

**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
CPD SPÓŁKA AKCYJNA
OBEJMUJE:**

- 1. SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU OBROTOWYM KOŃCZĄCYM SIĘ 31 GRUDNIA 2015**
- 2. OCENĘ SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK OBROTOWY KONCZĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2015**
- 3. OCENĘ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK OBROTOWY KONCZĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2015**
- 4. OCENA WNIOSKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI DOTYCZĄCYCH PRZEZNACZENIA ZYSKU ZA 2015**
- 5. WNIOSKI DO ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA CPD S.A.**

WARSZAWA, 10 MARCA 2016 R.

1. SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU OBROTOWYM KOŃCĄCYM SIĘ 31 GRUDNIA 2015

Na podstawie § 13 ust.2 pkt 17 Regulaminu Rady Nadzorczej CPD S.A. oraz zgodnie z Zasadą III pkt1 ppkt2) Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW – Rada Nadzorcza przedstawia sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w 2015 roku.

I SKŁAD RADY NADZORCZEJ W 2015 ROKU

Na dzień 1 stycznia 2015 roku skład Rady Nadzorczej CPD S.A. obejmował następujące osoby:

1. Pani Marzena Bielecka - Przewodniczący
2. Pan Wiesław Oleś - Wiceprzewodniczący
3. Pan Andrew Pegge - Sekretarz
4. Pan Mirosław Gronicki - Członek
5. Pan Wiesław Rozłucki - Członek

Spółka 17 czerwca 2015 roku otrzymała rezygnację Pani Marzeny Bieleckiej pełniącej funkcję Przewodniczącej Rady Nadzorczej Spółki, która złożyła rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki z dniem odbycia najbliższego Walnego Zgromadzenia CPD S.A., w którego porządku obrad będzie zmiana w składzie Rady Nadzorczej. Rezygnacja nastąpiła z powodów zawodowych.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie CPD S.A. 17 czerwca 2015 roku powołało do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Pana Michael'a Haxby.

8 września 2015 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie CPD S.A. działając na podstawie art. 385 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz § 6 ust. 2 pkt 4) Statutu Spółki powołało na członków Rady Nadzorczej trzeciej kadencji, z zachowaniem ciągłości pełnienia funkcji w Radzie: Pana Michael'a Haxby, Pana Andrew'a Pegge, Pana Mirosława Gronickiego, Pana Wiesława Olesia oraz Pana Wiesława Rozłuckiego.

29 października 2015 roku Zarząd CPD S.A. otrzymał rezygnację Pana Wiesława Rozłuckiego z pełnionej funkcji, ze skutkiem na koniec dnia 31 października 2015 roku. Przyczyną rezygnacji było wejście w życie w dniu 1 listopada 2015 roku znowelizowanej ustawy – Prawo bankowe, a w szczególności art. 22aa ust. 3.

24 listopada 2015 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie działając na podstawie § 6 ust.2 pkt4 Statutu Spółki postanawia powołać w skład Rady Nadzorczej CPD S.A. Panią Gabrielę Gryger

W związku z powyższymi zmianami, na dzień 31 grudnia 2015 roku skład Rady Nadzorczej CPD S.A. przedstawiał się następująco:

1. Pan Andrew Pegge
2. Pan Wiesław Oleś
3. Pan Mirosław Gronicki
4. Pan Gabriela Gryger
5. Pan Michael Haxby

Członkowie Rady Nadzorczej na posiedzeniu 15 września 2015 roku jednogłośnie postanowili powierzyć wykonywanie funkcji Przewodniczenia Radzie Panu Andrew'owi Pegge, i wykonywanie funkcji Wiceprzewodniczącego Panu Michael'owi Haxby. Panowie Andrew Pegge oraz Micheal Haxby byli jedynymi kandydatami na wspomniane funkcje. Na posiedzeniu w dniu 15 września 2015 czterech członków Rady Nadzorczej było obecnych osobiście, zaś Pan Michale Haxby

uczestniczył w nim przy pomocy środków porozumiewania się na odległość. Dlatego też w celu uniknięcia wszelkich wątpliwości członkowie Rady podjęli jednomyślnie decyzję o konieczności ponownego podjęcia uchwały w sprawie powołania przewodniczącego i wiceprzewodniczącego rady przy okazji posiedzenia 10 marca 2016 roku na którym wszyscy jej członkowie będą obecni.

W składzie Rady Nadzorczej Pan Mirosław Gronicki i Pani Gabriel Gryger są Członkami Niezależnymi spełniającymi warunki niezależności i posiadającymi kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości i rewizji finansowej.

Zgodnie z § 11 ust. 2 Regulaminu Rady Nadzorczej CPD S.A. oraz § 11 ust.5 Statutu Spółki, od momentu wprowadzenia akcji Spółki do obrotu regulowanego na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych 23 grudnia 2010 roku z uwagi na pięcioosobowy skład Rady Nadzorczej zadania Komitetu Audytu są wykonywane kolegialnie przez Radę Nadzorczą tj. wszyscy członkowie Rady Nadzorczej są jednocześnie członkami Komitetu Audytu.

II DZIAŁALNOŚĆ RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza starannie wypełniała swoje obowiązki, sprawując stały nadzór nad działalnością Spółki. Realizowała swoje zadania wynikające z przepisów prawa, Statutu CPD S.A. i Regulaminu Rady Nadzorczej CPD S.A.

Rada Nadzorcza Spółki w roku 2015 spotykała się w następujących terminach i podejmowała uchwały w następujących zakresach tematycznych:

- 9 kwietnia 2015 roku – w trybie obiegowym:
 - uchwała w sprawie zatwierdzenia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z 11 grudnia 2014,
 - uchwała w sprawie oceny Sprawozdania Finansowego CPD S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2014,
 - uchwała w sprawie oceny Sprawozdania Zarządu z działalności CPD S.A. za rok 2014,
 - uchwała w sprawie oceny Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej CPD S.A. za rok obrotowy 2015;
 - uchwała w sprawie oceny Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej CPD S.A. za rok obrotowy 2015,
 - uchwała w sprawie oceny wniosku Zarządu co do sposobu przeznaczenia zysku za rok 2014,
 - uchwała w sprawie przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności Spółki za rok 2014,
 - uchwała w sprawie zaopiniowania projektów uchwał na Zwyczajne Walne Zgromadzenie CPD S.A.,
 - uchwała w sprawie zatwierdzenia rocznego budżetu na 2015 r;
- 15 czerwca 2015 roku
 - uchwała w sprawie ustalenia liczby członków Zarządu CPD S.A. trzeciej wspólnej kadencji,
 - uchwała w sprawie zatwierdzenia rocznego budżetu na 2015 r.,
 - uchwała w sprawie wyboru biegłego rewidenta,
 - uchwała w sprawie powołania członków Zarządu;
- 15 września 2015 roku – nie zostały podjęte żadne uchwały;
- 25 listopada 2015 roku – nie zostały podjęte żadne uchwały.

III SAMOOCENA RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza sumiennie i starannie wypełniała swoje obowiązki jako wyspecjalizowany organ sprawujący stały nadzór nad działalnością Spółki.

W 2015 roku skład Rady Nadzorczej był zgodny z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa oraz wymogami stawianym spółkom publicznym. Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej reprezentują wysoki poziom przygotowania i doświadczenia zawodowego, co sprawia, że swoje obowiązki i uprawnienia wypełniają w sposób właściwy, gwarantujący nadzór nad Spółką.

W 2015 roku Rada Nadzorcza odbywała prawidłowo zwołane i przygotowane posiedzenia. Wszystkie uchwały były podejmowane jednogłośnie, co wskazuje na brak różnic co do oceny pracy Zarządu i prowadzenia spraw Spółki. Porządki obrad przygotowane przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej obejmowały zagadnienia, którymi powinna zajmować się Rada Nadzorcza zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Nadzorcza jako grono ekspertów pełniła także funkcję doradczą dla Zarządu wnosząc swoje doświadczenie i wiedzę w związku z zajmowaniem stanowisk w innych podmiotach. Ponad to Przewodniczący Rady Nadzorczej pozostawał w stałym kontakcie z Zarządem przeprowadzając konsultacje w sprawach związanych z bieżącą działalnością Spółki.

Informacje przekazywane przez Zarząd były przygotowane w sposób jasny i rzetelny.

Dokonując oceny Spółki, Rada Nadzorcza kierowała się obiektywnymi kryteriami biorąc pod uwagę wyniki finansowe Spółki.

W ocenie Rady Nadzorczej, Rada jest dobrze przygotowana do wykonywania swoich ustawowych i statutowych obowiązków oraz w sposób właściwy pełniła nadzór nad Spółką we wszystkich istotnych aspektach jej działania zgodnie z przepisami prawa i obowiązkami statutowymi.

IV OCENA SYTUACJI SPÓŁKI

ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ I WYNIK FINANSOWY

➤ EMISJA OBLIGACJI SERII B

W dniu 13 stycznia 2015 roku Spółka wyemitowała łącznie 30.000 obligacji zabezpieczonych serii B. Emisja Obligacji została przeprowadzona w trybie określonym w art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, tj. w ramach oferty prywatnej.

Obligacje zostały wyemitowane na następujących warunkach:

Emitent nie określił celu emisji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, nie określił także przedsięwzięcia, które ma zostać sfinansowane z emisji Obligacji.

Emitowane Obligacje są obligacjami na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000 PLN każda, zabezpieczonymi, nie mającymi formy dokumentu.

Łączna wartość nominalna wszystkich wyemitowanych Obligacji wynosi nie więcej niż 30.000.000 PLN.

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 PLN. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000 PLN.

Obligacje zostaną wykupione przez Spółkę w dniu przypadającym 4 lata po dniu emisji Obligacji, tj. na dzień 13 stycznia 2019 roku (dalej „Data Wykupu”) – z zastrzeżeniem przypadków wcześniejszego przedterminowego wykupu Obligacji w razie zaistnienia przypadków naruszenia przez Emitenta warunków, na jakich wyemitowane zostały Obligacje lub na żądanie Emitenta.

Obligacje są oprocentowane według stałej stopy procentowej wynoszącej 9,1% w skali roku.

Jeżeli Emitent nie wykupi Obligacji wcześniej w sytuacji wystąpienia przypadków naruszenia na żądanie Obligatariusza lub na żądanie Emitenta, wykup Obligacji nastąpi w Dacie Wykupu i

zostanie dokonany poprzez zapłatę kwoty równej wartości nominalnej Obligacji, powiększonej o należne, a niewypłacone odsetki od Obligacji.

➤ **UMOWA ZAKUPU**

30 stycznia 2015 roku należące do grupy CPD spółki:

(1) Buffy Holdings No. 1 Limited z siedzibą w Nikozji, Republika Cypru,

(2) Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

podpisały z firmą I.M.E.S. – INDUSTRIA MECCANICA E STAMPAGGIO S.P.A. z siedzibą w Sumirago, Włochy umowę sprzedaży na rzecz Buffy Holdings No. 1 Limited 100% udziałów spółki IMES POLAND sp. z o.o.

Spółka nabywana posiada prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, składającej się z działki nr 98, nr obr. ewid. 2-09-09, o powierzchni 69 457 m² i znajdującej się w pobliżu ul. Gierdziejewskiego w Warszawie (dzielnica Warszawa – Ursus). Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, nieruchomość pozwala na wybudowanie około 88 000 m² powierzchni mieszkaniowo-usługowej. Zakup powyższego aktywa stanowił istotny element w strategii Grupy Kapitałowej CPS S.A. gdyż jest strategicznym dopełnieniem portfela gruntów budowlanych o bardzo dużym potencjale mieszkaniowo- usługowym na terenie dzielnicy Ursus. Dzięki tej transakcji obszar kontrolowany przez Spółkę to ponad 57 ha, z czego 80% stanowią tereny mieszkaniowo – usługowe. Poprzez tą transakcję Spółka stała się głównym inwestorem na jednym z najbardziej atrakcyjnych obszarów inwestycyjnych na terenie Warszawy.

➤ **ZGODA UOKIKU**

W dniu 17 lutego 2015 roku Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego wszczętego na wniosek Challenge Eighteen sp. z o.o. z siedziba w Warszawie, Smart City sp. z o.o. z siedziba w Warszawie oraz Unidevelopment S.A. z siedziba w Warszawie, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał zgodę na dokonanie koncentracji, polegającej na utworzeniu wspólnego przedsiębiorcy Smart City sp. z o.o. w organizacji spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie przez Spółkę Zależną, Smart City sp. z o.o. z siedziba w Warszawie oraz Unidevelopment S.A. z siedziba w Warszawie.

W ten sposób spełnił się warunku zawieszający z Umowy Inwestycyjnej z 10 września 2014 roku w odniesieniu do przystąpienia Unidevelopment S.A. do Smart City spółka z o.o. spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie.

➤ **PRZYSTĄPIENIE UNIDEVELOPMENT S.A. DO SPÓŁKI KOMANDYTOWEJ**

W dniu 9 marca 2015 roku został zawarty aneks do umowy Spółki Smart City w organizacji sp. z o.o. sp. k., na mocy którego Unidevelopment S.A. przystąpi do Spółki Komandytowej, w charakterze Komandytariusza, wniósł pierwszą część wkładu i zobowiązał się do wniesienia pozostałej części wkładu pieniężnego w terminie ustalonym w umowie inwestycyjnej zawartej w dniu 10 września 2014 roku.

➤ **DECYZJA O POZWOLENIU NA BUDOWĘ**

28 września 2015 roku przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy została wydana decyzja zatwierdzająca projekt budowlany oraz udzielająca pozwolenia na budowę. Decyzja dotyczy budowy osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego z usługami na parterze, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu zlokalizowanego o nazwie „URSA” na terenie części działki o nr ew. 95 z obrębem 2-09-09 przy ul. Hennela w Warszawie – Dzielnica Ursus.

➤ **ZAWARCIE UMOWY O WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANYCH**

8 października 2015 roku spółka Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa zawarła umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa z UNIBEP S.A.. Na mocy Umowy Smart City zleciła UNIBEP S.A. wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa robót wybudowania osiedla mieszkaniowego pod nazwą

URSA – Smart City, obejmujących budowę czterech nowoczesnych i specjalnie zaprojektowanych pod względem funkcjonalności budynków mieszkalnych, wraz z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędnymi robotami towarzyszącymi. Inwestycja zlokalizowana przy ul. Hennela w Warszawie – Dzielnica Ursus. Prace realizowane będą w dwóch etapach, przy czym w związku z zawarciem Umowy zlecona została realizacja pierwszego etapu, w ramach którego zostanie wykonany jeden budynek mieszkalny wraz z garażem podziemnym pod czterema budynkami (mieszczącym łącznie 359 miejsc postojowych). W budynku o wysokości 7 kondygnacji naziemnych znajdować się będzie 181 mieszkań i 13 lokali usługowych.

Jednocześnie decyzję o realizacji drugiego etapu Zamawiający może podjąć w każdym czasie, zawiadamiając o tym Emitenta nie później niż 2 miesiące przed planowanym terminem rozpoczęcia budowy tego etapu.

Termin realizacji pierwszego etapu przypada na okres październik 2015 r. – luty 2017 r. Z kolei termin ewentualnej realizacji drugiego etapu został określony na 59 tygodni od dnia rozpoczęcia robót w ramach tego etapu.

➤ **ZWIĘKSZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA KONIEC ROKU 2015**

Zgodnie z wycenami dokonanyymi przez firmę Savills sp. z o.o. na koniec 2015 r. łączna wartość godziwa nieruchomości będących w posiadaniu spółek zależnych CPD i obejmujących nieruchomości inwestycyjne oraz zapasy wyniosła 656,4 mln PLN i była wyższa o 68,5 mln PLN od wartości wykazanych na koniec roku 2014. Podwyższenie wartości nieruchomości zostało ujęte w wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych, który na koniec 2015 r. był dodatni i wyniósł 59,4 mln PLN. Na podniesienie wartości portfela nieruchomości Grupy największy wpływ miało zwiększenie wartości projektu inwestycyjnego na Ursusie. Należy zauważyć, iż zmniejszenie portfela nieruchomości o działki drogowe w wyniku nieodpłatnego przekazania terenów publicznych na rzecz m st. Warszawa, nie wpłynęło negatywnie na wartość portfela nieruchomości a wręcz odwrotnie. Przekazanie dróg było jednym z elementów, które ułatwiło podjęcie radnym m st. Warszawa decyzji o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania na terenie po byłych zakładach ZPC Ursus i tym samym podniesienie wartości inwestycyjnej całego obszaru dzielnicy Ursus.

Dodatkowym czynnikiem, który dodatnio wpłynął na wartość portfela nieruchomości Grupy był wzrost wartości budynku Iris, wynikający z rosnących przychodów z najmu w związku z postępującą komercjalizacją powierzchni.

➤ **KOMERCJALIZACJA BUDYNKU IRIS PRZY UL. CYBERNETYKI 9, W WARSZAWIE**

Budynek Iris jest sześciokondygnacyjnym budynkiem biurowym o łącznej powierzchni najmu ok. 14,3 tys. m² wraz z 233 miejscami parkingowymi i jest końcowym etapem projektu biurowo-mieszkaniowego zlokalizowanego u zbiegu ulic Cybernetyki i Postępu w Warszawie. Na dzień publikacji raportu nadal prowadzone są aktywne działania mające na celu komercjalizację 100% powierzchni budynku. Na dzień publikacji raportu budynek jest wynajęty w 94 %.

➤ **ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU SPÓŁKI**

W roku 2015 w składzie Zarządu Spółki zaszła zmiana polegająca na powołaniu przez Radę Nadzorczą Pana John'a Purcella, ze skutkiem na 17 czerwca 2015 roku.

W związku z tym, w skład Zarządu Spółki na dzień publikacji niniejszego raportu wchodzi następujące osoby:

1. Pani Elżbieta Wiczkowska – Prezes Zarządu
2. Pan Colin Kingsnorth – Członek Zarządu
3. Pani Iwona Makarewicz – Członek Zarządu
4. Pan John Purcell – Członek Zarządu

• **ZMIANY W SKŁADZIE RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI**

W roku 2015 w składzie Rady Nadzorczej Spółki zaszły zmiany opisane szczegółowo w punkcie I Skład Rady Nadzorczej w 2015 roku niniejszego raportu. W wyniku zmian, w skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień publikacji niniejszego raportu wchodzi następujące osoby:

1. Pan Andrew Pegge
2. Pan Wiesław Oleś
3. Pan Mirosław Gronicki
4. Pan Gabriela Gryger
5. Pan Michael Haxby

PODSUMOWANIE

W świetle przedstawionych powyżej wydarzeń oraz po zapoznaniu się ze sprawozdaniem Zarządu Spółki z działalności w okresie obrotowym od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność i wysiłki Zarządu w w/w okresie sprawozdawczym.

W opinii Rady Nadzorczej jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki jest zgodne ze stanem faktycznym oraz księgami, dokumentami oraz przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2015 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku.

W opinii Rady Nadzorczej, pomimo utrzymującej się trudnej sytuacji rynkowej nie występują istotne zagrożenia dla działalności Spółki w średnim okresie, a podejmowane przez Spółkę działania stwarzają podstawy do jej dalszej działalności i realizacji założonych planów.

V SYSTEMY KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Spółce oraz jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z zasadami Rozporządzenia z dnia 19 lutego 2009 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, został również zdefiniowany podział obowiązków i organizacja pracy w procesie raportowania finansowego, co więcej Zarząd Spółki dokonuje regularnych przeglądów wyników Spółki z wykorzystaniem stosowanego raportowania finansowego.

Spółka stosuje zasadę niezależnego przeglądu publikowanej sprawozdawczości finansowej wynikające z przepisów prawa. Publikowane półroczne i roczne sprawozdania finansowe i raporty finansowe oraz dane finansowe będące podstawą tej sprawozdawczości poddawane są przeglądowi audytora Spółki.

Ponadto zgodnie z przyjętymi przez Zarząd i zaakceptowanymi przez Walne Zgromadzenie zasadami ładu korporacyjnego w Spółce funkcjonuje Komitet Audytu, którego członkami są wszyscy członkowie Rady Nadzorczej

W ramach dalszych działań zmniejszających ekspozycje 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.

W ocenie Rady Nadzorczej Zarząd właściwie identyfikuje ryzyka związane z działalnością Spółki, na bieżąco je monitoruje oraz skutecznie nimi zarządza.

2. OCENA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK OBROTOWY KONCZĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2015

Rada Nadzorcza, na podstawie art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych oraz § 11 ust.2 pkt 4) Statutu Spółki dokonała oceny:

I Jednostkowego sprawozdania finansowego CPD S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku sporządzonego według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, na który składa się:

- a) Sprawozdanie z sytuacji finansowej za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r., które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 534 019 tys. (słownie: pięćset trzydzieści cztery miliony dziewiętnaście tysięcy) złotych;
- b) Sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r., wykazującego zysk netto w kwocie 48 186 tys. (słownie: czterdzieści osiem milionów sto osiemdziesiąt sześć tysięcy) złotych;
- c) Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. wykazującego zwiększenie kapitału własnego o kwotę 48 186 tys. (słownie: czterdzieści osiem milionów sto osiemdziesiąt sześć tysięcy) złotych;
- d) Sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. które wykazuje spadek środków pieniężnych o 3 956 tys. (słownie: trzy miliony dziewięćset pięćdziesiąt sześć tysięcy) złotych.

II. Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy CPD za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku sporządzonego według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, na który składa się:

- a) Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r., które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 711 477 tys. (słownie: siedemset jedenaście milionów czterysta siedemdziesiąt siedem tysięcy) złotych;
- b) Skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r., wykazującego zysk netto w kwocie 46 348 tys. (słownie: czterdzieści sześć milionów trzysta czterdzieści osiem tysięcy) złotych;
- c) Skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r., wykazującego zwiększenie kapitału własnego o kwotę 46 338 tys. (słownie: czterdzieści sześć milionów trzysta trzydzieści osiem tysięcy) złotych;
- d) Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. o 31 grudnia 2015 r., które wykazuje wzrost środków pieniężnych o kwotę 7 303 tys. (słownie: siedem milionów trzysta trzy tysiące) złotych.

Badanie sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy CPD za rok obrotowy 2015 zostało przeprowadzone na podstawie umowy, zawartej pomiędzy CPD S.A. a PricewaterhouseCoopers sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy Al. Armii Ludowej 14, 00-638 Warszawa, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 144. Podstawą do zawarcia umowy była uchwała Rady Nadzorczej Spółki z 18 czerwca 2015 roku.

Przy dokonywaniu oceny sprawozdań finansowych Rada Nadzorcza posiłkowała się w szczególności opinią biegłego rewidenta PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. oraz raportami uzupełniającymi do tej opinii. Rada Nadzorcza zasięgała także informacji od Zarządu Spółki.

W ocenie Rady Nadzorczej sprawozdanie finansowe Spółki jest zgodne ze stanem faktycznym oraz księgami i dokumentami, jak również przedstawia rzetelnie i jasno, wszystkie informacje istotne

dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz jej wyniki finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

Rada Nadzorcza oceniła przedstawione przez Zarząd:

- Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku,
- Sprawozdanie Zarządu z działalności CPD S.A. w 2015 roku,
- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy CPD za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku;
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy CPD za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku

i stwierdziła, dzieląc opinię Biegłego Rewidenta, że zawarte w nich informacje są zgodne z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym.

W ocenie Rady:

- a) Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku:
 - rzetelnie i jasno przedstawia wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej CPD S.A. na dzień 31 grudnia 2015 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.,
 - zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach prawidłowo, to jest zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
 - jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółki;
- b) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy CPD za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku:
 - rzetelnie i jasno przedstawia wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej CPD S.A. na dzień 31 grudnia 2015 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.,
 - zostało sporządzone we wszystkich istotnych aspektach prawidłowo, to jest zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości jednostki dominującej, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
 - jest zgodnie z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę CPD;

3. OCENĘ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK OBROTOWY KONCZĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2015

Rada Nadzorcza, na podstawie art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych oraz § 11 ust.2 pkt 5) Statutu Spółki oceniła przedstawione przez Zarząd:

- Sprawozdanie Zarządu z działalności CPD S.A. w 2015 roku;
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy CPD w 2015 roku

i stwierdziła, podzielając opinię Biegłego Rewidenta, że zawarte w nich informacje są zgodne z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym.

W ocenie Rady Nadzorczej Sprawozdanie Zarządu z działalności CPD S.A. w 2015 roku jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 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.

Informacje zawarte w sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

4. OCENA WNIOSKU ZARZĄDU SPÓŁKI DOTYCZĄCEGO PRZEZNACZENIA ZYSKU

Sporządzone przez Spółkę i zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe wykazuje za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku zysk netto w wysokości 48 186 tys. (słownie: czterdzieści osiem milionów sto osiemdziesiąt sześć tysięcy) złotych.

Zarząd Spółki wystąpił z wnioskiem w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2015 na pokrycie straty z lat ubiegłych.

Po zapoznaniu się ze sprawozdaniem finansowym Spółki oraz sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółki Rada Nadzorcza rekomenduje Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki podjęcie uchwały o przeznaczeniu zysku netto w 2015 roku zgodnie z wnioskiem Zarządu.

5. WNIOSKI DO ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA CPD S.A.

Rada Nadzorcza wnosi, aby Zwyczajne Walne Zgromadzenie CPD S.A.:

- 1) Zatwierdziło Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku;
- 2) Zatwierdziło Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w 2015 roku;
- 3) Zatwierdziło Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy CPDc za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku.;
- 4) Zatwierdziło Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy CPD za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku;
- 5) Zatwierdziło wniosek Zarządu w sprawie przeznaczenia zysku z 2015 roku;
- 6) Udzieliło Członkom Zarządu CPD S.A. absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015
 - Pani Elżbiecie Donacie Wiczekowskiej - Prezesowi Zarządu,
 - Panu Colin'owi Kingsnorth - Członkowi Zarządu,
 - Pani Iwonie Makarewicz - Członkowi Zarządu,
 - Panu John'owi Purcell - Członkowi Zarządu.
- 7) Udzieliło Członkom Rady Nadzorczej CPD S.A. absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015:
 - Pani Marzenie Bieleckiej,
 - Panu Wiesławowi Oleś,
 - Panu Andrew'owi Pegge,
 - Panu Mirosławowi Gronickiemu,
 - Panu Wiesławowi Rozłuckiemu,
 - Panu Michael'owi Haxby,
 - Pani Gabrieli Gryger.