**
- **IMES Poland sp. z o.o.**

CPD S.A. jako podmiot dominujący 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.

Wszystkie spółki Grupy podlegają konsolidacji według metody pełnej, poza dwiema spółkami spółk kontrolowanymi - 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.

W okresie sprawozdawczym, struktura Grupy CPD Group nie uległa zmianie.

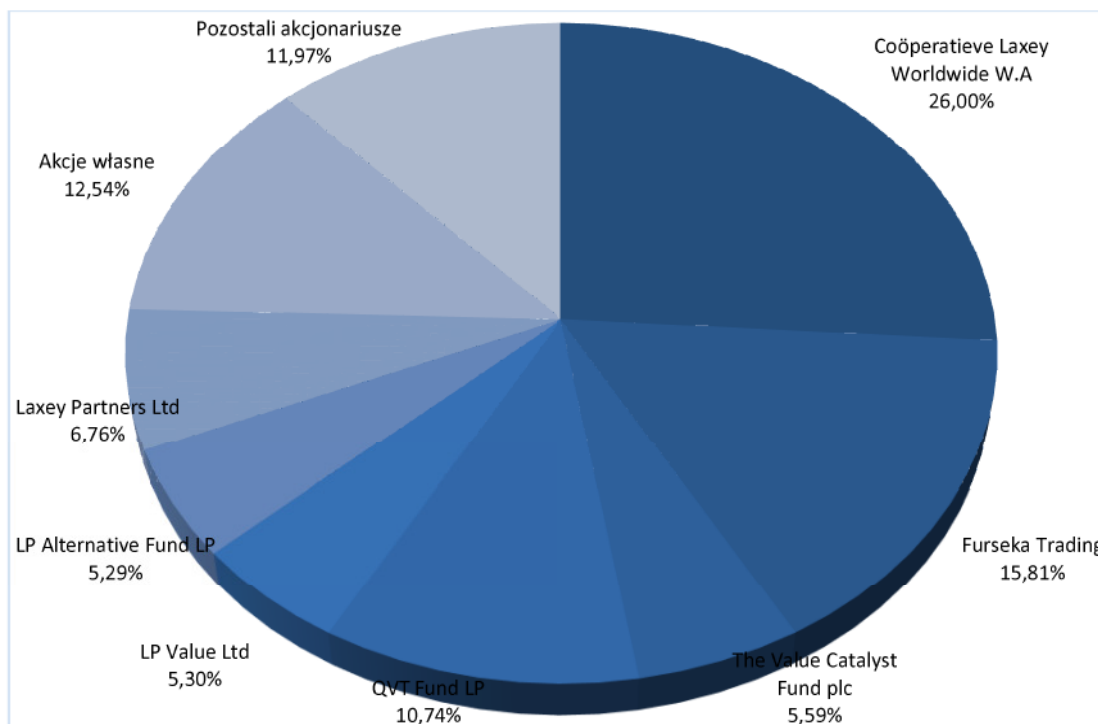
Poniższy schemat ilustruje strukturę Grupy CPD S.A. na 31 grudnia 2019



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 Komitetu Audytu oraz Regulamin Zarządu, których teksty są dostępne na stronie internetowej Spółki www.cpsda.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 2019 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

CPD S.A.
ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 2019

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 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 odnośnie do wykonywania prawa głosu, takich jak 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 Mirosław Gronicki
- Pan Andrew Pegge

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 posiadać 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 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.

CPD S.A.

ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 2019

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. Odbывают się w miejscu i czasie ułatwiającym najszerzszemu 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;

CPD S.A.
ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 2019

- 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 Spółki Zgodnie z § 11 ust. 2 pkt. 8) Statutu CPD S.A. należy wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego 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.

CPD S.A.

ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 2019

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 przekraczała pięciu lat, zaś kluczowy biegły rewident nie przeprowadzał badania ustawowego w Spółce przez okres dłuższy niż pięć lat (w takim przypadku kluczowy biegły rewident może ponownie przeprowadzać badanie ustawowe w Spółce po upływie co najmniej trzech lat od zakończenia ostatniego badania ustawowego).

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

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

Koszty przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego ponosi Spółka.

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

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

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

W stosownych przypadkach Komitet Audytu wydaje wytyczne dotyczące usług.

ZARZĄD

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

W skład Zarządu CPD S.A. wchodzi:

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

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

- 23 września 2019 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 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 Kingsnorta, 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 odbyło się 6 posiedzeń Komitetu Audytu.

- **ODSTĄPIENIA OD ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO**

Spółka nie stosuje następujących zasad wymienionych w 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 VIDEO,**

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 2014 poz. 133); 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 rozważyła możliwość wdrożenia stosownych regulacji uwzględniając między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka Zarządu lub Rady Nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

WYNAGRODZENIA

- **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 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) OGÓLNA 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 z 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. STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU SPÓŁKI

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 mieszkaniowego Ursa Samrt 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.

6. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM**➤ INFORMACJA O RYNKACH ZBYTU, ODBIORCACH I DOSTAWCACH CPD S.A. ORAZ GRUPY**

CPD S.A. jest spółką holdingową, kontrolującą grupę spółek prowadzących działalność w segmencie mieszkaniowym i biurowym. 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 nabywczym stanowią główną grupę odbiorców w portfelu 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 architekci, firmy zarządzające nieruchomościami, biura pośrednictwa nieruchomości, 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:

CPD S.A.
ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 2019

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.

CPD S.A.

ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 2019

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

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

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

4 marca 2019 Zarząd Spółki zaprosił akcjonariuszy Spółki do składania Ofert Sprzedaży Akcji na warunkach określonych w 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 Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie.

Akcje zostały nabyte zgodnie z Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia, zgodnie z art. 362 § 1 pkt 5) k.s.h. Cena nabycia jednej akcji wyniosła 13,01 zł.

Wszystkie nabyte akcje były akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w liczbie 3 305 886 akcji) stanowiły 12,54 % kapitału zakładowego Spółki oraz 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.

• **ZMIANY W ZARZĄDZIE**

23 września 2019 r. 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., tj. 23 września 2019, w porządku obrad którego miało być podjęcie uchwały o wyborze Prezesa Zarządu CPD S.A. Jednocześnie Pani Wiczowska 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.

7. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Spółka nie prowadzi własnych projektów deweloperskich. Dotychczasowe projekty były realizowane przez podmioty zależne z Grupy Kapitałowej i finansowane zarówno przy wykorzystaniu środków własnych jak i kredytów bankowych. W przyszłości Grupa 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.

8. CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK SPÓŁKI

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

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,

CPD S.A.

ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 2019

- 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.

9. CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU SPÓŁKI

Wśród czynników, które bezpośrednio lub pośrednio będą mogły mieć wpływ na przyszłą działalność operacyjną Spółki oraz całej Grupy CPD wymienić należy:

- Sytuacja makroekonomiczna na rynku polskim kształtująca popyt na nieruchomości i siłę nabywczą klientów;
- Sytuacja na rynkach finansowych, w szczególności dostępność źródeł finansowania oraz koszt pozyskiwanego kapitału;
- Polityka kredytowa banków i dostępność kredytów hipotecznych;
- Polityka rządowa dotycząca wspierania budownictwa;
- Decyzje administracyjne odnośnie gruntów posiadanych przez spółki zależne.

10. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH

	Okres 12 miesięcy		Zmiana
	Od 01.01.2019	Od 01.01.2018	2019/2018
	do 31.12.2019	do 31.12.2018	(%)
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	
Przychody ze sprzedaży	4	0	-
Koszty administracyjne	-3 577	-2 235	60%
Koszty marketingowe	-13	-5	160%
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	10 406	12 655	-18%
Pozostałe przychody operacyjne	0	1 829	-100%
Pozostałe koszty operacyjne	-60	-16	275%
Zysk operacyjny	6 760	12 228	-45%
Przychody finansowe	23 497	2 173	981%
Koszty finansowe	-3 748	-392	856%
Zysk przed opodatkowaniem	26 509	14 009	89%
Podatek dochodowy	-414	6 736	
Zysk/strata netto	26 095	20 745	26%

CPD S.A.
ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 2019

W 2019 roku Spółka CPD S.A. zanotowała zysk netto w wysokości 26,1 mln PLN. W porównaniu do roku 2018 wynik netto poprawił się o 5,4 mln PLN.

Czynnikiem, który miał największy wpływ na ostateczną wysokość zysku netto w roku 2019 był wzrost przychodów finansowych w kwocie 21,3 mln PLN. W 2019 roku Spółka otrzymała dywidendę od spółki zależnej Challenge Eighteen Sp. z o.o. w kwocie 22,4 mln PLN.

Czynnikiem, który miał z kolei największy negatywny wpływ na wynik netto w roku 2019 był wzrost kosztów administracyjnych i finansowych. Koszty administracyjne wzrosły o 1,3 mln PLN w porównaniu do 2018 roku, głównie z powodu wyższych kosztów wynagrodzeń. Natomiast wzrost kosztów finansowych był rezultatem dokonania częściowego odpisu aktualizującego wartość udziałów w kapitale zakładowym spółki zależnej IMES Poland Sp. z o.o. w kwocie 3,3 mln PLN.

W 2019 roku Spółka nie osiągnęła żadnych znaczących przychodów ze sprzedaży.

Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień:		Zmiana
	31.12.2019 (w tys. PLN)	31.12.2018 (w tys. PLN)	2019/2018 %
Aktywa razem	168 213	185 196	-9%
Aktywa trwale, w tym:	136 283	148 330	-8%
<i>Należności długoterminowe</i>	<i>110 799</i>	<i>120 239</i>	<i>-8%</i>
<i>Udziały w jednostkach zależnych</i>	<i>25 484</i>	<i>28 091</i>	<i>-9%</i>
Aktywa obrotowe, w tym:	31 930	36 866	-13%
<i>Należności handlowe i pozostałe</i>	<i>1 696</i>	<i>914</i>	<i>86%</i>
<i>Środki pieniężne i ekwiwalenty</i>	<i>30 234</i>	<i>35 952</i>	<i>-16%</i>
Pasywa razem	168 213	185 196	-9%
Kapitały własne razem, w tym:	140 078	156 993	-11%
<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>2 637</i>	<i>3 935</i>	<i>-33%</i>
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	<i>-43 010</i>	<i>-160 110</i>	<i>-73%</i>
<i>Kapitał rezerwowy</i>	<i>987</i>	<i>987</i>	<i>0%</i>
<i>Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia</i>	<i>-27 909</i>	<i>-27 909</i>	<i>0%</i>
<i>Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji</i>	<i>677 034</i>	<i>835 846</i>	<i>-19%</i>
<i>Skumulowane straty</i>	<i>-469 661</i>	<i>-495 756</i>	<i>-5%</i>
Zobowiązania długoterminowe	22 559	22 152	2%
Zobowiązania krótkoterminowe	5 576	6 051	-8%

Na koniec grudnia 2019 r. wartość całkowitych aktywów Spółki spadła o 9% w stosunku do stanu na koniec roku 2018 (aktywa były mniejsze o 17 mln PLN).

Przede wszystkim spadła wartość należności długoterminowych (były mniejsze o 9,4 mln PLN), co było w głównej mierze rezultatem częściowej spłaty pożyczek przez spółki zależne. W 2019 roku spółki zależne spłaciły część długu z tytułu zaciągniętych pożyczek w łącznej kwocie 21,6 mln PLN.

Spadło również saldo środków pieniężnych (o 5,7 mln PLN) na skutek skupu akcji własnych w celu umorzenia. W 2019 roku kwota skupu wyniosła 43 mln PLN.

W odniesieniu do aktywów trwałych, 81% tych aktywów reprezentowały właśnie należności długoterminowe z tytułu pożyczek długoterminowych udzielonych podmiotom powiązanym.

Na koniec grudnia 2019 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 140 mln PLN, co stanowiło 83% łącznych aktywów Spółki, podczas gdy zobowiązania stanowiły tylko 17% całkowitych aktywów. Wskaźniki te zmieniły się nieznacznie w porównaniu do stanu na koniec 2018 roku (odpowiednio 85% i 15%). Spadek wartości kapitałów własnych wyniósł 11% w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2018 roku.

Całkowita wartość wszystkich zobowiązań Spółki praktycznie nie zmieniła się w porównaniu do 2018 roku.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka posiadała zobowiązania długoterminowe o wartości 22,6 mln PLN. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynosiły 10,9 mln PLN. Pozostałe 11,7 mln PLN dotyczyło zobowiązania wobec spółek zależnych Lokia Enterprises Ltd oraz Robin Investments Sp. z o.o. z tytułu otrzymanych pożyczek.

Zobowiązania krótkoterminowe w wysokości 5,6 mln PLN stanowiły 3,3% sumy bilansowej Spółki. Największą pozycję wśród tych zobowiązań stanowiło zobowiązanie wobec spółki zależnej Lokia Investments Sp. z o.o. z tytułu otrzymanej pożyczki.

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

	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	16,7%	15,2%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	13,4%	12,0%
Kredyty i pożyczki	6,9%	6,3%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6,5%	5,7%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	3,3%	3,3%
Kredyty i pożyczki	3,2%	3,2%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,1%	0,1%

Struktura zobowiązań nie uległa znaczącej zmianie w stosunku do stanu na koniec roku 2018.

Udział zadłużenia długoterminowego w sumie bilansowej wzrósł z 12% na koniec grudnia 2018 r. do 13,4% na koniec grudnia 2019 r. Zmiana ta wynikała z faktu, iż w 2019 roku suma bilansowa zmniejszyła się o 9%, podczas gdy wartość zobowiązań długoterminowych nieznacznie wzrosła (o 2%).

Na koniec roku 2019 zobowiązania długoterminowe stanowiły 80% wszystkich zobowiązań, podczas gdy rok wcześniej udział ten wynosił 79%.

Udział zadłużenia krótkoterminowego w sumie bilansowej nie zmienił się i pozostał na poziomie 3,3%.

Na koniec roku 2019 zobowiązania krótkoterminowe stanowiły 20% wszystkich zobowiązań, podczas gdy rok wcześniej udział ten wynosił 21%.

11. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

Działalność Spółki narażona jest na ryzyka finansowe, operacyjne i ekonomiczne. Przyjęta przez Spółkę 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 działalność gospodarczą, jej sytuację finansową, perspektywy rozwoju lub wyniki Spółki, 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.

• 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 nieznanym i niemożliwym do oszacowania oraz uzależnionym od czynników, które pozostają poza wpływem lub kontrolą ze strony Spółki.

• RYZYKO 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 nieznacznie wolniejsze niż w roku 2018, kiedy wyniosło 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).

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

• RYZYKO 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 Spółki.

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.

• **RYZIKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ**

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

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

Koncentracja większości nieruchomości w Warszawie, w tym projektu mieszkaniowego w Ursusie, naraża Spółkę na wyższy stopień ryzyka zmian w lokalnym otoczeniu rynkowym i biznesowym niż inne firmy deweloperskie o większej dywersyfikacji geograficznej realizowanych projektów inwestycyjnych.

Spółka posiada na Węgrzech spółkę zależną, do której należy nieruchomość położona w okolicach Alsonemedi koło Budapesztu. Rynek węgierski jest mniej stabilny politycznie i gospodarczo niż rynek polski, tak, więc nie można wykluczyć, że negatywne postrzeganie przez inwestorów gospodarki węgierskiej może wywrzeć wpływ na wycenę posiadanej przez Grupę nieruchomości. Jednakże mając na uwadze wielkość projektu, jego ewentualny negatywny wpływ na wyniki Grupy jest bardzo ograniczony.

• **RYZIKO ZWIĄZANE 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 Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

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 Spółki 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 projektów deweloperskich. 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 narażona jest z jednej strony na ryzyko wzrostu stóp procentowych i wzrostu kosztów obsługi zaciągniętego długu, a 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 Spółki, 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 ograniczeniem 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**

Na dzień bilansowy Spółka CPD nie posiadała zadłużenia denominowanego w walutach obcych. Z uwagi na powyższe, Spółka nie jest narażona na ryzyko deprecjacji złotego w stosunku do walut, w których zaciągane są kredyty lub pożyczki.

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 złotówki.

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 PŁYNNOŚCIĄ**

Ryzyko płynności powstaje, gdy okresy płatności aktywów i zobowiązań nie pokrywają się. Taki stan potencjalnie podnosi zyskowość, jednak również zwiększa ryzyko strat. Spółka 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 Spółki jest na bieżąco kontrolowany przez Zarząd.

**12. 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.

13. POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE SPÓŁKI

Powiązania organizacyjne i kapitałowe CPD S.A. oraz struktura Grupy Kapitałowej zostały przedstawione w punkcie 2. *CPD S.A. JAKO PODMIOT DOMINUJĄCY GRUPY KAPITAŁOWEJ* niniejszego raportu.

14. 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 rozliczeniowego 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.;

15. ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanyymi na warunkach innych niż rynkowe. Transakcje z jednostkami powiązanyymi zostały opisane w Nocie 26 *Transakcje z jednostkami powiązanyymi* do Sprawozdania Finansowego Spółki.

16. UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 31 grudnia 2019 r. dotyczą pożyczki od spółki zależnej Lakia Enterprises (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 0.50%), pożyczki od spółki zależnej Lakia Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%) oraz pożyczki od spółki zależnej Robin Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%). Na dzień 31 grudnia 2019 r. saldo pożyczki od spółki Lakia Enterprises wynosi 9 897 tys. PLN (kapitał: 7 402 tys. PLN, odsetki: 2 496 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki Lakia Investments wynosi 5 373 tys. PLN (kapitał: 4 669 tys. PLN, odsetki: 704 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki Robin Investments wynosi 1 760 tys. PLN (kapitał: 1 600 tys. PLN, odsetki: 160 tys. PLN).

Według stanu na 31 grudnia 2019 roku CPD SA poręczała na rzecz Santander Bank Polska SA wymagalną i należną płatność kwot jakie są wymagane (lub mogą być wymagane) do pokrycia obsługi długu lub wszelkich innych wymagalnych płatności należnych do zapłaty Bankowi Santander przez spółką zależną Belise Investments Sp. z o.o. na podstawie żądania zapłaty do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR.

W dniu 31 grudnia 2019 roku saldo poręczonego kredytu wynosiło 14.985.000 EUR.

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

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

17. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, SKUP AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA

• 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.

CPD S.A.

ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 2019

W dniu 24 marca 2020 r. Spółka zdecydowała o przyjęciu wszystkich ważnych ofert sprzedaży Akcji. Nabycie Akcji przez Spółkę nastąpiło z chwilą rozliczenia tj. 26 marca 2020 r.

- **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 Zapisaniu do Składania Ofert Sprzedaży.

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

- **NABYCIE AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA**

22 marca 2019 r. w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 4 marca 2019 r. zapisania do składania ofert sprzedaży akcji Spółki, Spółka nabyła 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. Zapisaniem do składania Ofert Sprzedaży Akcji Spółki, na podstawie którego Spółka zaproponowała nabycie nie więcej niż 3 305 886 akcji zwykłych na okaziciela Spółki oznaczonych kodem ISIN PLCELPD00013, w okresie przyjmowania Ofert Sprzedaży Akcji w dniach od 11 do 19 marca 2019 r. zostały złożone 51 ważne Oferty Sprzedaży Akcji opiewające łącznie na 19 944 601 akcji Spółki.

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

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

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

CPD S.A.

ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 2019

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.

18. OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2019.

19. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

CPD SA finansuje swoją działalność operacyjną głównie w oparciu o kapitały własne. Kapitały własne na dzień bilansowy stanowiły 83% całkowitej sumy bilansowej Grupy. W 2019 roku zasoby finansowe Spółki były wykorzystywane zgodnie z planami, przeznaczeniem i bieżącymi potrzebami. Spółka 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 Spółki. Zobowiązania stanowiące 17% całkowitej sumy bilansowej Spółki nie stanowią zagrożenia dla jej kondycji finansowej.

20. 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 spółek kontrolowanych 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.

21. WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

• WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ

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. 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	-
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:

CPD S.A.
ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 2019

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 Wiczkowska	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		

22. 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.

23. 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 Wiczkowska	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 Wiczkowskiej 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.

24. 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 5,0% akcji Spółki.

25. SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W okresie sprawozdawczym Spółka nie wprowadzała programów akcji pracowniczych.

26. 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 bieglego 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:

CPD S.A.
ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 2019

- 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 150.000 PLN netto, z czego:

- 65.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za przegląd sprawozdania finansowego CPD S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 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);

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

27. STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI

	Na dzień:		Udział	Udział	Zmiana 2019/2018
	31.12.2019	31.12.2018	w aktywach razem 2019	w aktywach razem 2018	
	(w tys. PLN)				
Udziały w jednostkach zależnych	25 484	28 091	15%	15%	-9%
Należności długoterminowe	110 799	120 239	66%	65%	-8%
Aktywa trwałe	136 283	148 330	81%	80%	-8%
Należności handlowe i pozostałe	1 696	914	1,0%	0,5%	86%

CPD S.A.
ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 2019

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30 234	35 952	18%	19%	-16%
Aktywa obrotowe razem	31 930	36 866	19%	20%	-13%
AKTYWA RAZEM	168 213	185 196	100%	100%	-9%

7	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	2%	2,1%	-33%
Kapitał rezerwowy	987	987	0,6%	0,5%	0%
Akcje własne nabyte w celu umorzenia	-43 010	-160 110	-26%	-86%	-73%
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	-27 909	-27 909	-17%	-15%	0%
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	677 034	835 846	402%	451%	-19%
Skumulowane zyski (straty)	-469 661	-495 756	-279%	-268%	-5%
Kapitały własne	140 078	156 993	83%	85%	-11%
Kredyty, pożyczki	11 657	11 665	7%	6%	0%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 902	10 487	6%	6%	4%
Zobowiązania długoterminowe razem	22 559	22 152	13%	12%	2%
Kredyty, pożyczki	5 373	5 880	3%	3%	-9%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	203	171	0%	0%	19%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	5 576	6 051	3%	3%	-8%
Zobowiązania razem	28 135	28 203	17%	15%	0%
PASYWA RAZEM	168 213	185 196	100%	100%	-9%

28. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH

Szczegóły dotyczące udzielonych pożyczek znajdują się w notcie objaśniającej nr 4 do sprawozdania finansowego.

Poniższe zestawienie obejmuje pożyczki zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym jako należności długoterminowe.

Dane dotyczące pożyczek długoterminowych 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

CPD S.A.**ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 2019**

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
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. („Spółka”) potwierdza, że wedle jego najlepszej wiedzy, sprawozdanie finansowe Spółki 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 Spółki oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym zagrożeń i ryzyk.

Zarząd CPD S.A. potwierdza, że podmiot uprawniony do badania rocznego sprawozdania finansowego, dokonujący badania rocznego 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 sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi. Sprawozdania finansowe CPD S.A. oraz Grupy Kapitałowej w latach 2018 i 2019 podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską Grant Thornton Polska sp. z o.o. sk. z siedzibą w Warszawie.

COLIN KINGSNORTH
PREZES ZARZĄDU

ELŻBIETA WICZKOWSKA
CZŁONEK ZARZĄDU

IWONA MAKAREWICZ
CZŁONEK ZARZĄDU

JOHN PURCELL
CZŁONEK ZARZĄDU

CPD S.A.

ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 2019

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

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

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

COLIN KINGSNORTH
PREZES ZARZĄDU

ELŻBIETA WICZKOWSKA
CZŁONEK ZARZĄDU

IWONA MAKAREWICZ
CZŁONEK ZARZĄDU

JOHN PURCELL
CZŁONEK ZARZĄDU

CPD S.A.

ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 2019

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 HAXBY
WICEPRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

WIESŁAW OLEŚ
SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

MIROŚŁAW GRONICKI
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

GABRIELA GRYGER
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

ALFONSO KALINAUSKAS
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

CPD S.A.

ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 2019

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,
 - f) noty objaśniające do sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku;

CPD S.A.

ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 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 HAXBY
WICEPRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

WIESŁAW OLEŚ
SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

MIROŚLAW GRONICKI
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

GABRIELA GRYGER
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

ALFONSO KALINAUSKAS
CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

CPD S.A.

ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 2019

**VI. SPRAWOZDANIE Z BADANIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO
REWIDENTA**



Grant Thornton

An instinct for growth™

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego 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 sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego CPD S.A. (Spółka) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Cybernetyki 7B, na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone dzień 31 grudnia 2019 roku, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, 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 sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki 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,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

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

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z

- ustawą z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku poz. 1421, z późniejszymi zmianami) (Ustawa o biegłych rewidentach),

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

Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa. Firma audytorska nr 4055.
Komplementariusz: Grant Thornton Polska Sp. z o.o. Zarząd komplementariusza: Tomasz Wróblewski – Prezes Zarządu, Dariusz Bednarski – Wiceprezes Zarządu, Jan Letkiewicz – Wiceprezes Zarządu. Adres siedziby: 61-131 Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E. NIP: 782-25-45-999, REGON: 302021882.
Rachunek bankowy: 31 1090 1476 0000 0001 3554 7340. Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy, nr KRS 0000407558.



- 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 sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki 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 Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu 537/2014. Ponadto wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem 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 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 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
<p>Wycena pożyczek udzielonych</p> <p>Wartość udzielonych pożyczek jest znacząca. Ryzyko w tym obszarze dotyczy utraty wartości tych aktywów.</p> <p>Spółka przedstawiła ujawnienia dotyczące pożyczek w notach nr 4 i 6.</p>	<p>W trakcie audytu przeprowadziliśmy następujące procedury:</p> <ul style="list-style-type: none">• analizę przyjętych zasad rachunkowości do ustalania odpisów pożyczek z tytułu utraty wartości• analizę wartości odzyskiwalnej udzielonych pożyczek



Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki za roczne sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, rocznego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego i przepływów pieniężnych Spółki 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. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając roczne sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie założenia kontynuowania działalności, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, 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 są zobowiązani do zapewnienia, aby roczne sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie rocznego sprawozdania finansowego

Naszym celem jest uzyskanie racjonalnej pewności, czy roczne 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 sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki 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 sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające na te ryzyka i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może być związane ze złą wiarą, fałszerstwem, celowymi pominięciami, wprowadzeniem w błąd lub obejściem kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz racjonalność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- oceniamy odpowiedniość przyjęcia przez Zarząd Spółki 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 Spółki 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 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 Spółka nie będzie kontynuować działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość rocznego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy roczne sprawozdanie finansowe przedstawia będące jego podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej 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 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 określiliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania 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 Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego sprawozdania z działalności oraz raport roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku (z wyłączeniem rocznego sprawozdania finansowego i naszego sprawozdania biegłego rewidenta).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia o rocznym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje innych informacji i nie wyrażamy o nich żadnej formy zapewnienia wynikającej z KSB. W związku z badaniem rocznego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z innymi informacjami, i podczas wykonywania tego, rozpatrzenie, czy są one istotnie niespójne z rocznym 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 zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani wydania opinii, czy Spółka w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje. Sprawozdanie z



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

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami, to jest zgodnie z postanowieniami art. 49 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 sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania rocznego 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 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 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 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 rocznego sprawozdania finansowego Spółki uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 19 kwietnia 2018 roku oraz aneksem z dnia 23 września 2019 roku. Sprawozdanie finansowe Spółki 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.

CPD S.A.

ANNUAL REPORT FOR THE YEAR 2019

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

CPD S.A.

Sprawozdanie finansowe
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r.

	Strona
Sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	5
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	6
Noty objaśniające do sprawozdania finansowego	7
1 Informacje ogólne	7
2 Zasady rachunkowości	8
2.1 Podstawy sporządzenia	8
2.2 Rzeczowe aktywa trwałe	9
2.3 Udziały w jednostkach zależnych	9
2.4 Aktywa finansowe	9
2.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10
2.6 Kapitał podstawowy	10
2.7 Zobowiązania handlowe	10
2.8 Kredyty i pożyczki	10
2.9 Złożone instrumenty finansowe	10
2.10 Wbudowane instrumenty pochodne	10
2.11 Odroczony podatek dochodowy	11
2.12 Świadczenia pracownicze	11
2.13 Rezerwy	11
2.14 Ujmowanie przychodów	11
2.15 Pozostałe przychody	12
2.16 Koszty	12
2.17 Koszty z tytułu odsetek	12
2.18 Waluty obce	12
3 Zarządzanie ryzykiem finansowym	13
3.1 Czynniki ryzyka finansowego	13
3.2 Zarządzanie kapitałem	14
3.3 Znaczące szacunki	15
4 Należności długoterminowe	17
5 Udziały w jednostkach zależnych	18
6 Należności handlowe oraz pozostałe należności	18
7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18
8 Kapitał podstawowy	19
9 Kapitał rezerwowy	20
10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	20
11 Pożyczki	20
12 Odroczony podatek dochodowy	21
13 Przychody ze sprzedaży usług	22
14 Koszty administracyjne	22
15 Pozostałe przychody operacyjne	22
16 Pozostałe koszty operacyjne	22
17 Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	22
18 Przychody i koszty finansowe	23
19 Podatek dochodowy	23
20 Efektywna stopa podatkowa	23
21 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	24
22 Zobowiązania i gwarancje zabezpieczone na majątku jednostki	24
23 Transakcje z jednostkami powiązanymi	25
24 Zysk (strata) przypadający na jedną akcję	27
25 Połączenie prawne jednostek gospodarczych	27
26 Segmenty operacyjne	28
27 Zatrudnienie w grupach zawodowych w roku obrotowym	28
28 Pożyczki i inne świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych spółek handlowych	28
29 Wypłacone lub należne wynagrodzenie podmiotowi uprawnionemu do badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy	28
30 Zdarzenia po dniu bilansowym	29

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

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	12 miesięcy	12 miesięcy
		zakończone	zakończone
		31/12/2019	31/12/2018
Przychody ze sprzedaży usług	13	4	0
Koszty administracyjne	14	(3 577)	(2 235)
Koszty marketingowe		(13)	(5)
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	17	10 406	12 655
Pozostałe przychody operacyjne	15	0	1 829
Pozostałe koszty operacyjne	16	(60)	(16)
WYNIK OPERACYJNY		6 760	12 228
Przychody finansowe	18	23 497	2 173
Koszty finansowe	18	(3 748)	(392)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		26 509	14 009
Podatek dochodowy	19	(414)	6 736
WYNIK NETTO		26 095	20 745
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY		0	0
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		26 095	20 745
PODSTAWOWY ZYSK / STRATA NA 1 AKCJĘ W ZŁOTYCH	24	1,10	0,58
ROZWODNIONY ZYSK / STRATA NA 1 AKCJĘ W ZŁOTYCH	24	1,10	0,58

Noty objaśniające na stronach od 7 do 30 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

 Colin Kingsnorth
 Prezes Zarządu

 Elżbieta Donata Wiczowska
 Członek Zarządu

 John Purcell
 Członek Zarządu

 Iwona Makarewicz
 Członek Zarządu

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

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	Na dzień	
		31/12/2019	31/12/2018
Aktywa trwałe			
Należności długoterminowe	4	110 799	120 239
Udziały w jednostkach zależnych	5	25 484	28 091
Aktywa trwałe razem		136 283	148 330
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	6	1 696	914
- należności i pożyczki		1 688	911
- rozliczenia międzyokresowe		8	3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	30 234	35 952
Aktywa obrotowe razem		31 930	36 866
Aktywa razem		168 213	185 196
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	8	2 637	3 935
Akcje własne nabyte w celu umorzenia	8	(43 010)	(160 110)
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		677 034	835 846
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał rezerwowy	9	987	987
Skumulowane zyski (straty)		(469 661)	(495 756)
Kapitał własny razem		140 078	156 993
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	11	11 057	11 605
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	10 902	10 487
Zobowiązania długoterminowe razem		22 559	22 152
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty i pożyczki	11	5 373	5 880
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	203	171
Zobowiązania krótkoterminowe razem		5 576	6 051
Pasywa razem		168 213	185 196

Noty objaśniające na stronach od 7 do 30 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Nota	Kapitał podstawowy	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Kapitał rezerwowy	Skumulowane zyski (straty)	Razem
Stan na 1/1/2019		3 935	(160 110)	835 846	(27 909)	987	(495 756)	156 993
Umorzenie akcji własnych	8	(1 298)	160 110	(158 812)	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	8	0	(43 010)	0	0	0	0	(43 010)
		(1 298)	117 100	(158 812)	0	0	0	(43 010)
Calkowite dochody okresu								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	26 095	26 095
		0	0	0	0	0	26 095	26 095
Stan na 31/12/2019		2 637	(43 010)	677 034	(27 909)	987	(469 661)	140 078
Stan na 1/1/2018		3 935	(17 199)	835 846	(27 909)	987	(327 982)	467 678
Zyski zatrzymane - pierwsze zastosowanie MSSF 9		0	0	0	0	0	(15 540)	(15 540)
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	8	0	(142 911)	0	0	0	0	(142 911)
Kapitał z połączenia z Buffy	25	0	0	0	0	0	(172 979)	(172 979)
		0	(142 911)	0	0	0	(188 519)	(331 430)
Calkowite dochody okresu								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	20 745	20 745
		0	0	0	0	0	20 745	20 745
Stan na 31/12/2018		3 935	(160 110)	835 846	(27 909)	987	(495 756)	156 993

Noty objaśniające na stronach od 7 do 30 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	12 miesięcy	12 miesięcy
		zakończone	zakończone
		31/12/2019	31/12/2018
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	21	19 776	(1 239)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		19 776	(1 239)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Udzielone pożyczki		(2 893)	(6 843)
Zwrot pożyczek udzielonych		20 390	114 880
Odsetki otrzymane		1 636	2 344
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		19 133	110 381
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Nabycie akcji własnych		(43 010)	(142 911)
Splata kredytów i pożyczek		(1 617)	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(44 627)	(142 911)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(5 718)	(33 769)
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		35 952	69 721
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		30 234	35 952

Noty objaśniające na stronach od 7 do 30 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

Spółka CPD S.A. (dalej "Spółka", "CPD") z siedzibą w Warszawie (02-677), Cybernetyki 7B, została powołana statutem z dnia 26 lutego 2007 roku (pod nazwą Celtic Development Corporation S.A., następnie 22/02/2008 Spółka zmieniła nazwę na Poen S.A.) i została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 marca 2007 roku pod numerem KRS 0000277147.

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

14 grudnia 2010 roku został zatwierdzony prospekt emisyjny Spółki Celtic Property Developments S.A. z siedzibą w Warszawie. W dniu 17 grudnia Zarząd KDPW przyznał Spółce status uczestnika KDPW w typie EMITENT, zarejestrował 34.068.252 akcji zwykłych na okaziciela serii B Spółki o wartości nominalnej 0,10 zł każda i oznaczył je kodem PLCELPD00013, trzy dni później akcje zostały dopuszczone do obrotu giełdowego na rynku równoległym. Akcje zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie i w dniu 23 grudnia 2010 r. wprowadzone do obrotu w systemie notowań ciągłych. Akcje Spółki są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

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

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

Spółka jest podmiotem dominującym Grupy CPD S.A. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z wymogami MSSF UE.

W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności CPD S.A. jako jednostki dominującej w Grupie Kapitałowej niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku. Sprawozdania te będą dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem www.cpdsa.pl.

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.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przyjęte przez Zarząd dnia 28 kwietnia 2020 roku.

Spółka posługuje się numerami:

REGON 120423087

NIP 677-22-86-258

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, skład organów zarządzających i nadzorujących CPD S.A. jest następujący:

Zarząd:

Colin Kingsnorth - Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska - Członek Zarządu

John Purcell - Członek Zarządu

Iwona Makarewicz - Członek Zarządu

Rada Nadzorcza:

Andrew Pegge

Wiesław Piotr Oleś

Gabriela Gryger

Mirosław Jerzy Gronicki

Alfonso Kalinauskas

Michael Haxby

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

2 Zasady rachunkowości

2.1 Podstawy sporządzenia

Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF") w zakresie przyjętym przez Komisję Europejską i obowiązującym na dzień sprawozdawczy niniejszego sprawozdania finansowego. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ("RMSR") oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej.

Nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2019 roku oraz ocena ich wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki:

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących nowych standardów, zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2019 roku:

- MSSF 16 Leasing

Nowy standard ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę.

- KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego,

- Zmiany do MSSF 9 Prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem,

- Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach,

- Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze,

- Roczne zmiany do MSSF 2015–2017: wprowadzają zmiany do 4 standardów: MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć, MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne, MSR 12 Podatek dochodowy oraz MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego (poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny).

Zarząd Spółki przeanalizował nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje i nie stwierdził ich istotnego wpływu na sprawozdawczość finansową CPD S.A. W szczególności w odniesieniu do pierwszego zastosowania standardu MSSF 16 Leasing Zarząd przeanalizował umowy, których stroną jest Spółka i zidentyfikował jedną umowę najmu powierzchni biurowej wchodzącą w zakres nowego standardu, dotychczas klasyfikowaną jako leasing operacyjny. Zarząd Spółki przeanalizował zapisy umowy i stwierdził, że wobec braku określenia w umowie nieodwołalnego okresu leasingu wiążącego strony zastosowanie MSSF 16 nie będzie miało wpływu na ujęcie księgowe umowy leasingu.

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

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

Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem.

Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF10 a MSR28. Data obowiązywania zmienionych przepisów nie została ustalona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.

Zmiany do MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć

W wyniku zmiany do MSSF 3 zmodyfikowana została definicja „przedsięwzięcia”. Aktualnie wprowadzona definicja została zawężona i prawdopodobnie spowoduje, że więcej transakcji przejęć zostanie zakwalifikowanych jako nabycie aktywów. Zmiany do MSSF3 obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

2.1 Podstawy sporządzenia - cd.

Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych oraz MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych korygowanie błędów.

Rada opublikowała nową definicję terminu „istotność”. Zmiany do MSR 1 i MSR 8 doprecyzowują definicję istotności i zwiększają spójność pomiędzy standardami, ale nie oczekuje się, że będą miały znaczący wpływ na przygotowanie sprawozdań finansowych. Zmiana jest obowiązkowa dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym. Zarząd Spółki nie przewiduje aby nowe standardy oraz zmiany do obecnie obowiązujących standardów mogły mieć istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki za okres, w którym będą one zastosowane po raz pierwszy.

2.2 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 aktywów nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są w ciężar kosztów 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 rezydualną, na okres użytkowania tych środków trwałych. Na każdy dzień bilansowy dokonuje się weryfikacji (i ewentualnej zmiany) wartości rezydualnej 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 spisuje się natomiast do poziomu wartości odzyskiwalnej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych ustala się drogą porównania wpływów ze sprzedaży z ich wartością bilansową i ujmuje w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym nastąpiło zbycie.

2.3 Udziały w jednostkach zależnych

Udziały w jednostkach zależnych wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze odpisy z tytułu utraty wartości.

Spółka na każdy dzień bilansowy przeprowadza analizę posiadanych udziałów w jednostkach zależnych pod kątem utraty wartości. 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. Udziały, w odniesieniu do których uprzednio stwierdzono utratę wartości, oceniane są na każdy dzień bilansowy pod kątem występowania przesłanek wskazujących na możliwość odwrócenia dokonanego odpisu.

2.4 Aktywa finansowe

Spółka CPD zalicza swoje aktywa finansowe do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy bądź do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie.

Do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie klasyfikuje się aktywa finansowe, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,

b) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Spółka klasyfikuje: należności handlowe, oraz środki pieniężne i ekwiwalenty. Pożyczki udzielone, zdaniem Spółki, nie spełniają opisanych wymagań do zaklasyfikowania ich jako aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie i w związku tym wyceniane są w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa finansowe zalicza się do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Aktywa o terminie wymagalności powyżej 12 miesięcy zaliczane są do aktywów trwałych.

Aktywa finansowe 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. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną splacalnością z ostatnich 5 lat, z uwzględnieniem dostępnych informacji dotyczących przyszłości.

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

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

2.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o wysokim stopniu płynności i o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy lub krótszym.

2.6 Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji.

Koszty bezpośrednio związane z emisją nowych akcji wykazuje się w kapitale własnym jako pomniejszenie wpływów z emisji.

2.7 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, kiedy różnica pomiędzy wartością wg. zamortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wynik finansowy Spółki, takie zobowiązanie ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty.

2.8 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 Spółka nie posiada bezwarunkowego prawa do odroczenia płatności na co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

2.9 Złożone instrumenty finansowe

Złożone instrumenty finansowe emitowane przez Spółkę obejmują obligacje zamienne, które mogą podlegać konwersji na kapitał akcyjny wedle wyboru ich posiadacza, przy czym liczba akcji podlegających emisji nie jest uzależniona od zmian ich wartości godziwej.

W odniesieniu do instrumentów finansowych, w przypadku gdy wartość godziwa instrumentu jest różna od ceny zapłaty i gdy ta wartość godziwa opiera się o dane z rynku to spółka rozpoznaje "day-one-loss" i ujmuje ją zależnie od specyfiki transakcji. W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje, która w całości została skierowana do akcjonariuszy Spółki day-one-loss odnoszone jest w kapitał.

Element zobowiązaniowy złożonego instrumentu finansowego wykazuje się początkowo według wartości godziwej podobnego zobowiązania, z którym nie jest związana opcja konwersji na akcje. Element kapitałowy wykazuje się początkowo w wysokości różnicy między wartością godziwą złożonego instrumentu finansowego jako całości a wartością godziwą elementu zobowiązaniowego. Wszelkie możliwe do bezpośredniego przypisania koszty transakcyjne uwzględnia się w wycenie elementu zobowiązaniowego i kapitałowego w odpowiedniej proporcji do ich początkowych wartości bilansowych.

2.10 Wbudowane instrumenty pochodne

W przypadku nabycia instrumentu finansowego, którego składnikiem jest wbudowany instrument pochodny, a całość lub część przepływów pieniężnych związanych z takim instrumentem finansowym zmienia się w sposób podobny do tego, jaki wbudowany instrument pochodny powodowałby samodzielnie, wbudowany instrument pochodny wykazuje się odrębnie od umowy zasadniczej. Następuje to wtedy, gdy spełnione są łącznie następujące warunki:

- instrument finansowy nie jest zaliczony do aktywów przeznaczonych do obrotu lub dostępnych do sprzedaży, których skutki przeliczania są odnoszone do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego,
- charakter wbudowanego instrumentu oraz ryzyka z nim związane nie są ściśle powiązane z charakterem umowy zasadniczej i ryzykami z niej wynikającymi,
- odrębny instrument, którego charakterystyka odpowiada cechom wbudowanego instrumentu pochodnego, spełniałby definicję instrumentu pochodnego,
- możliwe jest wiarygodne ustalenie wartości godziwej wbudowanego instrumentu pochodnego.

Wbudowane instrumenty pochodne są wykazywane w podobny sposób jak samodzielne instrumenty pochodne, które nie są uznane za instrumenty zabezpieczające.

Wbudowany instrument pochodny zalicza się do aktywów lub zobowiązań wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Rozdział dotyczy tylko okresów poprzednich, gdy MSSF 9 nie obowiązywał, spółka zastosowała ograniczoną retrospekcję do MSSF 9.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

2.11 Odroczony podatek dochodowy

Podatek odroczony, wykazywany w całości przy użyciu metody zobowiązań bilansowych, wynika z różnic przejściowych pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową w sprawozdaniu finansowym oraz strat podatkowych do rozliczenia. Jeżeli jednak odroczony 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. Odroczony 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.

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

a) posiada możliwość wyegzekwowania tytułu prawnego 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.

2.12 Świadczenia pracownicze

Spółka CPD odprowadza składki w ramach polskiego systemu świadczeń emerytalnych według obowiązujących wskaźników odnoszonych do wynagrodzenia brutto, w czasie trwania zatrudnienia (państwowy program emerytalny). Państwowy program emerytalny jest oparty na zasadzie systemu zdefiniowanej składki. Spółka CPD jest jedynie zobowiązana do uiszczania składek w momencie ich terminu płatności obliczonych w procentowej relacji do wynagrodzenia, a gdy Spółka 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 wyniku finansowym w tym samym okresie, w którym jest ujmowany koszt z tytułu powiązanego z nim wynagrodzenia.

2.13 Rezerwy

Rezerwy ujmuje się wówczas, gdy Spółka 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.

2.14 Ujmowanie przychodów

Przychody są ujmowane w momencie transferu kontroli nad towarami lub usługami na rzecz klienta, w wysokości ceny transakcyjnej. Wszelkie towary lub usługi sprzedawane w pakietach, które da się wyodrębnić w ramach pakietu, należy ujmować oddzielnie, ponadto wszelkie upusty i rabaty dotyczące ceny transakcyjnej należy co do zasady alokować do poszczególnych elementów pakietu. W przypadku, gdy wysokość przychodu jest zmienna, kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości. Ponadto, koszty poniesione w celu pozyskania i zabezpieczenia kontraktu z klientem są aktywowane i rozliczane w czasie przez okres konsumowania korzyści z tego kontraktu.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

2.15 Pozostałe przychody

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są memoriałowo przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, jeśli ich uzyskanie nie jest wątpliwe. Przychody z tytułu dywidend są ujmowane w momencie, kiedy zostaje ustanowione prawo do otrzymania płatności.

(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

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

(c) Koszt sprzedanych zapasów

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, jest ona ujmowana natychmiast jako koszt. Zapasy dotyczące jednostek sprzedanych ujmowane są jako koszt sprzedaży w tym samym okresie, w którym wystąpiła sprzedaż.

2.16 Koszty

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

Koszty działalności operacyjnej w pełni obciążają wynik finansowy Spółki za wyjątkiem tych, które dotyczą następnych okresów sprawozdawczych i zgodnie z zasadą zachowania współmierności przychodów i kosztów, odnoszone są na rozliczenia międzyokresowe kosztów.

Pozostałe koszty operacyjne 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.

2.17 Koszty z tytułu odsetek

Koszt finansowania jest ujmowany w pozycji „koszty finansowe” w wyniku finansowym, w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej.

2.18 Waluty obce

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), która jest walutą funkcjonalną jednostki i walutą prezentacji Grupy CPD.

Transakcje w walutach obcych są przeliczane na PLN za pomocą kursów walutowych obowiązujących na dzień transakcji lub z dnia wyceny, jeżeli dane pozycje są wyceniane.

Na dzień bilansowy składniki aktywów i pasywów podlegające wycenie przeliczane są na PLN po kursie średnim dla danej waluty ustalonym na ten dzień przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe wynikające z transakcji w walutach obcych oraz z wyceny monetarnych składników aktywów i pasywów na dzień bilansowy są prezentowane per saldo w przychodach lub kosztach finansowych.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**3 Zarządzanie ryzykiem finansowym****3.1 Czynniki ryzyka finansowego**

Działalność prowadzona przez Spółkę CPD naraża ją na wiele różnych rodzajów ryzyka finansowego: ryzyko rynkowe (w tym: ryzyko zmiany kursu walut lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych), ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Ryzyka finansowe są związane z następującymi instrumentami finansowymi: pożyczki otrzymane oraz udzielone, należności handlowe, pozostałe należności, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania. Polityka rachunkowości odnosząca się do powyższych instrumentów finansowych jest opisana w notce 2. Ogólny program Spółki CPD dotyczący zarządzania ryzykiem skupia się na nieprzewidywalności rynków finansowych, starając się minimalizować potencjalne niekorzystne wpływy na wyniki finansowe Spółki CPD.

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

Spółka narażona jest na ryzyko zmiany kursów wynikające ze zmiany sald w walutach innych niż PLN. Ryzyko to dotyczy pożyczek udzielonych oraz zobowiązań i należności, które są denominowane w EUR. Ryzyko zmiany kursu walut powstaje, gdy przyszłe transakcje dotyczące finansowania otrzymanego / przekazanego lub ujęte aktywa i zobowiązania wyrażone są w innej walucie niż waluta funkcjonalna jednostki.

Na dzień 31.12.2019 Spółka nie posiadała istotnych sald należności i zobowiązań w walutach obcych i w rezultacie nie była narażona na istotne ryzyko zmiany kursu walut.

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Pożyczki udzielone w EUR	2 165	2 458
Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR	+/-10%	+/-10%
Wynik zmiany w przychodzie odsetek	216	246
Tarcza podatkowa	41	47
Wpływ na wynik netto	175	199
Wpływ na kapitał własny	175	199

Zarząd Spółki CPD na bieżąco śledzi wahania kursów walut i działa stosownie do sytuacji. Działalność zabezpieczająca podlega regularnej ocenie w celu dostosowania do bieżącej sytuacji stóp procentowych i określonej gotowości poniesienia ryzyka. Aktualnie Spółka CPD nie jest zaangażowana w jakiegokolwiek transakcje zabezpieczające, jednakże może to ulec zmianie jeżeli, na podstawie osądu Zarządu, będzie tego wymagała sytuacja.

(b) Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych to ryzyko na jakie narażona jest Spółka, wynikające ze zmiany w rynkowych stopach procentowych. W przypadku Spółki ryzyko zmiany stóp procentowych związane jest z udzielonymi i otrzymanymi pożyczkami (nota 4 oraz nota 11). Pożyczki udzielone i otrzymane o zmiennym oprocentowaniu narażają Spółkę na ryzyko wahań wysokości przyszłych przepływów pieniężnych. Spółka nie zabezpiecza się przed zmianami stóp procentowych. Zarząd na bieżąco monitoruje wahania stóp procentowych i działa odpowiednio do sytuacji.

Należności handlowe oraz pozostałe należności i zobowiązania są bezodsetkowe z datą zapadalności do 1 roku.

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Pożyczki otrzymane oprocentowane według zmiennych stóp procentowych	17 030	17 545
Zakładana zmiana stóp procentowych	+/-1pp	+/-1pp
Wynik zmiany w koszcie odsetek	170	175
Tarcza podatkowa	32	33
Wpływ na wynik netto	-/+138	-/+142
Wpływ na kapitał własny	-/+138	-/+142

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**3.1 Czynniki ryzyka finansowego - cd.***(c) Ryzyko kredytowe*

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, depozytów w bankach, należności handlowych oraz pozostałych należności - co obejmuje nierozliczone należności.

Środki pieniężne zdeponowane są w banku, który posiada rating o wysokiej wiarygodności (ING, PEKAO SA, mBank).

W odniesieniu do należności handlowych oraz pozostałych należności w Spółce obowiązują procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów Spółki.

(d) 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. Spółka CPD stosuje procedury, których celem jest minimalizowanie takich strat poprzez utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych oraz bieżące monitorowanie i prognozowanie przepływów pieniężnych. Spółka ma wystarczającą ilość aktywów obrotowych do terminowanego regulowania wszelkich zobowiązań. Poziom płynności Spółki CPD jest na bieżąco kontrolowany przez Zarząd.

Na dzień 31.12.2019	Poniżej 1 roku	1 rok - 5 lat	Powyżej 5 lat
Kredyty i leasing	5 373	11 657	0
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	203	0	0
	5 576	11 657	0

Na dzień 31.12.2018	Poniżej 1 roku	1 rok - 5 lat	Powyżej 5 lat
Kredyty i leasing	5 880	11 665	0
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	171	0	0
	6 051	11 665	0

3.2 Zarządzanie kapitałem

Celem Spółki CPD w zarządzaniu kapitałem jest ochrona zdolności Spółki CPD do kontynuowania działalności, tak aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Aby utrzymać lub skorygować strukturę kapitału, Spółka 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 pożyczki (obejmujące bieżące i długoterminowe pożyczki wykazane w bilansie), zobowiązania handlowe i pozostałe pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w bilansie wraz z zadłużeniem netto.

Z uwagi na obecną globalną sytuację rynkową strategią Spółki jest utrzymanie niskiego współczynnika struktury finansowania tak aby docelowo nie przekraczał poziomu 20%.

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Pożyczki otrzymane	17 030	17 153
Zobowiązania handlowe i inne	203	2 156
Pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-30 234	-69 721
Zadłużenie netto	-13 001	-50 412
Kapitał własny	140 078	467 678
Kapitał razem	127 077	417 266
Współczynnik struktury finansowania	-10%	-12%

Sytuacja finansowa Spółki uległa poprawie. Współczynnik struktury finansowania wskazuje wartość ujemną, ponieważ środki pieniężne posiadane przez CPD na dzień bilansowy przewyższają zobowiązania Spółki.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

3.3 Znaczące szacunki

(a) Wycena bilansowa udziałów w jednostkach zależnych oraz pożyczek udzielonych jednostkom zależnym

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

W przypadku udziałów w jednostkach zależnych ich wartość godziwa została oszacowana w oparciu o aktywa netto tych spółek stanowiących przybliżenie oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych dostępnych dla udziałowców z tytułu posiadanych udziałów. Kluczowym elementem mającym decydujący wpływ na wartość szacowanych przepływów pieniężnych jest wartość godziwa nieruchomości będących własnością spółek zależnych.

Nieruchomości inwestycyjne posiadane przez spółki zależne od CPD wyceniane są w wartości godziwej przy zastosowaniu następujących metod wyceny:

- nieruchomości gruntowe niezabudowane oraz zabudowane kamienicami z lokalami mieszkalnymi - wyceniane metodą porównawczą;
- nieruchomości inwestycyjne, w których występują znaczne przychody z czynszów (budynki biurowe zlokalizowane w Warszawie) - wyceniane metodą inwestycyjną;
- grunt inwestycyjny położony w Warszawie w dzielnicy Ursus, który zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest przewidziany pod realizację zabudowy mieszkalno - komercyjnej - wyceniany metodą rezydualną;
- grunt inwestycyjny położony w Warszawie w dzielnicy Ursus, który zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest przewidziany pod zabudowę na cele publiczne oraz grunt inwestycyjny zlokalizowany w miejscowości Wolbórz - wyceniany metodą porównawczą.

Spółka przeprowadza analizę przesłanek utraty wartości udziałów i nie stwierdziła przesłanek do dokonania odpisu z tytułu utraty wartości tych udziałów, w przypadku wszystkich, poza jedną, jednostką zależną. Ustalenie poziomu odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na 31 grudnia 2019 roku w poszczególnych spółkach zostało przeprowadzone zgodnie z powyżej opisanym podejściem i było tożsame z podejściem przyjętym na 31 grudnia 2018 roku. Według stanu na 31 grudnia 2019 roku wartość netto udziałów w spółkach zależnych Celtic Investments oraz Lokia Enterprises wynosiła zero i nie zmieniła się w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Wartość udziałów w spółce zależnych Challenge Eighteen oraz Celtic Asset Management nie zmieniła się w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego - nie stwierdzono konieczności dokonywania odpisów. Wartość udziałów w spółce zależnej Imes Poland podlegała odpisowi w kwocie 3 317 tys. złotych. Szczegółowa informacja na temat udziałów w jednostkach zależnych została przedstawiona w notcie 5.

(ii) Jednocześnie na dzień bilansowy Spółka przeprowadza wycenę należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym.

Wartość godziwa pożyczek została oszacowana jako przyszłe przepływy pieniężne z tytułu spłaty odsetek i nominalu zdyskontowane stopą wolną od ryzyka powiększoną o marżę z tytułu ryzyka kredytowego.

Przepływy:

Każda z pożyczek jest spłacana jednorazowo i w całości - w dacie zapadalności.

Na przyszłe przepływy składają się: spłata nominalu pożyczki oraz kwota odsetek.

Na przyszłą wartość odsetek składają się odsetki narosłe do 31 grudnia 2019 oraz odsetki, które zostaną naliczone od daty 31 grudnia 2019 do daty zapadalności pożyczki.

Odsetki po dacie 31 grudnia 2019 zostały oszacowane wg stóp forward (na podstawie bieżącej struktury krzywej terminowej stóp procentowych).

Założono, że stopa zmienna jest przeszacowywana w pierwszym dniu kwartału kalendarzowego (zgodnie z zapisami umów pożyczek).

Stopa dyskontowa:

Stopa dyskontowa dla danej pożyczki składa się z stopy wolnej od ryzyka oraz marży kredytowej (premię za ryzyko kredytowe).

Stopa wolna od ryzyka została obliczona na podstawie aktualnych na datę wyceny kwotowań rynkowych stóp rynku międzybankowego - WIBOR / FRA / IRS.

Ze względu na brak aktualnie innych źródeł finansowania zewnętrznego w grupie CPD, należy ekspercko oszacować wysokość aktualnej marży kredytowej.

Marża kredytowa (premia za ryzyko kredytowe) została oszacowana jako implikowana marża kredytowa z oprocentowania obligacji CPD SA wyemitowanej w 2015 roku.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

3.3 Znaczące szacunki - cd.

(b) Podatek dochodowy

CPD SA jest podatnikiem podatku dochodowego w Polsce. 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.

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, które mogłyby być potencjalnie objęte przepisami GAAR i rozważył wpływ na niniejsze sprawozdanie finansowe. W ocenie Zarządu ryzyko to zostało prawidłowo uwzględnione w niniejszym sprawozdaniu finansowym, nie mniej jednak występuje nieodłączna niepewność co do przyjętej przez Spółkę 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.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**4 Należności długoterminowe**

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych (nota 23), w tym:		
- pożyczka	162 609	179 816
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(51 811)	(59 820)
	110 799	119 996
Pożyczki długoterminowe dla jednostek niepowiązanych, w tym:		
- pożyczka	6	6
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(6)	0
	0	6

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 31.12.2019

Jednostka powiązana	Rok udzielenia pożyczki	Waluta pożyczki	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
5/92 Gaston Investments	2013	PLN	6 505	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
6/150 Gaston Investments	2012	PLN	2 134	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
7/120 Gaston Investments	2012	PLN	2 192	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
12/132 Gaston Investments	2012	PLN	119	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
12/132 Gaston Investments	2013	PLN	4 080	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
13/155 Gaston Investments	2012	PLN	5 134	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
19/97 Gaston Investments	2012	PLN	296	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
19/97 Gaston Investments	2013	PLN	574	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
20/140 Gaston Investments	2012	PLN	364	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
20/140 Gaston Investments	2013	PLN	700	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Belise Investments	2012	PLN	12 133	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Belise Investments	2014	PLN	3 137	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Challenge Eighteen	2012	PLN	25 287	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Challenge Eighteen	2013	PLN	20 143	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Elara Investments	2012	PLN	1 235	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
HUB Developments	2012	PLN	1 415	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	2012	PLN	4 056	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	2014	PLN	6 854	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	2015	PLN	14 441	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
			110 799			

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanim wg stanu na 31.12.2019

Jednostka niepowiązana	Rok udzielenia pożyczki	Waluta pożyczki	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Termin spłaty
Dobalin	2017	PLN	0	8%	na żądanie
			0		

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

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

Zmiana wyceny pożyczek udzielonych przez CPD sklasyfikowanych jako długoterminowe i krótkoterminowe (nota 6) w 2019 roku:

Wynik z wyceny do wartości godziwej pożyczek na dzień 31.12.2018	81 748
Wynik z wyceny do wartości godziwej za rok 2019 (nota 3.3)	-6 056
Wynik z wyceny do wartości godziwej pożyczek na dzień 31.12.2019	75 692

Metoda wyceny pożyczek do wartości godziwej została opisana w notcie 3.3.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**5 Udziały w jednostkach zależnych**

			31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Nazwa	Państwo	Udział		
Lakia Enterprises Ltd	Cypr	100%	105 000	105 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(105 000)	(105 000)
Celtic Investments Ltd	Cypr	100%	48 000	48 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(48 000)	(48 000)
Celtic Asset Management ***	Polska	100%	0	0
Odpis aktualizujący wartość udziałów			0	0
Challenge Eighteen sp. z o.o.	Polska	100%	5 032	5 032
Imes Poland sp. z o.o.	Polska	100%	23 769	23 059
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(3 317)	0
			25 484	28 091

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

Przesłanki uzasadniające trwałą utratę wartości udziałów w jednostkach zależnych zostały opisane w nocie 3.3.

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

W wyniku rocznego testu na utratę wartości odpis aktualizujący wartość udziałów w jednostki zależne nie zmienił się, poza utworzonym odpisem aktualizującym na inwestycję w spółkę Imes Poland sp. z o.o. w wysokości 3 317 tys. złotych.

6 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Należności handlowe od jednostek powiązanych	0	0
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:	713	0
- pożyczka	24 589	22 163
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(23 875)	(22 163)
Nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	0	0
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	854	801
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	120	110
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	8	3
Należności krótkoterminowe	1 696	914

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 31.12.2019

Jednostka powiązana	Rok udzielenia pożyczki	Waluta pożyczki	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Celtic Asset Management	2015	PLN	713	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Mandy Investments	2012	PLN	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie

7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Środki pieniężne na rachunkach	30 234	35 952
	30 234	35 952

W pozycji środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazywane są środki pieniężne na rachunkach bankowych w banku ING, PEKAO SA, Pekao Investment Banking oraz w mBanku.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego ze środkami pieniężnymi równa się ich wartości bilansowej.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**8 Kapitał podstawowy**

	Liczba akcji		Wartość kapitału podstawowego	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Akcje zwykłe (w tysiącach)	23 065	39 354	2 637	3 935

Na dzień 31 grudnia 2018 roku kapitał podstawowy wynosił 3 935 tys. PLN. 25 stycznia 2019 roku doszło do umorzenia łącznie 12 982 892 akcji własnych oznaczonych kodem ISIN PLCELPD00013 uprawniających do wykonywania 12.982.892 głosów. Opisanie umorzenie było wynikiem realizacji uchwały nr 4 z dnia 14 września 2018 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie umorzenia akcji własnych. Kapitał podstawowy na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego wynosi 2 637 tys. PLN.

Spółka ogłosiła w dniu 1 marca 2019 r. Zaproszenie 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. W dniu 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%.

Spółka w dniu 22 marca 2019 roku w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 4 marca 2019 roku zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki, Spółka nabyła 3.305.886 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 roku 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) 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), z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

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

Struktura akcjonariatu CPD SA ustalona na dzień 31 grudnia 2019 roku:

Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	% posiadanych praw głosu
Coöperatieve 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	Wyspy Kajmańskie	1 475 343	5,59%	6,40%
QVT Fund LP	Wyspy Kajmańskie, USA	2 831 755	10,74%	12,28%
LP Value Ltd	Brytyjskie Wyspy Dziewicze	1 396 538	5,30%	6,05%
LP Alternative Fund LP	USA	1 395 508	5,29%	6,05%
Laxey Partners	Wyspa Man	1 782 969	6,76%	7,73%
Akcjonariusze posiadający poniżej 5% akcji		3 156 097	11,97%	13,68%
		23 065 154	87,46%	100%
Akcje własne skupione w celu umorzenia		3 305 886	12,54%	0%
Liczba akcji razem		26 371 040	100%	100%

* Powyższa struktura akcjonariatu została sporządzona w oparciu o dane własne Spółki.

Zmiany w akcjonariacie po dacie bilansowej zostały opisane w nocie 30.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**9 Kapitał rezerwowy**

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Kapitał rezerwowy	987	987
	987	987

10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	115	96
- rezerwa na audyt	115	96
Zobowiązania handlowe	6	32
Zobowiązania publicznoprawne	76	28
Pozostałe zobowiązania	6	15
	203	171

Zobowiązania handlowe są nieoprocentowane, a ich terminy płatności przypadają w ciągu roku.

Oszacowana wartość godziwa zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań jest zdyskontowaną kwotą spodziewanych przyszłych wpływów, które CPD S.A. zapłaci i w przybliżeniu odpowiada ich wartości księgowej.

11 Pożyczki

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Pożyczki od jednostek powiązanych długoterminowe	11 657	11 665
Pożyczki od jednostek powiązanych krótkoterminowe	5 373	5 880
	17 030	17 545

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku dotyczą pożyczek od spółek zależnych: od spółki zależnej Lakkia Enterprises (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibar + marża 0.50%), pożyczki od spółki zależnej Lakkia Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibar + marża 1.55%). Na dzień 31 grudnia 2019 roku saldo pożyczki od spółki Lakkia Enterprises wynosi 9 897 tys. PLN (kapitał: 7 402 tys. PLN, odsetki: 2 496 tys. PLN), w trakcie okresu spłacono 228 tys. PLN kapitału; saldo pożyczki od spółki Lakkia Investments wynosi 5 373 tys. PLN (kapitał: 4 669 tys. PLN, odsetki: 704 tys. PLN), w trakcie okresu spłacono 590 tys. PLN kapitału oraz 81 tys. PLN odsetek; saldo pożyczki od spółki Robin Investments wynosi 1 760 tys. PLN (kapitał: 1 600 tys. PLN, odsetki: 160 tys. PLN).

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

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

Zaciągnięte pożyczki nie są zabezpieczone.

Za okres zakończony 31.12.2018

Stan na początek okresu	17 153
Naliczenie odsetek	392
Stan na koniec okresu	17 545

Za okres zakończony 31.12.2019

Stan na początek okresu	17 545
Pożyczki udzielone	709
Naliczenie odsetek	393
Płatności z tytułu zadłużenia w tym:	(1 617)
- spłata kapitału	(1 528)
- odsetki zapłacone	(89)
Stan na koniec okresu	17 030

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**12 Odroczonego podatek dochodowy**

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	11 705	11 114
Różnice kursowe	2	10
Na dzień 31 grudnia - przed kompensatą	11 707	11 124
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(805)	(637)
Na dzień 31 grudnia - po kompensacie	10 902	10 487

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Niezafakturowane koszty	22	16
Naliczone odsetki od zaciągniętych pożyczek	638	581
Strata podatkowa	144	38
Różnice kursowe	1	2
Na dzień 31 grudnia - przed kompensatą	805	637
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(805)	(637)
Na dzień 31 grudnia - po kompensacie	0	0

Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 902	10 487
--	---------------	---------------

Nieujęte aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Na dzień bilansowy nie zostały ujęte następujące aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Nieujęte aktywo z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych	29 700	29 070
Nieujęte aktywo z tytułu utraty wartości pożyczek udzielonych	75 692	81 748
Nieujęte aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	105 393	110 818

Nierozliczone straty podatkowe :

	wysokość straty	pozostało do rozliczenia
strata roku 2019	559	559
strata roku 2015	929	201

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**13 Przychody ze sprzedaży usług**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2018
Przychody ze sprzedaży usług:		
- sprzedaż krajowa	4	0
	4	0

14 Koszty administracyjne

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2018
Usługi doradcze	257	769
Wynagrodzenia	2 408	894
Nieodliczony VAT	148	156
Wynagrodzenie audytora	150	162
Pozostałe koszty	614	254
	3 577	2 235

15 Pozostałe przychody operacyjne

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2018
Rozwiązanie rezerw	0	1 829
	0	1 829

16 Pozostałe koszty operacyjne

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2018
Spisane należności	60	0
Pozostałe	0	16
	60	16

17 Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2018
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	10 406	12 655
	10 406	12 655

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

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**18 Przychody i koszty finansowe**

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Przychody z tytułu odsetek:	151	854
- Odsetki od depozytów	151	656
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	0	198
Otrzymane dywidendy	22 427	0
Pozostałe przychody finansowe	919	1 225
Różnice kursowe netto	0	94
Przychody finansowe	23 497	2 173

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

Koszty z tytułu odsetek:	393	392
- Odsetki od jednostek powiązanych (nota 23)	393	392
Utrata wartości inwestycji w jednostki zależne	3 317	0
Różnice kursowe netto	38	0
	3 748	392

19 Podatek dochodowy

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Podatek dochodowy bieżący	0	5
Podatek odroczony	414	(6 741)
	414	(6 736)

20 Efektywna stopa podatkowa

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	26 509	14 009
Stawka podatku	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki 19%	(5 037)	(2 662)
Rozwiązanie rezerwy na podatek	0	348
Rozwiązanie (zawiązanie) odpisu aktualizującego wartość udzielonych pożyczek	1 151	637
Odpis aktualizujący wartość inwestycji w jednostkę zależną	(630)	0
Otrzymane dywidendy	4 261	0
Odsetki z połączenia ze spółką zależną	0	8 400
Pozostałe	(159)	13
Podatek razem	(414)	6 736

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**21 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne**

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	26 509	14 009
Korekty z tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	0	0
– różnic kursowych	0	94
– przejęte środki pieniężne w wyniku połączenia z jednostką zależną	0	121
– kosztów z tytułu odsetek	393	392
– kosztów z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostki zależne	3 317	0
– przychodów z tytułu odsetek	0	(10 155)
– wynik z wyceny pożyczek	(10 406)	(3 354)
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	(67)	(381)
– zmiana stanu rezerw	0	0
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	30	(1 965)
	19 776	(1 239)

22 Zobowiązania i gwarancje zabezpieczone na majątku jednostki

W roku sprawozdawczym 2019 spółki z Grupy CPD - spółka zależna Belise Investments Sp. z o.o. jako pożyczkobiorca oraz CPD S.A. jako poręczyciel - były stroną umowy kredytowej zawartej z Santander Bank Polska. Spółka CPD SA jest poręczycielem wymagalnych i należnych płatności z tytułu wyżej opisanego kredytu i poddała się egzekucji co do obowiązku zapłaty na rzecz Santander Bank Polska i/lub kredytobiorcy.

CPD S.A. oraz jej spółki zależne udzieliły zabezpieczeń w związku z umową z 26 lutego 2018 roku zapewniającą odnawialny kredyt na finansowanie projektu mieszkaniowego pomiędzy Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, będącą 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 ul. Quo Vadis w Warszawie, w dzielnicy Ursus. Inwestycja powstała przy wspólnym udziale CPD S.A. i Unidevelopment S.A. W I kwartale 2019 roku zobowiązanie z tytułu kredytu zostało spłacone w całości a umowa została rozwiązana.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**23 Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

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

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

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

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń Członków Zarządu	1 618	240
Koszt wynagrodzeń Rady Nadzorczej	552	575
	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
b) Transakcje z jednostkami zależnymi		
Przychody - głównie z tyt. otrzymanych odsetek		
<i>2/124 Gaston Investments</i>	133	134
<i>3/93 Gaston Investments</i>	121	122
<i>Ursa Park Smart City</i>	68	359
<i>Lakia Investments</i>	4	0
<i>5/92 Gaston Investments</i>	240	196
<i>6/150 Gaston Investments</i>	67	56
<i>7/120 Gaston Investments</i>	72	61
<i>8/126 Gaston Investments</i>	0	20
<i>9/151 Gaston Investments</i>	0	7
<i>10/165 Gaston Investments</i>	0	11
<i>12/132 Gaston Investments</i>	145	122
<i>13/155 Gaston Investments</i>	167	144
<i>15/167 Gaston Investments</i>	0	10
<i>16/88 Gaston Investments</i>	25	25
<i>18 Gaston Investments</i>	38	43
<i>19/97 Gaston Investments</i>	29	25
<i>20/140 Gaston Investments</i>	35	30
<i>Antigo Investments</i>	75	84
<i>Belise Investments</i>	1 275	1 290
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	0	3 435
<i>Celtic Asset Management</i>	35	34
<i>Celtic Investments Ltd</i>	8	8
<i>Challenge Eighteen</i>	958	2 542
<i>Elara Investments</i>	102	99
<i>Gaston Investments</i>	200	220
<i>Hub Developments</i>	81	82
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	857	843
<i>Mandy Investments</i>	540	525

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**23 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2018
Koszty - z tyt. odsetek oraz usług zarządczych		
<i>Celtic Asset Management</i>	0	0
<i>Lakia Investments</i>	164	171
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	169	169
<i>Gaston Investments</i>	6	6
<i>Imes Poland</i>	8	0
<i>Challenge Eighteen</i>	21	0
<i>Robin Investments</i>	52	52
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Zobowiązania - głównie z tyt. pożyczek		
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	9 897	9 957
<i>Lakia Investments</i>	5 373	5 880
<i>Robin Investments</i>	1 760	1 708
<i>Gaston Investments</i>	2	2
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Należności - głównie z tytułu pożyczek		
<i>2/124 Gaston Investments</i>	0	3 932
<i>3/93 Gaston Investments</i>	0	3 690
<i>Ursa Park Smart City</i>	0	359
<i>5/92 Gaston Investments</i>	6 505	6 073
<i>6/150 Gaston Investments</i>	2 134	1 831
<i>7/120 Gaston Investments</i>	2 192	1 925
<i>12/132 Gaston Investments</i>	4 080	3 453
<i>13/155 Gaston Investments</i>	5 134	4 322
<i>19/97 Gaston Investments</i>	296	752
<i>20/140 Gaston Investments</i>	364	899
<i>Belise Investments</i>	12 985	14 671
<i>Celtic Asset Management</i>	713	630
<i>Challenge Eighteen</i>	25 287	51 165
<i>Elara Investments</i>	1 235	635
<i>Gaston Investments</i>	0	250
<i>Hub Developments</i>	1 415	1 351
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	14 441	24 846
<i>Lakia Investments</i>	2	0
	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2018
c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi		
Koszty		
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i>	17	70
	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2019	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2018
d) Transakcje ze znaczącym inwestorem		
<i>Laxey - pożyczka udzielona</i>	0	329
<i>Przeszacowanie pożyczki do wartości godziwej</i>	0	(92)
	0	237

Spłata pożyczki nastąpiła w kwietniu 2019 roku.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**24 Zysk (strata) przypadający na jedną akcję**

Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą oblicza się przez podzielenie zysku (straty) roku obrotowego przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu roku obrotowego.

Poniżej przedstawione są dane dotyczące zysku (straty) oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia zysku (straty) na akcję:

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Zysk (strata) roku obrotowego	26 095	20 745
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	23 790	35 477
Strata (zysk) na akcję (w PLN)	1,10	0,58
Rozwodniony zysk (strata) przypadający na akcjonariuszy	26 095	20 745
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	23 790	35 477
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję	1,10	0,58

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 rozładniających potencjalnych akcji zwykłych.

25 Połączenie prawne jednostek gospodarczych

3 kwietnia 2018 roku Zarząd CPD S.A. na podstawie art. 504 w zw. z art. 402(1) § 1 w zw. z art. 516(1) Kodeksu spółek handlowych po raz pierwszy zawiadomił akcjonariuszy CPD o zamiarze połączeniu CPD, jako Spółki Przejmującej, ze spółką BUFFY HOLDINGS NO. 1 LIMITED z siedzibą w Nikozji na Cyprze, spółką z ograniczoną odpowiedzialnością utworzoną zgodnie z prawem cypryjskim, adres: Kyriakou Matsi, 24, Palaichori, 2740, Nikozja, Cypr, wpisaną do rejestru spółek prowadzonego przez Ministerstwo Energii, Handlu, Przemysłu i Turystyki Republiki Cypru pod numerem rejestrowym HE 166076 („BUFFY” lub „Spółka Przejmowana”), jako spółką przejmowaną. Szczegółowe zasady połączenia zostały określone w Planie Połączenia uzgodnionym przez Zarządy Emitenta oraz BUFFY w dniu 22 grudnia 2017 roku.

22 listopada 2018 r. zarząd powziął informację o połączeniu CPD S.A. ze spółką zależną tj. BUFFY HOLDINGS NO. 1 LIMITED z siedzibą w Nikozji na Cyprze, spółką z ograniczoną odpowiedzialnością.

Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku BUFFY na Spółkę tj. w drodze przejęcia przez Spółkę spółki BUFFY w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt 1) KSH oraz definicji słowa „połączenie” w Sekcji 2011 (c) cypryjskiej Ustawy Prawo Spółek, Cap. 113 na warunkach określonych w Planie Połączenia przyjętym w dniu 22.12.2017 r.. Stosownie do treści art. 494 § 1 k.s.h. Spółka wstąpiła z Dniem Połączenia we wszystkie prawa i obowiązki Spółki Przejmowanej. Ze względu na fakt, iż Spółka była jedynym współnikiem BUFFY, połączenie zostało przeprowadzone bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

Dla celów ustalenia wyceny aktywów i pasywów BUFFY, zgodnie z art. 516(3) pkt 13) KSH, Spółki przyjęły wycenę księgową, opierającą się o wartości ujawnione w bilansie BUFFY sporządzonym na dzień 1 listopada 2017 roku tj. w miesiącu poprzedzającym ogłoszenie przez Spółkę Przejmującą zgodnie z prawem polskim Planu Połączenia na jej stronie internetowej, z tym że wszelkie aktywa i pasywa Spółki Przejmowanej zostaną przeniesione na Spółkę Przejmującą wg stanu na Dzień Połączenia.

W wyniku połączenia w księgach jednostki przejmującej (CPD S.A.) zanotowano spadek kapitałów własnych o kwotę 172.979 tys. złotych.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**25 Połączenie prawne jednostek gospodarczych - cd.****Bilans spółki przejmowanej na dzień połączenia:****Aktywa**

Udziały jednostek zależnych	28 091
Pozostałe należności	12
Środki pieniężne	121
Razem Aktywa	28 224

Pasywa

Zobowiązania	16
Otrzymane pożyczki	201 188
Kapitał podstawowy	8
Skumulowane zyski(straty)	(174 835)
Zysk netto	1 847
Razem Pasywa	28 224

Wynik finansowy Spółki przejmowanej na dzień połączenia:

Koszty administracyjne	(79)
Koszty finansowe	(3 435)
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	5 361
Zysk netto	1 847

Wpływ na Skumulowane zyski(straty) w księgach przejmującego:**(172 979)****26 Segmenty operacyjne**

Zgodnie z wymogami MSSF 8 Spółka stanowi i jest uznawana przez Zarząd jako jeden segment operacyjny.

27 Zatrudnienie w grupach zawodowych w roku obrotowym

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka zatrudniała 4 pracowników. Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka nie zatrudniała pracowników.

28 Pożyczki i inne świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych spółek handlowych

Spółka w 2019 roku oraz w 2018 roku nie udzieliła pożyczek i nie zawarła żadnych innych transakcji z członkami Zarządu i organów nadzorczych, za wyjątkiem tych ujawnionych w notcie 23.

29 Wypłacone lub należne wynagrodzenie podmiotowi uprawnionemu do badania sprawozdań finansowych

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki wypłacone lub należne za rok obrotowy	150	162

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

30 Zdarzenia po dniu bilansowym

Zarząd CPD S.A., działając na podstawie Uchwały nr 1/III/2020 Zarządu Spółki z 2 marca 2020 roku w sprawie ustalenia szczegółowych warunków nabycia akcji Spółki, w związku z Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 28 lutego 2019 roku 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 roku w sprawie zmiany uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z 28 lutego 2019 roku w sprawie nabycia akcji spółki w celu umorzenia, ogłosił zaproszenie skierowane do akcjonariuszy Spółki do składania ofert sprzedaży.

W dniu 26 marca 2020 roku w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 3 marca 2020 roku 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. 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.

Wpływ epidemii COVID – 19 na wartości wybranych aktywów Spółki

Pod koniec 2019 roku po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące rozprzestrzeniania się nowego koronawirusa wywołującego chorobę COVID-19. W pierwszych miesiącach 2020 roku wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ objął wiele krajów. Zarząd Spółki uważa taką sytuację za zdarzenie nie powodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2019, lecz za zdarzenie po dacie bilansu wymagające dodatkowych ujawnień. Ponieważ sytuacja wciąż się rozwija, Zarząd uważa, że nie jest możliwe przedstawienie szacunków ilościowych potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na jednostkę. Wpływ epidemii COVID-19 może w przyszłości mieć wpływ na wycenę aktywów Spółki, w szczególności pożyczek udzielonych i inwestycji w jednostki zależne, która zależy od wyceny aktywów nieruchomościowych posiadanych przez te spółki. Dotyczy to następujących klas aktywów posiadanych przez jednostki zależne od Spółki:

1) Nieruchomości inwestycyjne

Na koniec grudnia 2019 roku głównym elementem nieruchomości inwestycyjnych grupy był budynek biurowy.

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. Jednocześnie 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 następnych miesiącach, która na dzień dzisiejszy nie jest możliwa do oszacowania.

2) Działalność deweloperska

Na koniec grudnia 2019 roku wartość inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach Urssa Park, Urssa Home oraz Urssa Sky wynosiła 32 mln złotych.

Na dzień dzisiejszy Spółka nie zaobserwowała istotnego spadku tempa prac na realizowanych inwestycjach i a Generalny Wykonawca podtrzymuje dotychczasowe terminy oddania poszczególnych etapów projektu.

Spółka odnotowała w kwietniu niewielki spadek zawierania umów deweloperskich, co w ocenie Spółki jest 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.

Spółka nie odnotowała natomiast odstąpienia od zawartych umów rezerwacyjnych ponad dotychczasowy poziom.

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 nabywcy 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 wspólnie przedsięwzięcia zależy od wielu czynników jeszcze nieznanymi i niemożliwych do przewidzenia. Spółka za takie czynniki, mogące mieć znaczący wpływ, uważa zakres i okres obowiązywania obostrzeń panujących w gospodarce, wpływ obostrzeń na sytuację klientów Spółki, politykę banków w zakresie kredytów hipotecznych oraz zachowania nabywcy ze społeczeństwa w zakresie zakupu lokali.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

30 Zdarzenia po dniu bilansowym - cd.

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 Spółka nie zaobserwowała 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 odstępstwa 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 na dzień dzisiejszy nie można oszacować trwania okresu spowolnienia gospodarczego spowodowanego ograniczeniem prowadzenia działalności gospodarczej oraz zalecaną izolacją poszczególnych grup społecznych na dzień dzisiejszy nie można oszacować wpływu epidemii COVID - 19 na wartość nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

Poza wyżej wymienionymi nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd spółki w dniu 28 kwietnia 2020 roku i podpisane w jego imieniu przez:

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczkowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Marzena Kaczmarska
Osoba, której powierzono prowadzenie
ksiąg rachunkowych