



# JEDNOSTKOWY RAPORT ROCZNY 2018



CPD S.A.

**CPD S.A.**  
**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI**  
**ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2018**

**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.....	12
5.	STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU SPÓŁKI.....	23
6.	DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM .....	24
7.	OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH .....	33
8.	CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK SPÓŁKI .....	33
9.	CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU SPÓŁKI .....	33
10.	OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH.....	34
11.	CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA .....	37
12.	POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE POWYŻEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI.....	39
13.	POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE SPÓŁKI .....	39
14.	UMOWY ZNA CZĄCE .....	40
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.	42
18.	OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH .....	46
19.	OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI.....	46
20.	ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA .....	46
21.	WYNAGRODZENIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ.....	46
22.	UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATY .....	48
23.	AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH .	48
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.....	50
28.	INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH .....	51
V.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU .....	54
a.	INFORMACJA ZARZĄDU CPD S.A. NA TEMAT WYBORU FIRMY AUDYTORSKIEJ .....	55

**CPD S.A.**  
**RAPORT ROCZNY ZA ROK 2018**

---

b.	OŚWIADCZENIE RADY NADZORCZEJ CPD S.A. W ZAKRESIE FUNKCJONOWANIA KOMITETU AUDYTU W ZWIĄZKU Z PUBLIKACJĄ JEDNOSTKOWEGO I SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ROCZNEGO ZA 2018 ROK .....	56
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 .....	57
VI.	SPRAWOZDANIE Z BADANIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA .....	59
VII.	SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2018 R. ....	60

**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

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ROCZNY ZA ROK 2018**

---

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 2017 w składzie Rady Nadzorczej CPD S.A zaszły zmiany:

- 14 września 2018 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Pana Alfonso Kalinauskasa do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki od 14 września 2018 roku.

#### **KOMITET AUDYTU**

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

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

W porównaniu do stanu na koniec roku 2017 w składzie Komitetu Audytu CPD S.A zaszły następujące zmiany:

- 18 czerwca 2018 r. Pan Wiesław Oleś złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Komitetu Audytu CPD S.A Spółki od 14 września 2018 roku.
- 19 września 2018 r. Rada Nadzorcza Spółki powołało Pana Alfonso Kalinauskasa do pełnienia funkcji Przewodniczącego Komitetu Audytu Spółki od 19 września 2018 roku.

## **II. ZARZĄD CPD S.A.**

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

- **PANI ELŻBIETA WICZKOWSKA – PREZES ZARZĄDU**

Pani Elżbieta Wiczowska została powołana do Zarządu trzeciej kadencji z dniem 17 czerwca 2015 roku. W dniu 25 września 2013 r. Rada Nadzorcza Spółki powierzyła Pani Elżbiecie Wiczowskiej funkcję Prezesa Zarządu Spółki. 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).

- **PAN COLIN KINGSNORTH – CZŁONEK 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 jest członkiem Brytyjskiego Stowarzyszenia Profesjonalnych Doradców Inwestycyjnych (UK Society of Investment Professionals).

- **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 zł. 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 2017 w składzie Zarządu CPD S.A. nie zaszły zmiany.

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

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

***Rada Nadzorcza CPD S.A.***

Stan na dzień	Liczba kobiet	Liczba mężczyzn
31 grudnia 2017	1	4
31 grudnia 2018	1	5

***Zarząd CPD S.A.***

Stan na dzień	Liczba kobiet	Liczba mężczyzn
31 grudnia 2017	2	2
31 grudnia 2018	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 spółek kontrolowanych, prowadzących działalność w segmencie mieszkaniowym i biurowym. Bieżące plany Grupy koncentrują się na rozwoju działalności mieszkaniowej, głównie poprzez realizację sztanarowego projektu w warszawskiej dzielnicy Ursus.

## **2. CPD S.A. JAKO PODMIOT DOMINUJĄCY GRUPY KAPITAŁOWEJ**

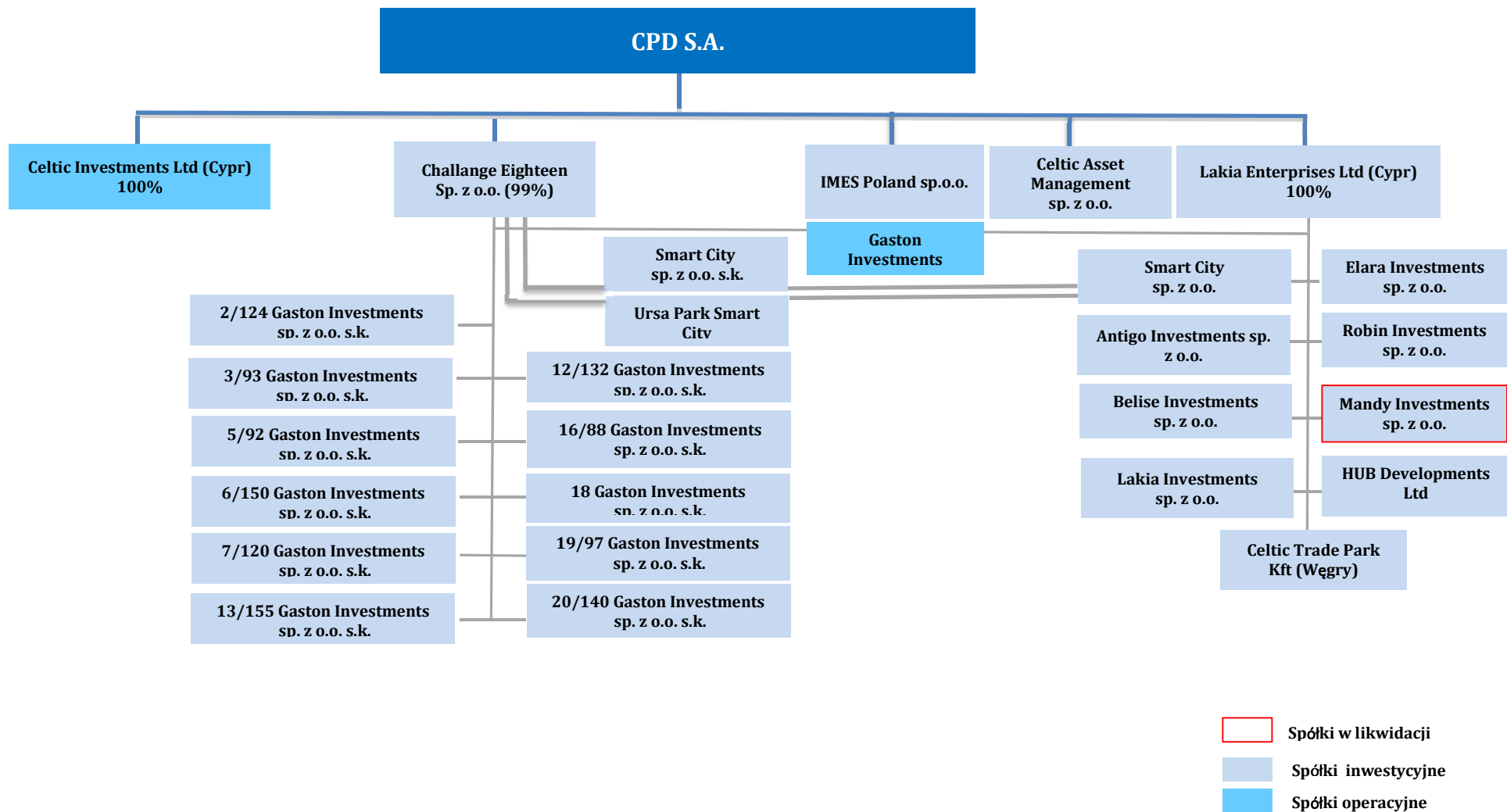
Na dzień publikacji raportu CPD S.A. (dalej Spółka) posiadała bezpośrednio lub pośrednio udziały i akcje w 26 spółkach zależnych i dwóch współkontrolowanych. CPD S.A. kontroluje bezpośrednio 5 podmiotów, odpowiedzialne za poszczególne obszary działalności Grupy Kapitałowej (dalej Grupa CPD, Grupa Kapitałowa):

- **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 Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa i Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, które są rozliczane metodą praw własności.

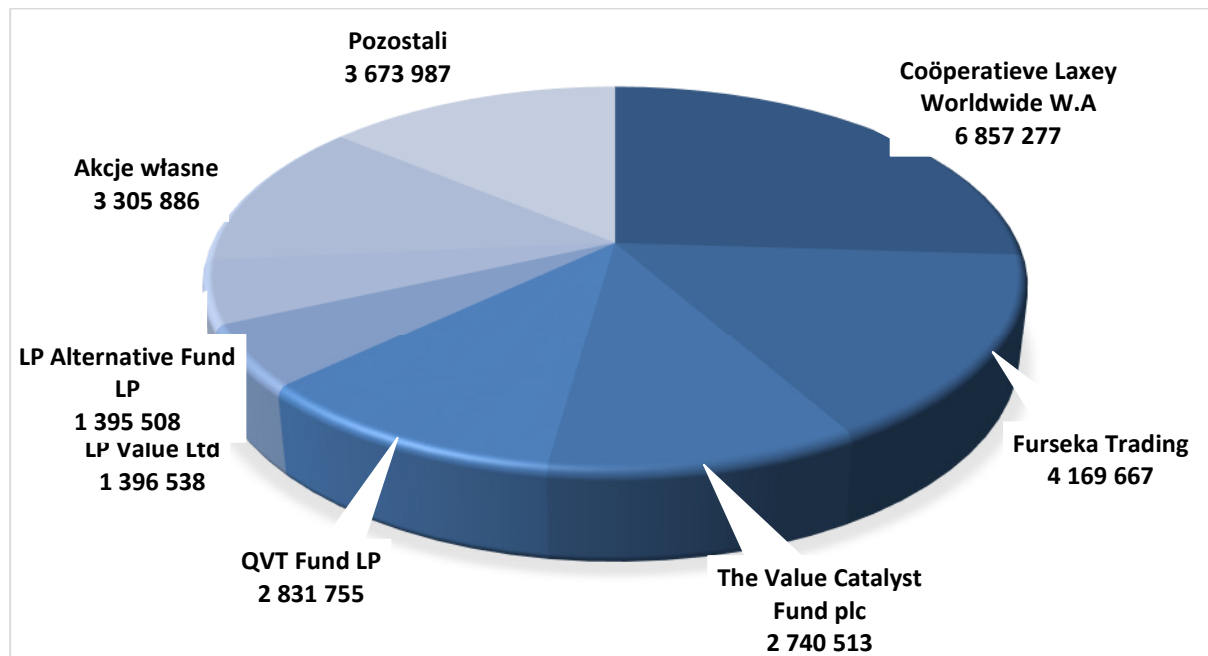
Poniższy schemat ilustruje strukturę Grupy CPD na 31 grudnia 2018 roku.



### 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
<b>Coöperatieve Laxey Worldwide W.A</b>	6 857 277	Na okaziciela	6 857 277	29.73 %	26.00 %
<b>Furseka Trading</b>	4 169 667	Na okaziciela	4 169 667	18.08 %	15.81 %
<b>The Value Catalyst Fund plc</b>	2 740 513	Na okaziciela	2 740 513	11.88 %	10.39 %
<b>QVT Fund LP</b>	2 831 755	Na okaziciela	2 831 755	12.28 %	10.74 %
<b>LP Value Ltd</b>	1 396 538	Na okaziciela	1 396 538	6.05 %	5.30 %
<b>LP Alternative Fund LP</b>	1 395 508	Na okaziciela	1 395 508	6.05 %	5.29 %
<b>Pozostali</b>	3 673 987	Na okaziciela	3 673 987	15.93 %	13.93 %
<b>Akcje własne</b>	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, dokonanej 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.

• **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.cpdsa.pl](http://www.cpdsa.pl).

W roku 2015 Spółka stosowała zasady ładu korporacyjnego, zawarte w dokumencie *Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW*, dostępnym na stronie internetowej [https://static.gpw.pl/pub/files/PDF/RG/DPSN2016\\_GPW.pdf](https://static.gpw.pl/pub/files/PDF/RG/DPSN2016_GPW.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

## CPD S.A. RAPORT ROCZNY ZA ROK 2018

obowiązków i organizacją pracy. Zarząd Spółki dokonuje także regularnych przeglądów wyników Spółki z wykorzystaniem stosowanego raportowania finansowego.

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

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

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

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

### • AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY ZNACZNE PAKIETY AKCJI

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

Akcionariusz	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	2 740 513	Na okaziciela	2 740 513	11.88 %	10.39 %
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 %
Pozostali	3 673 987	Na okaziciela	3 673 987	15.93 %	13.93 %
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.,

### • 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 posiadając wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa emitent oraz większość członków komitetu, w tym przewodniczący musi spełniać kryteria niezależności.

- **ZARZĄD – POWOŁYWANIE, ODWOŁYWANIE, UPRAWNIENIA**

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

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

- ustalenie terminu, porządku obrad i zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
- składanie Walnemu Zgromadzeniu wniosków, wraz z opinią Rady Nadzorczej, w sprawach objętych porządkiem jego obrad,
- przedstawianie Radzie Nadzorczej sprawozdania finansowego i pisemnego sprawozdania Zarządu z działalności w okresie obrachunkowym oraz wniosku w sprawie podziału zysku

lub pokrycia strat, które to dokumenty podlegają rozpatrzeniu na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu,

- uchwalanie Regulaminu Organizacyjnego Spółki oraz innych aktów wewnętrznych Spółki regulujących tok pracy przedsiębiorstwa Spółki,
- opracowywanie i uchwalanie planów rocznych, wieloletnich i strategicznych Spółki,
- ustanawianie prokury i udzielanie pełnomocnictw,
- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskiem o zwołanie jej posiedzenia,
- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskami o zatwierdzenie Regulaminu Zarządu, Regulaminu Organizacyjnego Spółki, rocznych budżetów i planów rozwojowych Spółki.

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

- **ZASADY ZMIAN STATUTU**

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

- **WALNE ZGROMADZENIE**

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

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

## **RADA NADZORCZA**

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

W skład Rady Nadzorczej CPD S.A. wchodzi:



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

W porównaniu do stanu na koniec roku 2017 w składzie Rady Nadzorczej CPD S.A zaszły zmiany:

- 14 września 2018 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Pana Alfonso Kalinauskasa do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki od 14 września 2018 roku.

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.

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

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

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

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

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

Koszty przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego ponosi Spółka.

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

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

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

W stosownych przypadkach Komitet Audytu wydaje wytyczne dotyczące usług.

## **ZARZĄD**

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

W skład Zarządu CPD S.A. wchodzi:

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

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

## **KOMITET AUDYTU**

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

W skład Komitetu Audytu wchodzi:

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

W porównaniu do stanu na koniec roku 2017 w składzie Komitetu Audytu CPD S.A zaszły następujące zmiany:

- 18 czerwca 2018 r. Pan Wiesław Oleś złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Komitetu Audytu CPD S.A Spółki od 14 września 2018 roku.
- 19 września 2018 r. Rada Nadzorcza Spółki powołało Pana Alfonso Kalinauskasa do pełnienia funkcji Przewodniczącego Komitetu Audytu Spółki od 19 września 2018 roku.

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 2018 roku odbyły się 4 posiedzenia 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 WIDEO,**

*Spółka nie stosuje powyższej zasady.*

Spółka nie rejestrowała dotychczas przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w formie audio lub video. W ocenie Spółki forma dokumentowania obrad Walnego Zgromadzenia pozwalała na zachowanie transparentności i ochrony praw akcjonariuszy. Informacje dotyczące podejmowanych przez Walne Zgromadzenie uchwał Spółka przekazuje w formie raportów bieżących, a także publikuje na swojej stronie internetowej [www.cpdsa.pl](http://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 ze zbycia danej inwestycji, nie odnoszą się natomiast do długoterminowej sytuacji finansowej Spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

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

*Spółka nie stosuje powyższej zasady.*

Z uwagi na uwarunkowania niestosowania tej zasady (wskazane w wyjaśnieniu do zasady VI.Z.1) nie jest możliwe spełnienie zasady VI.Z.2.

- **ZASADA VI.Z.4. SPÓŁKA W SPRAWOZDANIU Z DZIAŁALNOŚCI PRZEDSTAWIA RAPORT NA TEMAT POLITYKI WYNAGRODZEŃ, ZAWIERAJĄCY CO NAJMNIJ:**
  - 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.*

Zasada ta nie może być zastosowana z uwagi na fakt, iż Spółka nie posiada przyjętej polityki wynagrodzeń (systemu wynagrodzeń). Formy prawne umów oraz wysokość wynagrodzeń dla członków Zarządu ustalane są w ramach indywidualnych negocjacji pomiędzy poszczególnymi członkami Zarządu a Radą Nadzorczą. Z uwagi na liczny skład grupy kapitałowej Spółki nie jest możliwe opracowanie tak rozległych danych w tak krótkim czasie, jednak Zarząd rozważy możliwość dostosowania w przyszłości sprawozdania z działalności Spółki w sposób zgodny z powyższą zasadą. Spółka zamieszcza w sprawozdaniu z działalności wysokość wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

## **5. STRATEGIA I CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU SPÓŁKI**

W nadchodzących latach Grupa zamierza realizować 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 będą przede wszystkim koncentrować się na projekcie w Ursusie.

W celu przyspieszenia wzrostu wartości aktywów Spółki, Grupa podzieliła projekt w Ursusie na mniejsze projekty i realizuje je we współpracy z doświadczonymi deweloperami mieszkaniowymi.



Dodatkowo w celu przyspieszenia wzrostu wartości aktywów Grupy Zarząd zdecydował, iż najbardziej skuteczną strategią jest przyspieszenie rozwoju terenów inwestycyjnych posiadanych przez Grupę. Sprzedaż starannie wybranych, dużych obszarów inwestycyjnych stanowi dodatkowy element znacząco wpływający na przyspieszenie rozwoju terenów inwestycyjnych.

Równoległa realizacja kilku znaczących przedsięwzięć deweloperskich w ramach terenów inwestycyjnych na Ursusie umożliwi skrócenie czasu wykonania całego projektu, co jednocześnie przekłada się na szybszy wzrost wartości pozostałych aktywów Grupy w tym rejonie, jak również pozwała osiągnąć efekt synergii i zoptymalizować koszty promocji, sprzedaży marketingu związane z tymi przedsięwzięciami.

Dodatkowo, ponieważ Grupa dostrzega bardzo istotny element w kształtowaniu jakości produktu poprzez kompleksowe i synergiczne budowanie przestrzeni publicznej wkomponowanej w tkanę mieszkaniowo - usługową, będzie dążyła do rewitalizacji terenów publicznych wraz z rozwojem terenów inwestycyjnych. Spółka zamierza realizować powyższe zadania ze środków własnych oraz ogólnodostępnych środków publicznych.

## **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 2018 odzwierciedlała przyjętą przez Grupę strategię koncentracji na rynku polskim. W roku 2018 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 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 także 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. Aktualnie Grupa prowadzi projekt mieszkaniowy w dzielnicy Ursus. W roku 2018 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**

• **ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY OGÓŁU PRAW I OBOWIĄZKÓW W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH**

16 lutego 2018 roku spółki ROBYG PRAGA INVESTMENT I sp. z o.o. i ROBYG Construction Poland sp. z o.o. oraz spółki zależne Emitenta, tj.: Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarły Umowę Sprzedaży praw i obowiązków komplementariusza i komandytariusza w spółkach 8/126 Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, 9/151 Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, 10/165 Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, 15/167 Gaston Investmenst spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie. Wartość transakcji wynosiła 82 000 000 zł.

Pozostałe zapisy umowy zawartej przez Sprzedającego nie odbiegały od standardów powszechnie stosownych dla tego typu umów.

99% ogółu praw i obowiązków w Spółkach, posiadała spółka Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, będąca spółką zależną od CPD S.A. natomiast 1% ogółu praw i obowiązków w Spółkach posiadała spółka Challenge Eighteen spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, będąca spółką zależną od CPD S.A.

W wyniku transakcji uległa zmianie struktura Emitenta.

• **ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY PRAWA DO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO SPÓŁKI ZALEŻNEJ EMITENTA 18 GASTON INVESTMENTS SP. Z O.O. SP. K.**

22 lutego 2018 spółka zależna Emitenta 18 Gaston Investments sp. z o.o. sp. k., zawarła umowę warunkową sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 148/2, nr obr. ewid. 2-09-09 o powierzchni 837 m<sup>2</sup>, położonej w Warszawie, Dzielnicy Ursus, w pobliżu ul. Traktorzystów na rzecz firmy Ronson Development – City 3 Sp. z o.o. Sp. K..

Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, nieruchomość przeznaczona jest w przeważającej części pod tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Warunkiem spełniającym dla zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży było nieskorzystanie przez Prezydent m.st. Warszawy z przysługującego Gminie m.st. Warszawy prawa pierwokupu do tej nieruchomości oraz do działki gruntu nr 98/1.

Cena sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości została ustalona na kwotę 3 mln zł netto + należny podatek VAT.

Pozostałe zapisy Umów zawartych przez Sprzedającego nie odbiegały od standardów powszechnie stosownych dla tego typu umów.

29 marca 2018 spółka zależna Emitenta 18 Gaston Investments sp. z o.o. sp. k., z siedzibą w Warszawie zawarła umowę przyrzeczoną sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 148/2, nr obr. ewid. 2-09-09 o powierzchni 837 m<sup>2</sup>, położonej w Warszawie, Dzielnicy Ursus, w pobliżu ul. Traktorzystów na rzecz firmy Ronson Development – City 3 sp. z o.o. sp. k..

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

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ROCZNY ZA ROK 2018**

---

22 lutego 2018 spółka zależna Emitenta IMES Poland sp. z o.o., zawarła umowę warunkową sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 98/1, nr obr. ewid. 2-09-09 o powierzchni 4.254 m<sup>2</sup>, położonej w Warszawie, Dzielnicy Ursus, w pobliżu ul. Gierdziejewskiego na rzecz firmy Ronson Development – City 3 sp. z o.o. sp. k..

Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, nieruchomość przeznaczona była w przeważającej części pod tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Warunkiem spełniającym dla zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży było nieskorzystanie przez Prezydent m.st. Warszawy z przysługującego Gminie m.st. Warszawy prawa pierwokupu do tej nieruchomości oraz do działki gruntu nr 148/2.

Cena sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości została ustalona na kwotę 4 mln zł netto + należny podatek

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

Natomiast 29 marca 2018 spółka zależna Emitenta IMES Poland sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie zawarła umowę przyrzeczoną sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 98/1, nr obr. ewid. 2-09-09 o powierzchni 4.254 m<sup>2</sup>, położonej w Warszawie, Dzielnicy Ursus, w pobliżu ul. Gierdziejewskiego na rzecz firmy Ronson Development – City 3 sp. z o.o. sp. k..

#### **• ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY UDZIAŁÓW W SPÓŁCE BOLZANUS LIMITED**

22 lutego 2018 spółka zależna Emitenta Buffy Holdings no. 1 Ltd, z siedzibą w Limassol na Cyprze zawarła warunkową umowę sprzedaży 100% udziałów w spółce Bolzanus Limited siedzibą w Nikozji, na Cyprze na rzecz firmy Ronson Development sp. z o.o..

Spółka posiadała prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, składającej się z działki nr 119, nr obr. ewid. 2-09-09, o powierzchni 22.394 m<sup>2</sup> i znajdującej się w pobliżu ul. Gierdziejewskiego w Warszawie (dzielnica Warszawa – Ursus). Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, nieruchomość przeznaczona była w przeważającej części pod tereny usług i oświaty oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Cena sprzedaży udziałów została ustalona na łączną kwotę 10 mln zł.

Warunkiem dla zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży było nieskorzystanie przez Prezydent m.st. Warszawy z przysługującego gminie m.st. warszawy prawa pierwokupu działek gruntu nr 98/1 oraz 148/2, wchodzących w skład transakcji objętej niniejszym komunikatem.

Pozostałe zapisy umowy zawartej przez Sprzedającego nie odbiegały od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

29 marca 2018 spółka zależna Emitenta Buffy Holdings no. 1 Ltd, z siedzibą w Limassol na Cyprze zawarła przyrzeczoną umowę sprzedaży 100% udziałów w spółce Bolzanus Limited siedzibą w Nikozji, na Cyprze na rzecz firmy Ronson Development sp. z o.o..

W wyniku transakcji uległa zmianie struktura Emitenta.

#### **• USTANOWIENIE ZABEZPIECZEŃ**

1 marca 2018 roku 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, będąca spółka zależną od Spółki, a Bankiem Millennium S.A., na podstawie której Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. ma zostać udzielony kredyt odnawialny w wysokości 25.000.000 złotych do finansowania maksymalnego poziomu kosztów inwestycji w kwocie 42.954.660,00 złotych,

przeznaczony na finansowanie budowy projektu mieszkalnego, wielorodzinnego Ursa Park Smart City Etap II, przy zbiegu ul. Dyrekcyjnej i 48 KD-D w Warszawie, w dzielnicy Ursus. Inwestycja powstaje przy wspólnym udziale CPD S.A. i Unidevelopment S.A.

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

- 1) hipoteka do kwoty 40.000.000,00 złotych (z najwyższym pierwszeństwem) na rzecz Banku, na nieruchomości, na której realizowana jest w/w inwestycja, należącej do Kredytobiorcy, położonej w Warszawie, opisanej w KW nr WA1M/00283121/5, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, wraz z cesją praw z umowy ubezpieczenia budynków posadowionych na nieruchomości zrealizowanych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego od ognia i innych zdarzeń losowych (po zakończeniu budowy na sumę ubezpieczeniową odpowiadającą co najmniej kwocie kredytu);
- 2) oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. z całego mienia co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku wszelkich sum pieniężnych z tytułu zobowiązań wynikających z Umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie, do maksymalnej kwoty 40.000.000,00 złotych;
- 3) zastaw rejestrowy z zastawem zwykłym jako zabezpieczeniem przejściowym na ogóle praw i obowiązków Komplementariusza: Smart City sp. z o.o. w związku z wniesionym wkładem o wartości nominalnej 1.000,00 PLN w spółce Kredytobiorcy.
- 4) oświadczenie Smart City sp. z o.o., o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. do maksymalnej kwoty 40.000.000,00 złotych z mienia obciążonego zastawem, na rzecz Banku, w celu zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej Bankowi na podstawie Umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie;
- 5) zastaw rejestrowy z zastawem zwykłym jako zabezpieczeniem przejściowym na ogóle praw i obowiązków Komandytariusza: Challenge Eighteen sp. z o.o. w związku z wniesionym wkładem o wartości nominalnej 73.109.888,62 złotych w spółce Kredytobiorcy.
- 6) oświadczenie Challenge Eighteen sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. do maksymalnej kwoty 40.000.000,00 złotych z mienia obciążonego zastawem, na rzecz Banku, w celu zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej Bankowi na podstawie Umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie;
- 7) oświadczenie CPD S.A. o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. z całego mienia co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku wszelkich sum pieniężnych z tytułu zobowiązań wynikających z Umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie, do maksymalnej kwoty 40.000.000,00 złotych;
- 8) przystąpienie do długu przez CPD S.A. wraz z pełnomocnictwem do rachunków prowadzonych w Banku.

Umowa o Odnawialny Kredyt nie spełniała kryterium uznania jej za umowę znaczącą, stosownie do § 2 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 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.

Do dnia publikacji niniejszego raportu zobowiązanie wobec banku zostało spłacone w całości a umowa kredytu została rozwiązana.

• **DAROWIZNA DLA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

W ramach odpowiedzialności społecznej oraz budowania zrównoważonej tkanki miejskiej opartej na lokalnej tożsamości społecznej, Grupa CPD 19 lutego 2018 roku przekazała w darowiźnie m.st.

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ROCZNY ZA ROK 2018**

---

Warszawa tren o obszarze 1,7 ha, który zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przewidziany jest na inwestycje oświatowe. W ramach planowanego porozumienia, m. st. Warszawa zobowiązało się zrealizować na tej działce kompleks przedszkolno-szkolny do 2020 roku.

- **PIERWSZE ZAWIADOMIENIE AKCJONARIUSZY CPD S.A. O ZAMIARZE POŁĄCZENIA TRANSGRANICZNEGO ZE SPÓŁKĄ BUFFY HOLDINGS NO. 1 LIMITED Z SIEDZIBĄ W NIKOZJI NA CYPRZE**

3 kwietnia 2018 roku Zarząd CPD spółka akcyjna na podstawie art. 504 w zw. z art. 4021 § 1 w zw. z art. 5161 Kodeksu spółek handlowych:

I. po raz pierwszy zawiadomił akcjonariuszy CPD o zamiarze połączenia 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, jako spółką przejmowaną. Szczegółowe zasady połączenia zostały określone w Planie Połączenia uzgodnionym przez Zarządy Emitenta oraz BUFFY w dniu 22 grudnia 2017 r. i ogłoszonym zgodnie z art. 5164 § 1 zdanie drugie k.s.h. na stronie internetowej CPD, który w związku z tym nie podlega ogłoszeniu w Monitorze Sądowym i Gospodarczym. Zgodnie z art. 516 § 4 w zw. z art. 5161 k.s.h. Plan Połączenia jest dostępny bezpłatnie do publicznej wiadomości na wskazanej stronie internetowej przez okres co najmniej 1 miesiąca przed dniem złożenia wniosku o rejestrację połączenia.

Dokumenty, o których mowa w art. 5167 § 1 k.s.h. (za wyjątkiem opinii biegłego z badania Planu Połączenia ze względu na fakt, iż CPD jest jedynym współnikiem BUFFY, a zatem na podstawie art. 51615 § 1 k.s.h. oraz Sekcji 201V (1) (a) Cypryjskiej Ustawy Prawo Spółek, Cap. 113 Plan Połączenia nie wymaga badania przez biegłego) były dostępne do wglądu Akcjonariuszy przez okres co najmniej jednego miesiąca, począwszy od dnia następnego od dnia publikacji raportu o połączeniu do dnia powzięcia uchwały o połączeniu, w siedzibie Spółki w dni robocze.

Akcjonariusze mogli żądać udostępnienia im bezpłatnie w lokalu Spółki odpisów powyższych dokumentów.

II. wobec powyższego, Zarząd CPD działając na podstawie art. 399 § 1 i art. 402(1) k.s.h. oraz § 38 ust. 1 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 (Dz.U. Nr 33, poz. 259 ze zm.) zwołał na dzień 8 maja 2018 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, w siedzibie Spółki.

- **DRUGIE ZAWIADOMIENIE AKCJONARIUSZY CPD S.A. O ZAMIARZE POŁĄCZENIA TRANSGRANICZNEGO ZE SPÓŁKĄ BUFFY HOLDINGS NO. 1 LIMITED Z SIEDZIBĄ W NIKOZJI NA CYPRZE**

26 kwietnia 2018 roku, Zarząd CPD spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie na podstawie art. 504 w zw. z art. 4021 § 1 w zw. z art. 5161 Kodeksu spółek handlowych:

I. po raz drugi 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, jako spółką przejmowaną. Szczegółowe zasady połączenia zostały określone w Planie Połączenia uzgodnionym przez Zarządy Emitenta oraz BUFFY w dniu 22 grudnia 2017 r. i ogłoszonym zgodnie

z art. 5164 § 1 zdanie drugie k.s.h. na stronie internetowej CPD, który w związku z tym nie podlega ogłoszeniu w Monitorze Sądowym i Gospodarczym. Zgodnie z art. 516 § 4 w zw. z art. 5161 k.s.h. Plan Połączenia był udostępniony bezpłatnie do publicznej wiadomości na wskazanej stronie internetowej przez okres co najmniej 1 miesiąca przed dniem złożenia wniosku o rejestrację połączenia. Dokumenty, o których mowa w art. 5167 § 1 k.s.h. (za wyjątkiem opinii biegłego z badania Planu Połączenia ze względu na fakt, iż CPD jest jedynym wspólnikiem BUFFY, a zatem na podstawie art. 51615 § 1 k.s.h. oraz Sekcji 201V (1) (a) Cypryjskiej Ustawy Prawo Spółek, Cap. 113 Plan Połączenia nie wymaga badania przez biegłego) były dostępne do wglądu Akcjonariuszy przez okres co najmniej jednego miesiąca, począwszy od dnia następnego od dnia ogłoszenia raportu bieżącego obejmującego pierwsze zawiadomienie akcjonariuszy CPD o zamiarze połączenia, tj. od 4 kwietnia 2018 roku do dnia powzięcia uchwały o połączeniu, w siedzibie Spółki. Akcjonariusze mogli żądać udostępnienia im bezpłatnie w lokalu Spółki odpisów powyższych dokumentów.

II. wobec powyższego, Zarząd Emitenta poinformował, iż na dzień 8 maja 2018 r. zwołane zostało Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.

• **REJESTRACJA POŁĄCZENIA TRANSGRANICZNEGO CPD S.A. ORAZ  
BUFFY HOLDINGS NO. 1 LIMITED**

22 listopada 2018 r. zarząd powziął informację o połączeniu CPD S.A. ze spółką zależną Emitenta 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 201I (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. Emitent wstąpił z Dniem Połączenia we wszystkie prawa i obowiązki Spółki Przejmowanej. Ze względu na fakt, iż Spółka była jedynym wspólnikiem BUFFY, połączenie zostało przeprowadzone bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

• **WYBÓR BIEGŁEGO REWIDENTA NA LATA 2018 I 2019**

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

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

oraz

- zbadania skonsolidowanego sprawozdania finansowego CPD S.A. za rok finansowy kończący się 31 grudnia 2019 roku,

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

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

• **ZAPROSZENIE DO SKŁADANIA OFERT SPRZEDAŻY AKCJI SPÓŁKI**

29 maja 2018 Spółka opublikowała zaproszenie do składania ofert sprzedaży jej akcji na warunkach określonych w Zaproszeniu do Składania Ofert Sprzedaży.

Pełna treść Zaproszenia do Składania Ofert Sprzedaży została opublikowana jako załącznik do raportu bieżącego oraz została podana do publicznej wiadomości na stronie internetowej CPD S.A.

• **INFORMACJA O PRZYJĘCIU OFERT SPRZEDAŻY AKCJI**

19 czerwca 2018 roku 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 11 581 100 akcji, każda Oferta Sprzedaży Akcji została zrealizowana w części – zredukowana średnio o około 68,8% z chwilą rozliczenia tj. 20 czerwca 2018 r.

• **REZYGNACJA Z FUNKCJI W KOMITECIE AUDYTU**

18 czerwca 2018 r. Pan Wiesław Oleś, pełniący dotychczas funkcję Przewodniczącego Komitetu Audytu spółki CPD S.A., złożył rezygnację z pełnienia funkcji, ze skutkiem na dzień odbycia najbliższego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, w porządku obrad którego będzie podjęcie uchwały o zmianach w składzie Rady Nadzorczej Spółki. Pan Wiesław Oleś nie podał powodów rezygnacji.

• **NABYCIE AKCJI W CELU UMORZENIA**

20 czerwca 2018 r. w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 29 maja 2018 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki, Spółka nabyła za pośrednictwem domu maklerskiego Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie, 11.581.100 akcji Spółki.

Cena nabycia jednej akcji wyniosła 12,34 zł.

Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w liczbie 11.581.100 akcje) stanowiły 29,43 % kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentowały 11.581.100 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (29,43 % 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 11.581.100 akcji własnych, Spółka posiadała już inne akcje własne w liczbie 1.401.792 akcji), które stanowiły 3,56 % kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentowały 1.401.792 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (3,56 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki).

W związku z powyższym Spółka łącznie posiadała w danej chwili 12.982.892 akcji własnych, stanowiących razem 32,99 % kapitału zakładowego Spółki, z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

• **ZAWARCIE PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY PRAWA DO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO SPÓŁKI ZALEŻNEJ EMITENTA**

Spółka zależna Emitenta 5/92 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z 31 lipca 2018 roku zawarła warunkową przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 92/2, nr obrębu 2-09-09 o powierzchni 30.594 m<sup>2</sup>, położonej w Warszawie, dzielnicy Ursus na rzecz firmy UDI Tau spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

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

Cena sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości została ustalona na kwotę ok. 50.016.000 złotych.

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

Zapisy Umowy zawarte przez Strony Umowy nie odbiegały od standardów powszechnie stosownych dla tego typu umów.

• **POWOŁANIE CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ CPD S.A. NA NOWĄ KADENCJĘ**

14 września 2018 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w przedmiocie powołania członków Rady Nadzorczej CPD S.A. czwartej kadencji.

Na nową kadencję zostali powołani: Pan Wiesław Piotr Oleś, Pan Mirosław Jerzy Gronicki, Pan Andrew Pegge, Pani Gabriela Gryger, Pan Michael Haxby z zachowaniem ciągłości pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej oraz Pan Alfonso Kalinauskas.

• **POWOŁANIE NOWYCH CZŁONKÓW KOMITETU AUDYTU CPD S.A.**

W związku z powołaniem Rady Nadzorczej Spółki na nową, wspólną, trzyletnią kadencję, Rada Nadzorcza Spółki, 19 września 2018, działając na podstawie art. 128 i 129 ustawy z dnia 11 maja 2017 o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1089) podjęła uchwałę, na mocy której powołała nowych członków Komitetu Audytu w składzie:

– Alfonso Kalinauskas – Przewodniczący Komitetu Audytu (członek niezależny),

– Mirosław Gronicki – członek Komitetu Audytu (członek niezależny),

– Andrew Pegge – członek Komitetu Audytu.

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.: przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki, większość członków Komitetu Audytu, w tym jego przewodniczący, jest niezależna od Spółki.

Zgodnie z zasadą szczegółową II.Z.8 zbioru „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”, przewodniczący Komitetu Audytu spełnia kryteria niezależności art. 17 ust. 1 Rozporządzenie MAR.



- **ZMIANA UMOWY INWESTYCYJNEJ ZAWARTEJ PRZEZ CPD S.A. ORAZ JEJ SPÓŁKI ZALEŻNE**

26 października 2018 r. została przyjęta Zmiana Umowy Inwestycyjnej i tekst jednolity Umowy inwestycyjnej.

Stronami Zmiany Umowy są dotychczasowe strony Umowy Inwestycyjnej tj.: Emitent, Challenge Eighteen sp. z o.o., URSA PARK Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., Lokia Enterprises Ltd z siedzibą w Nikozji (Cypr) oraz Unibep S.A. i Unidevelopment S.A..

Przedmiotem Zmiany Umowy jest uchylenie w całości dotychczasowego brzmienia i zastąpienia go nową treścią oraz rozszerzenie zakresu realizacji przedsięwzięcia do całości poniższej nieruchomości. Strony zobowiązują się obecnie do wspólnej realizacji inwestycji budowlanej na nieruchomości należącej do spółki z Grupy Kapitałowej CPD S.A. tj. spółki URSA PARK Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.. Nieruchomość powyższa składa się z działek o nr 113/1, 113/2, 113/4, 113/6 oraz 113/7 nr obr. ewid. 2-09-09, o powierzchni 4,944 ha i znajduje się przy ul. Traktorzystów w Warszawie (dzielnica Warszawa – Ursus).

Na części Nieruchomości o powierzchni ok. 1,36 ha obecnie realizowana jest w dwóch etapach budowa kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 21 tys. PUM/PUU, której Generalnym wykonawcą jest spółka Unibep S.A., a spółka Unidevelopment S.A. świadczy usługi zastępstwa inwestorskiego (Przedsięwzięcie 1).

Kolejne dwa przedsięwzięcia, z których każde dzieli się na dwa etapy, będą polegały na budowie kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, o łącznej powierzchni użytkowej około 40 tys. PUM/PUU (Przedsięwzięcie 2 i Przedsięwzięcie 3). Rozpoczęcie Przedsięwzięcia 2 nastąpi w związku ze spełnieniem przez Unidevelopment wskazanego w Zmianie Umowy zobowiązania względem zaangażowania kapitałowego w Spółkę Komandytową, co powinno nastąpić w ciągu 14 dni od dnia podpisania Zmiany Umowy. Zadanie 2 zostało rozpoczęte, w związku z dokonaniem przez Unidevelopment środków finansowych określonych w umowie inwestycyjnej. Natomiast rozpoczęcie Przedsięwzięcia 3 jest planowane w I kwartale 2020, przy czym ostateczny termin rozpoczęcia realizacji tego etapu Inwestycji zostanie ustalony w drodze odrębnej decyzji.

Umowa obejmuje również czynności polegające na prowadzeniu działań marketingowych związanych ze sprzedażą lokali powstałych w ramach Przedsięwzięć, a następnie na całkowitej sprzedaży powierzchni użytkowej Przedsięwzięć oraz zasady podziału zysku z realizacji Przedsięwzięć, a także przewiduje zasady podziału zysku oraz innych rozliczeń finansowych Stron, jak również ewentualną odpowiedzialność z tytułu naruszeń postanowień Umowy ograniczając przy tym limit odpowiedzialności każdej ze stron z tytułu kar umownych do 5 mln zł.

Uczestnictwo spółek z Grupy Kapitałowej CPD S.A. w realizacji Umowy polega m.in. na realizacji Przedsięwzięcia na Nieruchomości należącej do Spółki Komandytowej oraz świadczeniu przez Gaston Investments sp. z o.o. usług kontroli finansowej i operacyjnej nad Przedsięwzięciem.

Zmiana Umowy weszła w życie po spełnieniu przez Unidevelopment S.A. wskazanego powyżej zobowiązania względem kapitałowego zaangażowania w Spółkę Komandytową w terminie 14 dni po jej podpisaniu, jak również po zaakceptowaniu przez Strony wszystkich załączników do Umowy do dnia 15 listopada 2018 r.

- **SPEŁNIENIE SIĘ WARUNKÓW UMOWY INWESTYCYJNEJ ZAWARTEJ PRZEZ CPD S.A. I SPÓŁKI ZALEŻNE**

28 listopada 2018 roku spełniły się wszystkie warunki zawieszające Umowę Inwestycyjną z 22 lutego 2017, która została zmieniona 2 sierpnia 2017 i 26 października 2018.

Spółka Unidevelopment S.A. wniosła pierwszą część wkładu własnego wymaganego zapisami Umowy Inwestycyjnej. Jednocześnie, zostały uzgodnione (zaakceptowane) wszystkie załączniki do Umowy Inwestycyjnej, co było warunkiem wejścia w życie niniejszej Umowy.

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

Spółki zależne Emitenta 2/124 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie oraz 3/93 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie 15 listopada 2018 roku zawarły przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki o nr 124/2, nr obrębu 2-09-09 o powierzchni 10.726 m<sup>2</sup> oraz działki o nr 93/3, nr obrębu 2-09-09 o powierzchni 25.830 m<sup>2</sup>, położonych w Warszawie, dzielnicy Ursus na rzecz firmy NEOTOWNS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

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

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

Nabywca uiszczył zaliczkę w wysokości 10% Ceny. Celem zabezpieczenia zwrotu zaliczki przez Spółki Sprzedające, ustanowiły one hipotekę łączną na prawie wieczystego użytkowania w/w nieruchomości do kwoty stanowiącej równowartość zaliczki powiększonej o ewentualne kary umowne oraz dobrowolnie poddały się egzekucji w trybie art. 777 KPC co do obowiązku zwrotu zaliczki powiększonej o ewentualne kary umowne.

## **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 2018 nie wystąpiły zdarzenia o nietypowym charakterze, które miały wpływ na wyniki Spółki.

## **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;

**CPD S.A.**  
**RAPORT ROCZNY ZA ROK 2018**

- 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**

**Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów**

	Okres 12 miesięcy		Zmiana
	Od 01.01.2018	Od 01.01.2017	2018/2017
	do 31.12.2018	do 31.12.2017	(%)
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	
Koszty administracyjne	-2 235	-1 689	32%
Koszty marketingowe	-5	-11	-55%
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	12 655	0	-
Odwrocenie odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne	0	6 712	-100%
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	0	12 561	-100%
Pozostałe przychody operacyjne	1 829	0	-
Pozostałe koszty operacyjne	-16	-43	-63%
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>12 228</b>	<b>17 530</b>	<b>-30%</b>
Przychody finansowe	2 173	1 615	35%
Koszty finansowe	-392	-9 050	-96%
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>14 009</b>	<b>10 095</b>	<b>39%</b>
Podatek dochodowy	6 736	-12 161	-155%
<b>Zysk/strata netto</b>	<b>20 745</b>	<b>-2 066</b>	<b>-1104%</b>

W 2018 roku Spółka CPD S.A. zanotowała zysk netto w wysokości 20,7 mln PLN. W porównaniu do roku 2017 wynik netto poprawił się o 22,8 mln PLN.

Czynnikiem, który miał największy wpływ na ostateczną wysokość zysku netto w roku 2018 był spadek zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 6,7 mln PLN. W 2018 roku Spółka dokonała dokładnej analizy aktywów i zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Również spadek kosztów finansowych w kwocie 8,7 mln PLN miał pozytywny wpływ na końcową wartość wyniku netto Spółki. Było to możliwe dzięki spłacie obligacji w 2017 roku.

Kolejnym czynnikiem, który przyczynił się do dodatniego wyniku netto Spółki za 2018 rok był wzrost pozostałych przychodów operacyjnych w kwocie 1,8 mln PLN spowodowany rozwiązaniem rezerwy na ryzyka podatkowe na Cyprze.

Wzrost przychodów finansowych w kwocie 0,6 mln PLN również przyczynił się do poprawy wyniku netto w porównaniu do 2017 roku. Spółka poręczyła w 2018 roku spłatę kredytu zaciągniętego przez spółkę współkontrolowaną Ursa Park Smart City Sp. z o.o. sp.k..

**CPD S.A.**  
**RAPORT ROCZNY ZA ROK 2018**

Czynnikiem, który miał z kolei największy negatywny wpływ na wynik netto w roku 2018 był wzrost kosztów. Spółce nie udało się ustabilizować kosztów administracyjnych, które wzrosły o 0,5 mln PLN w porównaniu do 2017 roku. Wzrosły koszty wynagrodzeń i usług doradczych.

W roku 2018 Spółka nie osiągnęła żadnych przychodów ze sprzedaży usług.

**Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej**

	Na dzień:		Zmiana
	31.12.2018	31.12.2017	2018/2017
	(w tys. PLN)	(w tys. PLN)	%
<b>Aktywa razem</b>	<b>185 196</b>	<b>504 215</b>	<b>-63%</b>
Aktywa trwałe, w tym:	148 330	433 961	-66%
<i>Należności długoterminowe</i>	<i>120 239</i>	<i>433 961</i>	<i>-72%</i>
<i>Udziały w jednostkach zależnych</i>	<i>28 091</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
Aktywa obrotowe, w tym:	36 866	70 254	-48%
<i>Należności handlowe i pozostałe</i>	<i>914</i>	<i>533</i>	<i>72%</i>
<i>Środki pieniężne i ekwiwalenty</i>	<i>35 952</i>	<i>69 721</i>	<i>-48%</i>
<b>Pasywa razem</b>	<b>185 196</b>	<b>504 215</b>	<b>-63%</b>
Kapitały własne razem, w tym:	156 993	467 678	-66%
<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>3 935</i>	<i>3 935</i>	<i>0%</i>
<i>Akcje własne nabyte w celu umorzenia</i>	<i>-160 110</i>	<i>-17 199</i>	<i>831%</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>835 846</i>	<i>835 846</i>	<i>0%</i>
<i>Skumulowane straty</i>	<i>-495 756</i>	<i>-327 982</i>	<i>51%</i>
Zobowiązania długoterminowe	22 152	34 381	-36%
Zobowiązania krótkoterminowe	6 051	2 156	181%

## CPD S.A. RAPORT ROCZNY ZA ROK 2018

Na koniec grudnia 2018 r. wartość całkowitych aktywów Spółki spadła o 63% w stosunku do stanu na koniec roku 2017 (aktywa były mniejsze o 319 mln PLN). Przede wszystkim spadła wartość należności długoterminowych (były mniejsze o 314 mln PLN), co było rezultatem połączenia transgranicznego spółki CPD SA ze spółką Buffy Holdings No. 1 Limited, a także częściowej spłaty pożyczek przez spółki zależne.

W wyniku połączenia transgranicznego doszło do wygaśnięcia umowy pożyczki zawartej pomiędzy spółkami powiązаными Buffy Holdings No. 1 Limited i CPD SA. Saldo tej pożyczki wynosiło 163,5 mln PLN na koniec grudnia 2017 roku.

Ponadto w 2018 roku spółki zależne spłaciły część długu z tytułu zaciągniętych pożyczek w łącznej kwocie 117,2 mln PLN.

Spadło również saldo środków pieniężnych (o 34 mln PLN) na skutek skupu akcji własnych w celu umorzenia. W 2018 roku kwota skupu wyniosła 142,9 mln PLN.

Wzrosła natomiast wartość udziałów w spółkach zależnych (o 28,1 mln PLN), ale wzrost ten nie zrekompensował spadku salda należności długoterminowych i środków pieniężnych. W wyniku połączenia transgranicznego ze spółką Buffy Holdings No. 1 Limited Spółka CPD SA stała się bezpośrednim właścicielem dwóch polskich spółek zależnych. Wartość udziałów w kapitale zakładowym spółki Challenge Eighteen Sp. z o.o. wynosiła 5 mln PLN, a spółki IMES Poland Sp. z o.o. 23,1 mln PLN.

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

Na koniec grudnia 2018 r. wartość kapitałów własnych wynosiła 157 mln PLN, co stanowiło 85% łącznych aktywów Spółki, podczas gdy zobowiązania stanowiły tylko 15% całkowitych aktywów. Wskaźniki te zmieniły się w porównaniu do stanu na koniec 2017 roku (odpowiednio 93% i 7%). Spadek wartości kapitałów własnych wyniósł 66% w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2017 roku.

W 2018 roku spadła wartość zobowiązań (spadek wyniósł aż 23%). Było to spowodowane zmniejszeniem zobowiązań z tytułu rezerwy na podatek odroczony.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka posiadała zobowiązania długoterminowe o wartości 22,2 mln PLN. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynosiły 10,5 mln PLN. Pozostałe 11,7 mln PLN dotyczyło zobowiązania wobec spółek zależnych Lakia Enterprises Ltd oraz Robin Investments Sp. z o.o. z tytułu otrzymanych pożyczek.

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

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

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Zobowiązania razem do sumy bilansowej</b>	<b>15,2%</b>	<b>7,2%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:</b>	<b>12,0%</b>	<b>6,8%</b>
Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6,3%	3,4%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5,7%	3,4%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:</b>	<b>3,3%</b>	<b>0,4%</b>

## CPD S.A. RAPORT ROCZNY ZA ROK 2018

Kredyty i pożyczki, w tym zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3,2%	0,0%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	0,1%	0,4%

Znaczącej zmianie w stosunku do stanu na koniec roku 2017 uległa również struktura zobowiązań.

Udział zadłużenia długoterminowego w sumie bilansowej wzrósł z 6,8% na koniec grudnia 2017 r. do 12% na koniec grudnia 2018 r. Zmiana ta wynikała z faktu, iż w 2018 roku suma bilansowa zmniejszyła się o 63%.

Na koniec roku 2018 zobowiązania długoterminowe stanowiły 79% wszystkich zobowiązań, podczas gdy rok wcześniej udział ten wynosił 94%.

Udział zadłużenia krótkoterminowego w sumie bilansowej wzrósł z 0,4% na koniec grudnia 2017 r. do 3,3% na koniec grudnia 2018 r.

Na koniec roku 2018 zobowiązania krótkoterminowe stanowiły 21% wszystkich zobowiązań, podczas gdy rok wcześniej udział ten wynosił tylko 6%.

### 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 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 2018 wyniosło 5,1% i było nieznacznie szybsze niż w roku 2017, kiedy wyniosło 4,8%. Rządowe prognozy na rok 2019 przewidują wzrost polskiego PKB na poziomie 3,8%. W przypadku obniżenia tempa wzrostu PKB, popyt na produkty oferowane przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową może spaść, co może doprowadzić do spadku cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych oraz wpłynąć negatywnie na kondycję finansową Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

- **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 niezyskania takich decyzji lub długotrwałości postępowań w sprawie ich wydania.

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

- **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.

- **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.

- **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.

- **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.

- **RYZIKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ**

Ryzyko płynności powstaje, gdy okresy płatności aktywów i zobowiązań nie pokrywają się. Taki stan potencjalnie podnosi zyskowność, 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**

CPD S.A. ani żaden podmiot od niego zależny nie jest stroną postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość przekraczałaby 10% kapitałów własnych CPD S.A.

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

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

- Umowa kredytowa Belise Investments sp. z o.o. z Bankiem Zachodnim WBK S.A.. Umowa jest umową znaczącą z uwagi na jej wartość na 31.12.2018 wynoszącą 67 696 tys. PLN (wg średniego kursu EUR opublikowanego przez NBP w dniu 31 grudnia 2018 r. wynoszącego 4,30 PLN/EUR), co przewyższa wartość 10% kapitałów własnych CPD S.A. na 31 grudnia 2018 r.;

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 2018 r.;

## **15. ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI**

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

## **16. UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA I GWARANCJE**

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 31 grudnia 2018 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 2018 r. saldo pożyczki od spółki Lakia Enterprises wynosi 9 957 tys. PLN (kapitał: 7 630 tys. PLN, odsetki: 2 327 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki Lakia Investments wynosi 5 880 tys. PLN (kapitał: 5 259 tys. PLN, odsetki: 621 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki Robin Investments wynosi 1 708 tys. PLN (kapitał: 1 600 tys. PLN, odsetki: 108 tys. PLN).

W roku obrotowym 2018 terminowo realizowane były zobowiązania wynikające z następujących umów kredytowych, w których CPD SA była poręczycielem:

### **➤ UMOWA KREDYTOWA Z BANKIEM MILLENNIUM S.A.**

Emitent 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 (dalej „Kredytobiorca”), a Bankiem Millennium S.A. (dalej „Bank”), 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

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ROCZNY ZA ROK 2018**

---

42.954.660,00 złotych, przeznaczony na finansowanie budowy projektu mieszkalnego, wielorodzinnego Ursa Park Smart City Etap II, przy zbiegu ul. Dyrekcyjnej i 48 KD-D w Warszawie, w dzielnicy Ursus („Umowa o Odnawialny Kredyt”). 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.

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

- hipoteka do kwoty 40.000.000,00 złotych (z najwyższym pierwszeństwem) na rzecz Banku, na nieruchomości, na której realizowana jest w/w inwestycja, należącej do Kredytobiorcy, położonej w Warszawie, opisanej w KW nr WA1M/00283121/5, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, wraz z cesją praw z umowy ubezpieczenia budynków posadowionych na nieruchomości zrealizowanych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego od ognia i innych zdarzeń losowych (po zakończeniu budowy na sumę ubezpieczeniową odpowiadającą co najmniej kwocie kredytu);
- oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. z całego mienia co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku wszelkich sum pieniężnych z tytułu zobowiązań wynikających z Umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie, do maksymalnej kwoty 40.000.000,00 złotych;
- zastaw rejestrowy z zastawem zwykłym jako zabezpieczeniem przejściowym na ogóle praw i obowiązków Komplementariusza: Smart City sp. z o.o. w związku z wniesionym wkładem o wartości nominalnej 1.000,00 PLN w spółce Kredytobiorcy.
- oświadczenie Smart City sp. z o.o., o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. do maksymalnej kwoty 40.000.000,00 złotych z mienia obciążonego zastawem, na rzecz Banku, w celu zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej Bankowi na podstawie Umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie;
- zastaw rejestrowy z zastawem zwykłym jako zabezpieczeniem przejściowym na ogóle praw i obowiązków Komandytariusza: Challenge Eighteen sp. z o.o. w związku z wniesionym wkładem o wartości nominalnej 73.109.888,62 złotych w spółce Kredytobiorcy.
- oświadczenie Challenge Eighteen sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. do maksymalnej kwoty 40.000.000,00 złotych z mienia obciążonego zastawem, na rzecz Banku, w celu zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej Bankowi na podstawie Umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie;
- oświadczenie CPD S.A. o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. z całego mienia co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku wszelkich sum pieniężnych z tytułu zobowiązań wynikających z Umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie, do maksymalnej kwoty 40.000.000,00 złotych;
- przystąpienie do długu przez CPD S.A. wraz z pełnomocnictwem do rachunków prowadzonych w Banku.

#### **➤ UMOWA KREDYTOWA Z BANKIEM SANTANDER**

Umowa ta została podpisana w dniu 12 sierpnia 2011 r. pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK S.A. a spółką zależną Belise Investments Sp. z o.o. jako kredytobiorcą i poręczycielami, którymi są CPD S.A., Lakia Enterprises Ltd. z siedzibą w Nikozji (Cypr) oraz East Europe Property Financing A.B. z siedzibą w Sztokholmie (Szwecja) i dotyczyła finansowania budowy i wykończenia budynku biurowego Iris, położonego przy ul. Cybernetyki 9 w Warszawie, który został oddany do użytku w październiku 2012 r. Na mocy umowy kredytowej udzielono Kredytu Inwestycyjnego do kwoty 20.077.458 EUR w celu finansowania lub refinansowania części kosztów projektu lub kosztów wykończenia powierzchni najmu;

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

Na mocy wyżej wymienionego Aneksu wprowadzono następujące zmiany:

- 1) Kredyt Inwestycyjny do kwoty 18.500.000,00 EUR został udzielony na refinansowanie zadłużenia poprzez dokonanie Konwersji;
- 2) Termin całkowitej spłaty Kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami strony ustaliły na dzień 31 maja 2021 roku;
- 3) Konwersja oznaczała wykorzystanie środków udostępnionych w ramach Transzy B poprzez konwersję Kwoty Zadłużenia 17.000.000 EUR w ramach Transzy A na Kwotę Zadłużenia w ramach transzy B oraz uruchomienie dodatkowej transzy do maksymalnej kwoty 1.500.000 EUR.

Pozostałe istotne zapisy, wynikające z Umowy pozostają bez zmian.

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

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

### **• NABYCIE AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA**

20 czerwca 2018 r. w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 29 maja 2018 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki, Spółka nabyła za pośrednictwem domu maklerskiego Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie, 11.581.100 akcji Spółki.

Akcje zostały nabyte zgodnie z Uchwałą nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia, która została zmieniona Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 7 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z 10 maja 2017 roku w sprawie nabycia akcji spółki w celu umorzenia oraz Uchwałą nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 7 lutego 2018 r. w sprawie zmiany uchwały nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z 10 maja 2017 roku w sprawie nabycia akcji spółki w celu umorzenia zgodnie z art. 362 § 1 pkt 5) k.s.h.

Cena nabycia jednej akcji wyniosła 12,34 zł.

Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w liczbie 11.581.100 akcje) stanowiły 29,43 % kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentowały 11.581.100 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (29,43 % 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 11.581.100 akcji własnych, Spółka posiadała już inne akcje własne w liczbie 1.401.792 akcji), które stanowiły 3,56 % kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentowały 1.401.792 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (3,56 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki).

W związku z powyższym Spółka łącznie posiadała w danym czasie 12.982.892 akcji własnych, stanowiących razem 32,99 % kapitału zakładowego Spółki, z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

• **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 dniu 25 stycznia 2019 r. o rejestracji przez sąd zmian statutu Emitenta w związku z treścią uchwał podjętych przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 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.

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

## **CPD S.A.**

### **RAPORT ROCZNY ZA ROK 2018**

---

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 2018r., 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.

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

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

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

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

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

- **INFORMACJA O PRZYJĘCIU OFERT SPRZEDAŻY AKCJI**

W związku z ogłoszonym w dniu 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. zostało złożonych 51 ważnych Ofert Sprzedaży Akcji opiewających 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%.

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 jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

## **18. OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH**

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2018.

## **19. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI**

CPD SA finansuje swoją działalność operacyjną głównie w oparciu o kapitały własne. Kapitały własne na dzień bilansowy stanowiły 85% całkowitej sumy bilansowej Grupy. W 2018 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 15% całkowitej sumy bilansowej Spółki nie stanowią zagrożenia dla jej kondycji finansowej.

## **20. ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA**

W roku 2018, kontynuując strategię koncentracji działań Grupy na rynku polskim, a w szczególności na projekcie w Ursusie, dalszym zmianom ulegała struktura Grupy.

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

Oprócz zmian w strukturze Grupy w roku 2018 (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 2018 roku ani Spółka, ani jednostki podporządkowane nie wypłacały nagród ani korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale emitenta, w szczególności opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych, w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie. W roku 2018 członkom Rady Nadzorczej CPD S.A. zostały wypłacone następujące kwoty wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki:

**CPD S.A.**  
**RAPORT ROCZNY ZA ROK 2018**

Imię i nazwisko	Funkcja	Waluta	PLN	Okres	Uwagi
Wiesław Oleś	Sekretarz RN	PLN	60 000	01.2018 - 12.2018	-
Andrew Pegge	Przewodniczący RN	PLN	132 419	01.2018 - 12.2018	-
Mirosław Gronicki	Członek RN	PLN	60 000	01.2018 - 12.2018	-
Gabriela Gryger	Członek RN	PLN	60 000	01.2018 - 12.2018	-
Michael Haxby	Wiceprzewodniczący RN	PLN	60 000	01.2018 - 12.2018	-
Alfonso Kalinauskas	Członek RN	PLN	17 379	09.2018 - 12.2018	-
<b>RAZEM</b>		<b>PLN</b>	<b>389 798</b>		

• **WYNAGRODZENIE KOMITETU AUDYTU**

Wynagrodzenia członków Komitetu Audytu CPD S.A. w roku 2018 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
Wiesław Oleś	Przewodniczący RN	PLN	58 400	01.2018 - 09.2018	-
Andrew Pegge	Członek RN	PLN	53 200	01.2018 - 12.2018	-
Mirosław Gronicki	Członek RN	PLN	53 200	01.2018 - 12.2018	-
Alfonso Kalinauskas	Przewodniczący RN	PLN	20 855	09.2018 - 12.2018	-
<b>RAZEM</b>		<b>PLN</b>	<b>185 655</b>		

• **WYNAGRODZENIE ZARZĄDU**

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

Imię i nazwisko	Funkcja	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Spółki wypłacane przez Spółkę (PLN)	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia innych funkcji w Grupie wypłacanych przez jednostki podporządkowane (PLN)	RAZEM (PLN)	Okres	Uwagi
Elżbieta Wiczowska	Prezes Zarządu	60 000	3 775 092	3 835 092	01.2018 - 12.2018	-
Iwona Makarewicz	Członek Zarządu	60 000	2 078 400	2 138 400	01.2018 - 12.2018	-
Colin Kingsnorth	Członek Zarządu	60 000	-	60 000	01.2018 - 12.2018	-
John Purcell	Członek Zarządu	60 000	475 870	535 870	01.2018 - 12.2018	-
<b>RAZEM</b>		<b>240 000</b>	<b>6 329 362</b>	<b>6 569 362</b>		



## **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 dzień 31 grudnia 2018 roku, według informacji posiadanych przez Spółkę:

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Funkcja</b>	<b>Liczba akcji posiadanych na dzień publikacji raportu</b>	<b>Wartość nominalna posiadanych akcji (PLN)</b>	<b>Jako % całkowitej liczby akcji</b>	<b>Jako % całkowitej liczby głosów</b>
Elżbieta Wiczowska	Prezes Zarządu	42 498	4250	0,13%	0,13%
Iwona Makarewicz	Członek Zarządu	4 734	473	0,01%	0,01%
Colin Kingsnorth	Członek Zarządu	0	0	0	0
John Purcell	Członek Zarządu	0	0	0	0
<b>RAZEM</b>		<b>47 232</b>	<b>4 723</b>	<b>0,14%</b>	<b>0,14%</b>

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

Spółka nie posiada 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 biegłego rewidenta uprawnionego do:

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

oraz

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

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

#### ***Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej.***

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

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

#### ***Główne założenia Polityki świadczenia przez firmę audytorską***

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

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

W 2018 roku na rzecz CPD firma audytorska badająca sprawozdanie finansowe nie świadczyła 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.

Łączne wynagrodzenie audytora Grant Thornton za rok 2018 wyniosło 150.000 PLN netto, z czego:

**CPD S.A.**  
**RAPORT ROCZNY ZA ROK 2018**

- 65.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za przegląd sprawozdania finansowego CPD S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. (umowa z 24 kwietnia 2018 roku);
- 85.000 PLN stanowiło wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego CPD S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 r. (umowa z 24 kwietnia 2018 roku);

Wynagrodzenie firmy audytorskiej za badanie i przegląd sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy zostało opisane w nocie 30 na stronie 33 jednostkowego sprawozdania finansowego.

**27. STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WEDŁUG STOPNIA PŁYNNOŚCI**

	Na dzień:		Udział	Udział	Zmiana 2018/2017
	31.12.2018	31.12.2017	w aktywach razem 2018	w aktywach razem 2017	
	(w tys. PLN)				
Udziały w jednostkach zależnych	28 091	0	15%	0%	-
Należności długoterminowe	120 239	433 961	65%	86%	-72%
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>148 330</b>	<b>433 961</b>	<b>80%</b>	<b>86%</b>	<b>-66%</b>
Należności	914	533	0,5%	0,1%	72%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	35 952	69 721	19%	14%	-48%
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>36 866</b>	<b>70 254</b>	<b>20%</b>	<b>14%</b>	<b>-48%</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>185 196</b>	<b>504 215</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>-63%</b>

	Na dzień:		Udział	Udział	Zmiana 2018/2017
	31.12.2018	31.12.2017	w pasywach razem 2018	w pasywach razem 2017	
	(w tys. PLN)				
Kapitał podstawowy	3 935	3 935	2%	0,8%	0%
Kapitał rezerwowy	987	987	0,5%	0,2%	0%
Akcje własne nabyte w celu umorzenia	-160 110	-17 199	-86%	-3%	831%
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	-27 909	-27 909	-15%	-6%	0%
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	835 846	835 846	451%	166%	0%
Skumulowane zyski (straty)	-495 756	-327 982	-268%	-65%	51%
<b>Kapitały własne</b>	<b>156 993</b>	<b>467 678</b>	<b>85%</b>	<b>93%</b>	<b>-66%</b>

**CPD S.A.**  
**RAPORT ROCZNY ZA ROK 2018**

Kredyty, pożyczki, w tym leasing finansowy	11 665	17 153	6%	3%	-32%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 487	17 228	6%	3%	-39%
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>22 152</b>	<b>34 381</b>	<b>12%</b>	<b>7%</b>	<b>-36%</b>
Kredyty, pożyczki, w tym leasing finansowy	5 880	0	3%	0%	-
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	171	2 156	0%	0%	-92%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>6 051</b>	<b>2 156</b>	<b>3%</b>	<b>0%</b>	<b>181%</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>28 203</b>	<b>36 537</b>	<b>15%</b>	<b>7%</b>	<b>-23%</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>185 196</b>	<b>504 215</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>-63%</b>

## 28. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH

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

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

### Dane dotyczące pożyczek długoterminowych wg stanu na 31.12.2018

Nazwa pożyczkobiorcy	Waluta pożyczki	Wartość księgowa w tys. PLN	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
2/124 Gaston Investments	PLN	3 932	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
3/93 Gaston Investments	PLN	3 690	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
5/92 Gaston Investments	PLN	6 073	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
6/150 Gaston Investments	PLN	1 831	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
7/120 Gaston Investments	PLN	1 925	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
12/132 Gaston Investments	PLN	3 453	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
13/155 Gaston Investments	PLN	4 322	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	752	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
20/140 Gaston Investments	PLN	899	3M WIBOR	1,55%	na żądanie

**CPD S.A.**  
**RAPORT ROCZNY ZA ROK 2018**

Antigo Investments	PLN	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Belise Investments	PLN	14 240	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Celtic Asset Management	PLN	630	3M WIBOR	1,55%	
Celtic Investments Ltd	EUR	0	3M LIBOR	0,75%	na żądanie
Challange Eighteen	PLN	51 164	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Elara Investments	PLN	635	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Gaston Investments	PLN	250	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
HUB Developments	PLN	1 351	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Dobalin Trading	PLN	6	stałe 8%		
Mandy Investments	PLN	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	PLN	24 846	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
<b>RAZEM</b>		<b>120 002</b>			

**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 2018 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 2017 i 2018 podlegały przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską Grant Thornton Polska sp. z o.o. sk. z siedzibą w Warszawie.

---

**ELŻBIETA WICZKOWSKA**  
**PREZES ZARZĄDU**

**COLIN KINGSNORTH**  
**CZŁONEK ZARZĄDU**

---

**IWONA MAKAREWICZ**  
**CZŁONEK ZARZĄDU**

**JOHN PURCELL**  
**CZŁONEK ZARZĄDU**

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

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

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

---

**ELŻBIETA WICZKOWSKA**  
**PREZES ZARZĄDU**

---

**COLIN KINGSNORTH**  
**CZŁONEK ZARZĄDU**

---

**IWONA MAKAREWICZ**  
**CZŁONEK ZARZĄDU**

---

**JOHN PURCELL**  
**CZŁONEK ZARZĄDU**



**B. OŚWIADCZENIE RADY NADZORCZEJ CPD S.A. W ZAKRESIE  
FUNKCJONOWANIA KOMITETU AUDYTU W ZWIĄZKU Z PUBLIKACJĄ  
JEDNOSTKOWEGO I SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ROCZNEGO  
ZA 2018 ROK**

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

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

---

**ANDREW PEGGE**  
**PRZEWODNICZĄCY RADY**  
**NADZORCZEJ**

---

**MICHAEL HUXBY**  
**WICEPRZEWODNICZĄCY RADY**  
**NADZORCZEJ**

---

**WIESŁAW OLEŚ**  
**SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ**

---

**MIROŚLAW GRONICKI**  
**CZŁONEK RADY NADZORCZEJ**

---

**GABRIELA GRYGER**  
**CZŁONEK RADY NADZORCZEJ**

---

**ALFONSO KALINAUSKAS**  
**CZŁONEK RADY NADZORCZEJ**

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

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

zgodnie z oceną dokonaną przez Radę Nadzorczą CPD S.A. sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej CPD i CPD S.A. za 2018 rok oraz jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 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 2018 roku, obejmujące:
  - a) sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018,
  - b) sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2018 roku,
  - d) sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018,
  - e) sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018,
  - f) noty objaśniające do sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku;

**CPD S.A.**  
**RAPORT ROCZNY ZA ROK 2018**

---

- 2) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku;
- 3) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CPD Spółki Akcyjnej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku, obejmujące:
- a) skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018,
  - b) skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2018 roku,
  - c) skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2018 roku,
  - e) skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2018 roku,
  - f) noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony w dniu 31 grudnia 2018 roku;
- 4) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku;
- 5) Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej CPD i CPD S.A. za rok 2018 wraz ze Sprawozdaniem dotyczącym danych niefinansowych Grupy Kapitałowej CPD i CPD S.A. za 2018 rok
- i na tej podstawie dokonała pozytywnej oceny sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej CPD i CPD S.A. oraz jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego w zakresie zgodności ich treści z księgami, dokumentami oraz stanem faktycznym.

---

**ANDREW PEGGE**  
**PRZEWODNICZĄCY RADY**  
**NADZORCZEJ**

---

**MICHAEL HUXBY**  
**WICEPRZEWODNICZĄCY RADY**  
**NADZORCZEJ**

---

**WIESŁAW OLEŚ**  
**SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ**

---

**MIROŚLAW GRONICKI**  
**CZŁONEK RADY NADZORCZEJ**

---

**GABRIELA GRYGER**  
**CZŁONEK RADY NADZORCZEJ**

---

**ALFONSO KALINAUSKAS**  
**CZŁONEK RADY NADZORCZEJ**

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

# 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 2018 roku, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 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 2018 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku 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 ksiąg rachunkowych prowadzonych prawidłowo zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 roku poz. 351) (Ustawa o rachunkowości),
- 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 (Dz. U. z 2017 roku poz. 1089 z późniejszymi zmianami) (Ustawa o biegłych rewidentach),
- Krajowymi Standardami Badania (KSB) w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2039/37a/2018 z dnia 19 lutego 2018 roku i nr 2041/37a/2018 z dnia 5 marca 2018 roku 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 Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych (Kodeks IFAC) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2042/38/2018 z dnia 13 marca 2018 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"><li>• analizę przyjętych zasad rachunkowości do ustalania odpisów pożyczek z tytułu utraty wartości</li><li>• analizę wartości odzyskiwalnej udzielonych pożyczek</li></ul>



## *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 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 zмовą, fałszerstwem, celowymi pominięciami, wprowadzeniem w błąd lub obejściem kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej 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 2018 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 2018 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 do 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 świadczyliśmy 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. Informacja ta została upubliczniona tego samego dnia raportem bieżącym nr 16/2018. Załączone sprawozdanie finansowe jest pierwszym rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki zbadanym przez nas.

Jan Letkiewicz

Biegły Rewident nr 9530  
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



Signed by /  
Podpisano przez:

Jan Zbigniew  
Letkiewicz

Date / Data: 2019-  
04-25 18:57

Poznań, 25 kwietnia 2019 roku.

**VII. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA  
DO 31 GRUDNIA 2018 R.**

CPD S.A.

## Sprawozdanie finansowe

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 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	12
2.3 Udziały w jednostkach zależnych	12
2.4 Aktywa finansowe	12
2.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12
2.6 Kapitał podstawowy	12
2.7 Zobowiązania handlowe	13
2.8 Kredyty i pożyczki	13
2.9 Złożone instrumenty finansowe	13
2.10 Wbudowane instrumenty pochodne	13
2.11 Odroczone podatek dochodowy	14
2.12 Świadczenia pracownicze	14
2.13 Rezerwy	14
2.14 Ujmowanie przychodów	14
2.15 Pozostałe przychody	15
2.16 Koszty	15
2.17 Koszty z tytułu odsetek	15
2.18 Waluty obce	15
3 Zarządzanie ryzykiem finansowym	16
3.1 Czynniki ryzyka finansowego	16
3.2 Zarządzanie kapitałem	17
3.3 Znaczące szacunki	18
4 Należności długoterminowe	20
5 Udziały w jednostkach zależnych	21
6 Należności handlowe oraz pozostałe należności	21
7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22
8 Kapitał podstawowy	22
9 Kapitał rezerwy	24
10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	24
11 Pożyczki	24
12 Zadłużenie	24
13 Odroczone podatek dochodowy	25
14 Przychody ze sprzedaży usług	26
15 Koszty administracyjne	26
16 Pozostałe przychody operacyjne	26
17 Pozostałe koszty operacyjne	26
18 Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	26
19 Przychody i koszty finansowe	27
20 Podatek dochodowy	27
21 Efektywna stopa podatkowa	27
22 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	28
23 Zobowiązania i gwarancje zabezpieczone na majątku jednostki	28
24 Transakcje z jednostkami powiązаныmi	29
25 Zysk (strata) przypadający na jedną akcję	31
26 Połączenie prawne jednostek gospodarczych	32
27 Segmenty operacyjne	32
28 Zatrudnienie w grupach zawodowych w roku obrotowym	32
29 Pożyczki i inne świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych spółek handlowych	32
30 Wyplacone lub należne wynagrodzenie podmiotowi uprawnionemu do badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy	33
31 Zdarzenia po dniu bilansowym	33

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

## Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	12 miesięcy	12 miesięcy
		zakończonych	zakończonych
		31/12/2018	31/12/2017
Przychody ze sprzedaży usług	14	0	0
Koszty administracyjne	15	(2 235)	(1 689)
Koszty marketingowe		(5)	(11)
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej ***	18	12 655	0
Odwrocenie (zawiązanie) odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne ***	18	0	6 712
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek ***	18	0	12 561
Pozostałe przychody operacyjne	16	1 829	0
Pozostałe koszty operacyjne	17	(16)	(43)
<b>ZYSK OPERACYJNY</b>		<b>12 228</b>	<b>17 530</b>
Przychody finansowe	19	2 173	1 615
Koszty finansowe	19	(392)	(9 050)
<b>ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM</b>		<b>14 009</b>	<b>10 095</b>
Podatek dochodowy	20	6 736	(12 161)
<b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>		<b>20 745</b>	<b>(2 066)</b>
<b>CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU</b>		<b>20 745</b>	<b>(2 066)</b>
<b>Zysk / Strata</b>			
przypadający na akcjonariuszy Spółki		20 745	(2 066)
<b>Całkowite dochody netto za rok obrotowy</b>			
przypadające na akcjonariuszy Spółki		20 745	(2 066)
<b>PODSTAWOWY ZYSK / STRATA</b>			
<b>NA 1 AKCJĘ</b>	<b>25</b>	<b>0,58</b>	<b>-0,06</b>
<b>ROZWODNIONY ZYSK / STRATA</b>			
<b>NA 1 AKCJĘ</b>	<b>25</b>	<b>0,58</b>	<b>-0,05</b>

Noty objaśniające na stronach od 7 do 34 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

\*\*\* Zmiana prezentacji w związku z wejściem w życie MSSF 9. Zmiana opisana w nocie 4.

\_\_\_\_\_  
 Elżbieta Donata Wiczowska  
 Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
 Colin Kingsnorth  
 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	
		31/12/2018	31/12/2017
<b>Aktywa trwałe</b>			
Należności długoterminowe	4	120 239	433 961
Udziały w jednostkach zależnych	5	28 091	0
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>148 330</b>	<b>433 961</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	6	914	533
- należności i pożyczki		911	530
- rozliczenia międzyokresowe		3	3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	35 952	69 721
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>36 866</b>	<b>70 254</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>185 196</b>	<b>504 215</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał podstawowy	8	3 935	3 935
Akcje własne nabyte w celu umorzenia		(160 110)	(17 199)
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		835 846	835 846
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał rezerwowy	9	987	987
Skumulowane zyski (straty)		(495 756)	(327 982)
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>156 993</b>	<b>467 678</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	11 665	17 153
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	10 487	17 228
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>22 152</b>	<b>34 381</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	11	5 880	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	171	2 156
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>6 051</b>	<b>2 156</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>185 196</b>	<b>504 215</b>

Noty objaśniające na stronach od 7 do 34 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

Elżbieta Donata Wiczowska  
Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth  
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	Skumulowane zyski / straty						
	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
<b>Stan na 01/01/2017</b>	<b>3 286</b>	<b>0</b>	<b>796 643</b>	<b>(27 909)</b>	<b>987</b>	<b>(325 916)</b>	<b>447 091</b>
Akcje własne nabyte w celu umorzenia ***	0	(17 199)		0	0	0	(17 199)
Konwersja obligacji na akcje	649	0	39 203	0	0		39 852
Razem transakcje z akcjonariuszami	649	(17 199)	39 203	0	0	0	22 653
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	(2 066)	(2 066)
Całkowite dochody za rok obrotowy	0	0	0	0	0	(2 066)	(2 066)
<b>Stan na 31/12/2017</b>	<b>3 935</b>	<b>(17 199)</b>	<b>835 846</b>	<b>(27 909)</b>	<b>987</b>	<b>(327 982)</b>	<b>467 678</b>
<b>Stan na 01/01/2018</b>	<b>3 935</b>	<b>(17 199)</b>	<b>835 846</b>	<b>(27 909)</b>	<b>987</b>	<b>(327 982)</b>	<b>467 678</b>
Zyski zatrzymane wynikające ze zmiany zasad rachunkowości na MSSF 9	0	0	0	0	0	(15 540)	(15 540)
Akcje własne nabyte w celu umorzenia ***	0	(142 911)	0	0	0	0	(142 911)
Kapitał z połączenia z Buffy	0	0	0	0	0	(172 979)	(172 979)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	0
Razem transakcje z akcjonariuszami	0	(142 911)	0	0	0	(188 519)	(331 430)
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	20 745	20 745
Całkowite dochody za rok obrotowy	0	0	0	0	0	20 745	20 745
<b>Stan na 31/12/2018</b>	<b>3 935</b>	<b>(160 110)</b>	<b>835 846</b>	<b>(27 909)</b>	<b>987</b>	<b>(495 756)</b>	<b>156 993</b>

\*\*\* Akcje własne i ich nabycie opisane zostały szerzej w nocie 10.

Noty objaśniające na stronach od 7 do 34 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

\_\_\_\_\_  
 Elżbieta Donata Wiczowska  
 Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
 Colin Kingsnorth  
 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 31/12/2018	zakończone 31/12/2017
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	22	(1 239)
Odsetki zapłacone		0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		(1 239)
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Udzielone pożyczki		(6 843)
Zwrot pożyczek udzielonych		114 880
Odsetki otrzymane		2 344
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		110 381
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wykup akcji własnych		(142 911)
Prowizja od wcześniejszego wykupu		0
Wykup obligacji		0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		(142 911)
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		(33 769)
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		69 721
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu</b>		35 952

Noty objaśniające na stronach od 7 do 34 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

\_\_\_\_\_  
 Elżbieta Donata Wiczkowska  
 Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
 Colin Kingsnorth  
 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.

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 2018 r. Sprawozdania te będą dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem [www.cpdsa.pl](http://www.cpdsa.pl) w terminie zgodnym z raportem bieżącym dotyczącym terminu przekazania raportu rocznego Spółki i skonsolidowanego raportu rocznego Grupy Kapitałowej za rok 2018.

Dnia 8 czerwca 2010 r. zgodnie z Aktem Notarialnym Rep. A nr 7263/2010 odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na którym podjęto uchwałę w sprawie transgranicznego połączenia Poen S.A. oraz CPD Plc. W związku z tym kapitał zakładowy Poen S.A. został podwyższony z 500.000 PLN do 3.983.329,50 PLN, tj. o kwotę 3.483.329,50 PLN w drodze emisji nowych akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0.10 PLN i łącznej wartości 3.483.329,50 PLN.

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

Akcje Spółki są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Kapitał akcyjny na 31 grudnia 2018 r. obejmuje 39 354 tys. sztuk akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, w tym:

- 32.335.858 akcje zwykłe na okaziciela serii B,
- 163.214 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii C,
- 76.022 akcje zwykłe na okaziciela serii D,
- 88.776 akcje zwykłe na okaziciela serii E,
- 199.333 akcje zwykłe na okaziciela serii F,
- 6.490.820 akcje zwykłe na okaziciela serii G.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przyjęte przez Zarząd dnia 25 kwietnia 2019 r.

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:

Elżbieta Donata Wiczowska - Prezes Zarządu

Colin Kingsnorth - 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

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.

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### 2 Zasady rachunkowości

Nastąpiły istotne zmiany w MSSF, np. MSSF 9, co spowodowało zmiany stosowanych zasad rachunkowości.

#### 2.1 Podstawy sporządzenia

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 2018 r. oraz ocena ich wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki:

##### MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub po tej dacie. Zasady przewidziane w MSSF 15 dotyczyć będą wszystkich umów skutkujących przychodami. Fundamentalną zasadą nowego standardu jest ujmowanie przychodów w momencie transferu kontroli nad towarami lub usług 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, zgodnie z nowym standardem kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości. Ponadto, zgodnie z MSSF 15 koszty poniesione w celu pozyskania i zabezpieczenia kontraktu z klientem należy aktywować i rozliczać w czasie przez okres konsumowania korzyści z tego kontraktu.

Spółka stosuje MSSF 15 od 1 stycznia 2018 r.

Zastosowanie standardu nie miało wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

##### MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

MSSF 9 zastępuje MSR 39. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub po tej dacie.

Standard wprowadza jeden model przewidujący tylko dwie kategorie klasyfikacji aktywów finansowych: wyceniane w wartości godziwej i wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Klasyfikacja jest dokonywana na moment początkowego ujęcia i uzależniona jest od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów.

MSSF 9 wprowadza nowy model w zakresie ustalania odpisów aktualizujących – model oczekiwanych strat kredytowych.

Większość wymogów MSR 39 w zakresie klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych została przeniesiona do MSSF 9 w niezmiennym kształcie. Kluczową zmianą jest nałożony na jednostki wymóg prezentowania w innych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy.

W zakresie rachunkowości zabezpieczeń zmiany miały na celu ściślej dopasować rachunkowość zabezpieczeń do zarządzania ryzykiem.

Zgodnie z MSSF 9 składnik aktywów finansowych może zostać zakwalifikowany do wyceny według zamortyzowanego kosztu (pod warunkiem spełnienia kryterium modelu biznesowego), jeśli warunki umowne tego składnika aktywów finansowych w określonych terminach powodują powstanie przepływów pieniężnych, które są wyłącznie płatnościami kapitału i odsetek od kwoty kapitału pozostającej do spłaty. W tym kontekście odsetki stanowią wynagrodzenie za wartość pieniądza w czasie i ryzyko kredytowe związane z kwotą kapitału pozostającą do spłaty.

Czasami warunki umowne instrumentu dłużnego, chociaż są powiązane z wartością pieniądza w czasie i ryzykiem kredytowym, są „niedoskonałe” (lub, używając terminu z projektu standardu, występuje „zmieniona relacja gospodarcza”). Na przykład, częstotliwość aktualizacji oprocentowania (np. miesięczna) nie jest dopasowana do okresu stopy procentowej (np. 3-miesięczny Libor) albo odsetki są podwyższone (np. dwukrotny Libor). W projekcie standardu zaproponowano nowy wymóg, aby jednostka rozważyła wpływ „zmienionej relacji gospodarczej” oceniając, czy przepływy pieniężne z danego składnika aktywów finansowych są nadal zgodne z kryterium płatności wyłącznie części kapitałowej i odsetek.

Standard zawiera koncepcję, że występuje pewne odchylenie od „doskonałego” instrumentu, które jest nadal akceptowalne z punktu widzenia testu charakterystyki umownych przepływów pieniężnych (ang. SPPI). Aby ocenić tę dopuszczalność, standard proponuje, aby jednostka porównała oceniany składnik aktywów finansowych z instrumentem „doskonałym” (według wzorca przedstawionego w projekcie standardu). Jeśli różnica między przepływami pieniężnymi z instrumentu wzorcowego a przepływami pieniężnymi z instrumentu ocenianego jest większa niż nieistotna, instrument należy wycenić w wartości godziwej przez wynik finansowy, ponieważ umowne przepływy pieniężne nie są uznawane za spełniające warunki testu SPPI.

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**

Spółka przeprowadziła test SPPI i oceniła różnice jako istotne. W związku z czym Spółka zastosowała wycenę do wartości godziwej przez wynik finansowy.

Spółka zastosowała MSSF 9 od 1 stycznia 2018 r. zgodnie z odpowiednimi przepisami przejściowymi. Zmiany wynikające z zastosowania MSSF 9 po raz pierwszy zostały ujęte z dniem 1 stycznia 2018 r. w zyskach zatrzymanych.

W 4 kwartale 2017 roku Spółka przeprowadziła analizę wpływu MSSF 9. Ustalono kwotę korekt, z przeprowadzonych szacunków wynika, że MSSF 9 ma istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki. Ustalono obszary, dla których konieczne jest wyliczenie korekt:

- Pożyczki udzielone – według analiz Spółka zastosowała wycenę pożyczek do wartości godziwej (z ujęciem zmian wyceny przez wynik finansowy). Zgodnie z szacunkami Spółki wpływ zmian z tego tytułu na sprawozdanie finansowe sporządzone na 31.12.2018 skutkuje zmniejszeniem salda zysków zatrzymanych o kwotę 15,5 mln zł w korespondencji ze spadkiem salda należności długoterminowych w kwotę 15,5 mln zł.

Nie stwierdzono żadnych dodatkowych istotnych wymogów dostosowania do MSSF 9.

Poniższa tabela przedstawia zmiany klasyfikacji instrumentów finansowych na dzień pierwszego zastosowania MSSF 9 kategorii i wartości bilansowe poszczególnych klas aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

Aktywa Finansowe	Klasyfikacja według:		Wartość bilansowa na 1 stycznia 2018	
	MSR 39	MSSF 9	MSR 39	MSSF 9
Pozostałe należności długoterminowe	Pożyczki i należności wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Pożyczki i należności wyceniane w wartości godziwej przez wynik	433 961	418 421
Należności handlowe	Pożyczki i należności wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	527	527
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Pożyczki i należności wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	69 721	69 721
Zobowiązania Finansowe	Klasyfikacja według:		Wartość bilansowa na 1 stycznia 2018	
	MSR 39	MSSF 9	MSR 39	MSSF 9
Zobowiązania handlowe	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	14	14
Pozostałe zobowiązania finansowe	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	17 153	17 153

**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 9: Prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem**

Zmiana do MSSF 9 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie, z możliwością jej wcześniejszego zastosowania. Na skutek zmiany do MSSF 9, jednostki będą mogły wyceniać aktywa finansowe z tak zwanym prawem do wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody, jeżeli spełniony jest określony warunek - zamiast dokonywania wyceny według wartości godziwej przez wynik finansowy.

Spółka zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2019 r.

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### MSSF 16 „Leasing”

MSSF 16 „Leasing” obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie.

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. Leasingobiorca będzie zobowiązany ująć: (a) aktywa i zobowiązania dla wszystkich transakcji leasingu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, za wyjątkiem sytuacji, gdy dane aktywo jest niskiej wartości; oraz (b) amortyzację leasingowanego aktywa odrębnie od odsetek od zobowiązania leasingowego w sprawozdaniu z wyników.

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

Zarząd Spółki przeprowadził analizę przewidywanego wpływu zmian MSSF 16 i zastosowanie zmian nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

Spółka zastosuje MSSF 16 od 1 stycznia 2019 r.

### MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”

MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” został wydany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 18 maja 2017 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub po tej dacie.

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

Spółka zastosuje MSSF 17 po jego zatwierdzeniu przez Unię Europejską.

### Zmiany do MSSF 2: Klasyfikacja i wycena transakcji opartych na akcjach

Zmiana do MSSF 2 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2018 r. lub po tej dacie. Zmiana wprowadza m.in. wytyczne w zakresie wyceny w wartości godziwej zobowiązania z tytułu transakcji opartych na akcjach rozliczanych w środkach pieniężnych, wytyczne dotyczące zmiany klasyfikacji z transakcji opartych na akcjach rozliczanych w środkach pieniężnych na transakcje oparte na akcjach rozliczane w instrumentach kapitałowych, a także wytyczne na temat ujęcia zobowiązania podatkowego pracownika z tytułu transakcji opartych na akcjach.

Spółka zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2018 r.

Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

### Roczne zmiany do MSSF 2014 - 2016

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała w grudniu 2016 r. „Roczne zmiany MSSF 2014-2016”, które zmieniają 3 standardy: MSSF 12 „Ujawnienia udziałów w innych jednostkach”, MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych”.

Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz zmiany dotyczące zakresu standardów, ujmowania oraz wyceny, a także zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne.

Zmiany do MSSF 12 obowiązują do okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2017 r. Natomiast pozostałe zmiany są obligatoryjne od 1 stycznia 2018 r.

Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

### Zmiany do MSR 40: Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych

Zmiany do MSR 40 precyzują wymogi związane z przeklasyfikowaniem do nieruchomości inwestycyjnych oraz z nieruchomości inwestycyjnych. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2018 r. lub po tej dacie.

Spółka stosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2018 r.

Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie. Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” wyjaśniają, że w odniesieniu do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, do których nie stosuje się metody praw własności, spółki stosują MSSF 9. Dodatkowo, Rada opublikowała również przykład ilustrujący zastosowanie wymogów MSSF 9 i MSR 28 do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu.

Spółka zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2019 r.

Spółka jest w trakcie analizowania wpływu zmian na jednostkowe sprawozdanie finansowe.

### KIMSF 22: Transakcje w walutach obcych oraz płatności zaliczkowe

KIMSF 22 wyjaśnia zasady rachunkowości dotyczące transakcji, w ramach których jednostka otrzymuje lub przekazuje zaliczki w walucie obcej. Wytyczne obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2018 r. lub po tej dacie.

Spółka stosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2018 r.

Zastosowanie standardu nie miało istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

### KIMSF 23: Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego

KIMSF 23 wyjaśnia wymogi w zakresie rozpoznania i wyceny zawarte w MSR 12 w sytuacji niepewności związanej z ujęciem podatku dochodowego. Wytyczne obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie.

Spółka zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2019 r.

Spółka jest w trakcie analizowania wpływu zmian na jednostkowe sprawozdanie finansowe.

### Roczne zmiany do MSSF 2015 - 2017

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała w grudniu 2017 r. „Roczne zmiany MSSF 2015-2017”, które 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.

Spółka zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2019 r.

Spółka jest w trakcie analizowania wpływu zmian na jednostkowe sprawozdanie finansowe.

### MSR 19 „Świadczenia pracownicze”

Zmiany do MSR 19 obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie. Poprawki do standardu określają wymogi związane z ujęciem księgowym modyfikacji, ograniczenia lub rozliczenia programu określonych świadczeń.

Spółka zastosuje powyższe zmiany od 1 stycznia 2019 r.

Spółka jest w trakcie analizowania wpływu zmian na jednostkowe sprawozdanie finansowe.

### MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”

Standard ten pozwala jednostkom, które sporządzają sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF po raz pierwszy (z dniem 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie), do ujmowania kwot wynikających z działalności o regulowanych cenach, zgodnie z dotychczas stosowanymi zasadami rachunkowości. Dla poprawienia porównywalności z jednostkami które stosują już MSSF i nie wykazują takich kwot, zgodnie z opublikowanym MSSF 14 kwoty wynikające z działalności o regulowanych cenach, powinny podlegać prezentacji w odrębnej pozycji zarówno w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jak i w rachunku zysków i strat oraz sprawozdaniu z innych całkowitych dochodów.

Decyzją Unii Europejskiej MSSF 14 nie zostanie zatwierdzony.

### Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami

Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business). W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykaże pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z wyłączeniem części stanowiącej udziały innych inwestorów.

Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 r. Data obowiązywania zmienionych przepisów nie została ustalona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.

**Zmiany do MSR 1 i MSR 8 Definicja istotności** - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2020 r.,

**Zmiany do MSSF 3 Połączenia jednostek gospodarczych** - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2020 r.,

**Zmiany w odwołaniach do Założeń Koncepcyjnych MSSF** – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2020 r.,

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany nie zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

Spółka jest w trakcie analizowania wpływu zmian na jednostkowe sprawozdanie finansowe.

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### 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 nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do zysku lub straty w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

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

W przypadku, gdy wartość bilansowa środka trwałego przewyższa jego oszacowaną wartość odzyskiwalną jego wartość bilansową spisuje się natychmiast 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 zysku lub stracie okresu 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 pożyczek i należności w kategorii wycenianej w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Pożyczki i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku, nieprzeznaczone do sprzedaży. Zalicza się je 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. Pożyczki i należności wykazywane są w pozycji „Należności handlowych i pozostałych należności” w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

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 pożytków z tytułu ich własności. Pożyczki i należności początkowo ujmuje się według wartości godziwej a następnie wycenia się je według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnej stopy procentowej.

Spółka CPD na koniec każdego okresu sprawozdawczego wycenia swoje aktywa finansowe do wartości godziwej przez wynik finansowy.

### 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 krańcowe bezpośrednio związane z emisją nowych akcji wykazuje się w kapitale własnym jako pomniejszenie, po opodatkowaniu wpływów z emisji.

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### 2.7 Zobowiązania handlowe

Zobowiązania handlowe początkowo ujmują 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 ujmują 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 zaliczany do aktywów przeznaczonych do obrotu lub dostępnych do sprzedaży, których skutki przeszacowania 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 Odroczonego podatek dochodowy

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

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

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 możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzania kompensat aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego; oraz
- b) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą podatku dochodowego nałożonego przez tę samą władzę podatkową na:
  - (i) tego samego podatnika; lub
  - (ii) różnych podatników, którzy zamierzają rozliczyć zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku w kwocie netto, lub jednocześnie zrealizować należności i rozliczać zobowiązania, w każdym przyszłym okresie, w którym przewiduje się rozwiązanie znaczącej ilości rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub zrealizowanie znaczącej ilości aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

### 2.12 Świadczenia pracownicze

#### a) Rezerwy emerytalne

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.

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

### 2.13 Rezerwy

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

Jeżeli występuje szereg podobnych obowiązków, prawdopodobieństwo wpływu 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 wpływu 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 memorialowo 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

Opłaty 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 następných 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 z tytułu odsetek 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 księgową odnosząca się do powyższych instrumentów finansowych jest opisana w nocie 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 stron zaangażowanych. 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 31.12.2018 Spółka nie posiadała istotnych sald należności w walutach obcych i w rezultacie nie była narażona na istotne ryzyko zmiany kursu walut.

	<b>31 grudnia 2018</b>	<b>31 grudnia 2017</b>
Pożyczki udzielone w EUR	2 458	1 961
Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR	+/-10%	+/-10%
Wynik zmiany w przychodzie odsetek	246	196
Tarcza podatkowa	47	37
Wpływ na wynik netto	199	159
Wpływ na kapitał własny	199	159

	<b>31 grudnia 2018</b>	<b>31 grudnia 2017</b>
Zobowiązania w EUR	0	0
Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR	+/-10%	+/-10%
Wynik zmiany w koszcie odsetek	0	0
Tarcza podatkowa	0	0
Wpływ na wynik netto	0	0
Wpływ na kapitał własny	0	0

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.

	<b>31 grudnia 2018</b>	<b>31 grudnia 2017</b>
Pożyczki udzielone oprocentowane według zmiennych stóp procentowych	201 979	407 721
Zakładana zmiana stóp procentowych	+/-1pp	+/-1pp
Wynik zmiany w przychodzie odsetek	0	4 077
Wpływ na podatek	0	775
Wpływ na wynik netto	+/-0	+/-3 302
Wpływ na kapitał własny	+/-0	+/-3 302

	<b>31 grudnia 2018</b>	<b>31 grudnia 2017</b>
Pożyczki otrzymane oprocentowane według zmiennych stóp procentowych	17 545	17 153
Zakładana zmiana stóp procentowych	+/-1pp	+/-1pp
Wynik zmiany w koszcie odsetek	175	172
Tarcza podatkowa	33	33
Wpływ na wynik netto	-/+142	-/+139
Wpływ na kapitał własny	-/+142	-/+139

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego***(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 31.12.2018	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

Na dzień 31.12.2017	Poniżej 1 roku	1 rok - 5 lat	Powyżej 5 lat
Kredyty i leasing	0	17 153	0
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	2 156	0	0
	2 156	17 153	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 2018	31 grudnia 2017
Pożyczki otrzymane	17 545	17 153
Zobowiązanie z tyt. wyemitowanych obligacji	0	0
Zobowiązania handlowe i inne	171	2 156
Pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-35 952	-69 721
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>-18 236</b>	<b>-50 412</b>
Kapitał własny	156 993	467 678
<b>Kapitał razem</b>	<b>138 757</b>	<b>417 266</b>
<b>Współczynnik struktury finansowania</b>	<b>-13%</b>	<b>-12%</b>

Sytuacja finansowa Spółki uległa poprawie. Współczynnik struktury finansowania wskazuje wartość ujemną, ponieważ środki pieniężne posiadane przez CPD na dzień bilansowy przewyższają zobowiązania Spółki. Spółki zależne w trakcie bieżącego roku obrotowego dokonały spłat pożyczek w wysokości 117 mln PLN.

(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

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.

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

Nieruchomości inwestycyjne posiadane przez spółki zależne w stosunku do 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 (budynek biurowy 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.

Według stanu na 31 grudnia 2018 r. wartość netto udziałów w spółkach zależnych Celtic Investments Limited i Lokia Enterprises wyniosła zero i nie zmieniła się w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego (ustalenie poziomu odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na 31.12.2018 w poszczególnych spółkach zostało przeprowadzone zgodnie z powyżej opisanym podejściem i było tożsame z podejściem przyjętym na 31.12.2017). Informacja na temat udziałów w jednostkach zależnych została przedstawiona w nocie 5. Wartość udziałów w Spółkach zależnych Challenge Eighteen oraz Imes Poland wyniosła odpowiednio 5 mln PLN i 23,1 mln PLN. Spółka przeprowadziła analizę przesłanek utraty wartości udziałów i nie stwierdziła przesłanek do dokonania odpisu z tytułu utraty wartości tych udziałów.

(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 2018 oraz odsetki, które zostaną naliczone od daty 31 grudnia 2018 do daty zapadalności pożyczki.

Odsetki po dacie 31 grudnia 2018 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 otrzymanych 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 aktualną marżę kredytową.

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

(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 2018 31 grudnia 2017

Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych (nota 24), w tym:

- pożyczka	179 816	481 579
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(59 820)	(47 624)
	<b>119 996</b>	<b>433 955</b>

Pożyczki długoterminowe dla jednostek niepowiązanych, w tym:

- pożyczka	6	6
	<b>6</b>	<b>6</b>

## Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 31.12.2018

Jednostka powiązana	Waluta pożyczki	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
2/124 Gaston Investments	PLN	3 932	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
3/93 Gaston Investments	PLN	3 690	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
5/92 Gaston Investments	PLN	6 073	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
6/150 Gaston Investments	PLN	1 831	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
7/120 Gaston Investments	PLN	1 925	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
12/132 Gaston Investments	PLN	3 453	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
13/155 Gaston Investments	PLN	4 322	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
19/97 Gaston Investments	PLN	752	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
20/140 Gaston Investments	PLN	899	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Belise Investments	PLN	14 241	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Celtic Asset Management	PLN	630	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Challenge 18	PLN	51 165	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Elara Investments	PLN	635	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Gaston Investments	PLN	250	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
HUB Developments	PLN	1 351	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	PLN	24 846	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
		<b>119 996</b>			

## Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanim wg stanu na 31.12.2018

Jednostka niepowiązana	Waluta pożyczki	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Termin spłaty
Dobalin	PLN	6	8%	na żądanie
		<b>6</b>		

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.

W 2018 r. spółka dokonała wyceny pożyczek do wartości godziwej w wysokości 12 412 tys. PLN (tabela poniżej), z czego 15 540 tys. PLN odniesiono w zyski zatrzymane, co było korektą z tytułu wejścia w życie MSSF 9, a wycena na koniec okresu sprawozdawczego wynosiła 3 128 tys. PLN. Po uwzględnieniu powyższych transakcji zysk z inwestycji w spółki zależne wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wynosi 3 354 tys. PLN.

W trakcie 2018 r. spółki zależne spłacały pożyczki udzielone przez CPD S.A. na łączną kwotę 117 224 tys. PLN.

## Zmiana wyceny pożyczek udzielonych przez CPD klasyfikowanych jako długoterminowe i krótkoterminowe w roku 2018:

Wynik z wyceny do wartości godziwej pożyczek na dzień 31.12.2017	<b>69 245</b>
Wynik z wyceny do wartości godziwej za rok 2018 (nota 3.3)	12 412
Wynik z wyceny do wartości godziwej pożyczek na dzień 31.12.2018	<b>81 657</b>

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**

Nazwa	Państwo	Udział	31 grudnia 2018 31 grudnia 2017	
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
Buffy Holdings No1 Ltd	Cypr	100%	0	184 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			0	-184 000
Celtic Asset Management ""	Polska	100%	0	0
Odpis aktualizujący wartość udziałów			0	0
Challenge Eighteen sp. z o.o.	Polska	100%	5 032	0
Imes Poland sp. z o.o.	Polska	100%	23 059	0
			<b>28 091</b>	<b>0</b>

**Stan odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na dzień 31.12.2017****337 000**

Rozwiązanie odpisu za rok 2018 (nota 3.3)

**(184 000)****Stan odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na dzień 31.12.2018****153 000**

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

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

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.

**6 Należności handlowe oraz pozostałe należności**

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Należności handlowe od jednostek powiązanych	0	0
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:	0	0
- pożyczka	22 163	21 621
- wynik z wyceny pożyczek do wartości godziwej	(22 163)	(21 621)
Nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	0	3
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	801	429
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	110	98
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	3	3
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>914</b>	<b>533</b>

**Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym**

Jednostka powiązana	Waluta		Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
	pożyczki	Wartość godziwa pożyczki			
Mandy Investments	PLN	0	3M WIBOR	1,55%	na żądanie

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

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

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Środki pieniężne na rachunkach	35 952	69 721
	<b>35 952</b>	<b>69 721</b>

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na potrzeby sprawozdania zawierają środki pieniężne na rachunkach bankowych w banku ING, PEKAO SA oraz w mBanku.

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

**8 Kapitał podstawowy**

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Akcje zwykłe (w tysiącach)	39 354	39 354	3 935	3 935

Struktura akcjonariatu CPD SA ustalona na dzień 31.12.2018 roku\*:

Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	% posiadanych praw głosu
Cooperative Laxey Worldwide W.A.,	Holandia	7 847 981	19,94%	21,77%
Furseka Trading and Investments Ltd	Cypr	4 776 467	12,14%	13,25%
The Value Catalyst Fund plc	Wyspy Kajmańskie	3 142 617	7,99%	8,72%
QVT Fund LP	Wyspy Kajmańskie,	4 719 516	11,99%	13,09%
LP Value Ltd	Brytyjskie Wyspy Dziewicze	2 417 419	6,14%	6,70%
LP Alternative Fund LP	USA	1 600 265	4,07%	4,44%
Akcjonariusze posiadający poniżej 5% akcji		11 543 872	29,33%	32,03%
		<b>36 048 137</b>	<b>91,60%</b>	<b>100%</b>
Akcje własne skupione w celu umorzenia		3 305 886	8,40%	0%
Liczba akcji razem		<b>39 354 023</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

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.

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.



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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

### 8 Kapitał podstawowy - cd

Kapitał akcyjny na 31 grudnia 2018 r. obejmuje 39 354 tys. sztuk akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, w tym:

- 32.335.858 akcje zwykłe na okaziciela serii B,
- 163.214 akcje zwykłych na okaziciela Spółki serii C,
- 76.022 akcje zwykłe na okaziciela serii D,
- 88.776 akcje zwykłe na okaziciela serii E,
- 199.333 akcje zwykłe na okaziciela serii F,
- 6.490.820 akcje zwykłe na okaziciela serii G.

W dniu 5 sierpnia 2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwały w sprawie: emisji obligacji serii A zamiennych na akcje Spółki serii G oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru obligacji zamiennych serii A, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do akcji serii G oraz zmiany Statutu Spółki, dematerializacji akcji serii G oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii G do obrotu na rynku regulowanym. Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego następuje w drodze emisji przez Spółkę nie więcej niż 9.791.360 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii G, o wartości nominalnej 0,10 zł każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 979 tys. zł. W ramach emisji obligacji serii A wyemitowano 110 obligacji o wartości 50 tys. euro każda i łącznej wartości nominalnej 5,500 tys. euro.

W dniu 20 marca 2017 r. Zarząd CPD S.A. otrzymał od obligatariuszy obligacji serii A zamiennych na akcje serii G, wyemitowanych przez CPD S.A. 26 września 2014 roku oświadczenia o zamianie 90 Obligacji zamiennych na akcje serii G Spółki tj. na 5.292.720 akcji serii G Spółki. Cena zamiany (cena emisyjna) ustalona została, zgodnie z uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 5 sierpnia 2014 roku oraz warunkami emisji Obligacji na poziomie tam wskazanym, w wysokości 4,38 złotego za jedną Akcję.

W dniu 13 czerwca 2017 r. Zarząd CPD S.A. otrzymał od obligatariuszy obligacji serii A zamiennych na akcje serii G, wyemitowanych przez CPD S.A. 26 września 2014 roku oświadczenia o zamianie Obligacji tj. 20 obligacji zamiennych na akcje serii G Spółki tj. na 1.198.100 akcji serii G Spółki. Cena zamiany (cena emisyjna) ustalona została, zgodnie z uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 5 sierpnia 2014 roku oraz warunkami emisji Obligacji na poziomie tam wskazanym, w wysokości 4,38 złotego za jedną Akcję.

5 października 2017 r. KRS zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego CPD SA wynikające z konwersji obligacji zamiennych serii A. Po zarejestrowaniu podwyższenia, kapitał zakładowy Spółki wynosi 3.935 tys. zł i dzieli się na 39.354 023 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Akcje własne zostały nabyte w wyniku zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki w dniu 2 października 2017 r. Spółka nabyła 1.401.792 akcji za pośrednictwem domu maklerskiego Pekao Investment Banking S.A. w dniu 26 października 2017 r.

Akcje zostały nabyte zgodnie z Uchwałą nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie nabycia akcji Spółki w celu umorzenia, która została zmieniona Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 7 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z 10 maja 2017 roku w sprawie nabycia akcji spółki w celu umorzenia zgodnie z art. 362 § 1 pkt 5) k.s.h. w celu ich umorzenia.

Cena nabycia jednej akcji wyniosła 12,27 zł (średnia jednostkowa cena nabycia). Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w liczbie 1.401.792 akcje) stanowią 3,56 % kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 1.401.792 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (3,56 % 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.

20 czerwca 2018 r. w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 29 maja 2018 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki, Spółka nabyła za pośrednictwem domu maklerskiego Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie, 11.581.100 akcji Spółki.

Cena nabycia jednej akcji wyniosła 12,34 zł.

Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w liczbie 11.581.100 akcje) stanowią 29,43 % kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 11.581.100 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (29,43 % 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 11.581.100 akcji własnych, Spółka posiadała już inne akcje własne w liczbie 1.401.792 akcji), które stanowią 3,56 % kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 1.401.792 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (3,56 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki).

W związku z powyższym Spółka łącznie posiada w chwili obecnej 12.982.892 akcje własne, stanowiących razem 32,99 % kapitału zakładowego Spółki, z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał podstawowy wynosił 3.935 tys. zł. W dniu 25 stycznia 2019 r. Sąd Rejonowy dla M.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował obniżenie kapitału zakładowego i zmiany Statutu Spółki CPD S.A. zgodnie z treścią uchwał podjętych przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 14 września 2018 roku. Kapitał zakładowy Spółki od dnia 25 stycznia 2019 r. wynosi 2.637.113,10 zł i jest podzielony na 26.371.131. akcji zwykłych.

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

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

	<b>31 grudnia 2018</b>	<b>31 grudnia 2017</b>
Kapitał rezerwowy	987	987
	<b>987</b>	<b>987</b>

**10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania**

	<b>31 grudnia 2018</b>	<b>31 grudnia 2017</b>
Bierne rozliczenia	96	2 121
- rezerwa na podatek za lata ubiegłe	0	2 027
- rezerwa na audyt	96	94
Zobowiązania handlowe	32	14
Zobowiązania publicznoprawne	28	16
Pozostałe zobowiązania	15	5
	<b>171</b>	<b>2 156</b>

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

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

**11 Pożyczki**

	<b>31 grudnia 2018</b>	<b>31 grudnia 2017</b>
Pożyczki od jednostek powiązanych długoterminowe	11 665	17 153
Pożyczki od jednostek powiązanych krótkoterminowe	5 880	0
	<b>17 545</b>	<b>17 153</b>

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 31 grudnia 2018 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 2018 r. saldo pożyczki od spółki Lakia Enterprises wynosi 9 957 tys. PLN (kapitał: 7 630 tys. PLN, odsetki: 2 327 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki Lakia Investments wynosi 5 880 tys. PLN (kapitał: 5 259 tys. PLN, odsetki: 621 tys. PLN); saldo pożyczki od spółki Robin Investments wynosi 1 708 tys. PLN (kapitał: 1 600 tys. PLN, odsetki: 108 tys. PLN).

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

Zaciągnięte pożyczki nie są zabezpieczone.

**12 Zadłużenie**

<b>Za okres zakończony 31.12.2018</b>	<b>Pożyczki</b>	<b>Obligacje</b>	<b>Razem</b>
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>17 153</b>	<b>0</b>	<b>17 153</b>
Naliczenie odsetek	392	0	392
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>17 545</b>	<b>0</b>	<b>17 545</b>
<b>Za okres zakończony 31.12.2017</b>	<b>Pożyczki</b>	<b>Obligacje</b>	<b>Razem</b>
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>16 758</b>	<b>64 896</b>	<b>81 654</b>
Naliczenie odsetek	395	2 061	2 061
Płatności z tytułu zadłużenia w tym:			
tym:			
- spłata kapitału	0	(32 730)	(32 730)
- spłata kapitału	0	(30 000)	(30 000)
- odsetki zapłacone	0	(2 730)	(2 730)
Pozostałe zmiany niepieniężne w tym:	0	(34 227)	(34 227)
- konwersja obligacji na akcje	0	(39 852)	(39 852)
- element wbudowany	0	6 893	6 893
- pozostałe	0	(1 268)	(1 268)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>17 153</b>	<b>0</b>	<b>17 153</b>

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego****13 Odroczonego podatek dochodowy****Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

<b>Na dzień 1 stycznia 2017</b>	<b>17 366</b>
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	855
Naliczone odsetki od obligacji	( 133)
Różnice kursowe	( 21)
<b>Na dzień 31 grudnia 2017 - przed kompensatą</b>	<b>18 067</b>
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	( 839)
<b>Na dzień 31 grudnia 2017 - po kompensacie</b>	<b>17 228</b>
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	(6 953)
Naliczone odsetki od obligacji	0
Różnice kursowe	10
<b>Na dzień 31 grudnia 2018 - przed kompensatą</b>	<b>11 124</b>
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	( 637)
<b>Na dzień 31 grudnia 2018 - po kompensacie</b>	<b>10 487</b>

**Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

<b>Na dzień 1 stycznia 2017</b>	<b>12 298</b>
Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych	(9 120)
Naliczone odsetki od zaciągniętych pożyczek	75
Naliczone odsetki od obligacji	(1 292)
Niezafakturowane koszty	2
Strata podatkowa	( 986)
Różnice kursowe	( 138)
<b>Na dzień 31 grudnia 2017 - przed kompensatą</b>	<b>839</b>
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	( 839)
<b>Na dzień 31 grudnia 2017 - po kompensacie</b>	<b>0</b>
Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych	0
Niezafakturowane koszty	0
Naliczone odsetki od zaciągniętych pożyczek	75
Naliczone odsetki od obligacji	0
Strata podatkowa	( 268)
Różnice kursowe	( 9)
<b>Na dzień 31 grudnia 2018 - przed kompensatą</b>	<b>637</b>
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	( 637)
<b>Na dzień 31 grudnia 2018 - po kompensacie</b>	<b>0</b>

<b>Straty podatkowe za lata:</b>	<b>201</b>	<b>201</b>
2015	201	201

<b>Wygasanie strat podatkowych</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
	0	0	201	0	0

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**

	12 miesięcy	12 miesięcy
	zakończone	zakończone
	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
<b>14 Przychody ze sprzedaży usług</b>		
Przychody ze sprzedaży usług:		
- sprzedaż krajowa	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>15 Koszty administracyjne</b>		
	12 miesięcy	12 miesięcy
	zakończone	zakończone
	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Usługi doradcze i wynagrodzenie audytora	769	426
Wynagrodzenia, w tym:	894	650
- koszt wynagrodzeń	894	650
Nieodliczony VAT	156	178
Pozostałe koszty, w tym:	416	435
- transport	4	17
- podatki	27	21
- utrzymanie biura	258	359
- pozostałe	127	38
	<b>2 235</b>	<b>1 689</b>
<b>16 Pozostałe przychody operacyjne</b>		
	12 miesięcy	12 miesięcy
	zakończone	zakończone
	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Rozwiązanie rezerw	1 829	0
	<b>1 829</b>	<b>0</b>
<b>17 Pozostałe koszty operacyjne</b>		
	12 miesięcy	12 miesięcy
	zakończone	zakończone
	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Pozostałe	16	43
	<b>16</b>	<b>43</b>
<b>18 Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej</b>		
	12 miesięcy	12 miesięcy
	zakończone	zakończone
	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	12 655	0
Odwrócenie (zawiązanie) odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w spółki zależne	0	6 712
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	0	12 561
	<b>12 655</b>	<b>19 273</b>

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego****19 Przychody i koszty finansowe***Przychody finansowe niewyceniane do wartości godziwej przez wynik:*

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Przychody z tytułu odsetek:	854	773
- Odsetki od depozytów	656	773
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	198	0
Pozostałe przychody finansowe	1 225	842
Różnice kursowe netto	94	0
<b>Przychody finansowe</b>	<b>2 173</b>	<b>1 615</b>

*Koszty finansowe niewyceniane do wartości godziwej przez wynik:*

Koszty z tytułu odsetek:		
- Odsetki od jednostek powiązanych (nota 26)	392	395
- Odsetki do jednostek pozostałych	0	1
- Odsetki od obligacji	0	2 061
- Poręczenia kredytów, wierzytelności	0	353
- Wycena obligacji według zamortzowanego kosztu	0	109
- Pozostałe	0	450
Różnice kursowe netto	0	314
	<b>392</b>	<b>3 683</b>

*Koszty finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik:*

Wycena wbudowanego instrumentu pochodnego	0	5 367
	<b>0</b>	<b>5 367</b>
<b>Koszty finansowe</b>	<b>392</b>	<b>9 050</b>

**20 Podatek dochodowy**

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Podatek dochodowy bieżący	5	0
Podatek odroczony	(6 741)	12 161
	<b>(6 736)</b>	<b>12 161</b>

**21 Efektywna stopa podatkowa**

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>14 009</b>	<b>10 095</b>
Stawka podatku	19%	19%
<b>Podatek dochodowy wg stawki 19%</b>	<b>(2 662)</b>	<b>(1 918)</b>
Rozwiązanie rezerwy na podatek	348	0
Rozwiązanie (zawiązanie) odpisu aktualizującego wartość udzielonych pożyczek	637	1 275
Rozwiązanie części aktywa z tytułu utraty wartości w spółki zależne	0	(9 120)
Odsetki z połączenia ze spółką zależną	8 400	0
Odsetki od obligacji serii A	0	(1 049)
Wycena wbudowanego elementu pochodnego	0	(1 020)
Pozostałe	13	( 329)
<b>Podatek razem</b>	<b>6 736</b>	<b>(12 161)</b>

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego****22 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne**

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	14 009	10 095
Korekty z tytułu:		
– różnic kursowych	94	( 74)
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	0	3
– przejęte środki pieniężne w wyniku połączenia z jednostką zależną	121	0
– wyniku z wyceny instrumentów wbudowanych	0	5 367
– kosztów z tytułu odsetek	392	2 457
– przychodów z tytułu odsetek	(10 155)	(13 334)
– utrata wartości należności - pożyczki	(3 354)	(6 712)
– zmiana stanu należności	( 381)	18
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	(1 965)	( 327)
	<b>(1 239)</b>	<b>(2 507)</b>

**23 Zobowiązania i gwarancje zabezpieczone na majątku jednostki**

W roku sprawozdawczym 2018 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 Bankiem Zachodnim WBK S.A. Wartość zobowiązania z tytułu kredytu wg stanu na 31.12.2018 wynosiła 67 696 tys. PLN.

Zgodnie z warunkami umowy (z uwzględnieniem podpisanych aneksów) termin ostatecznej spłaty kredytu upływa 31 maja 2021 r.

Spółka CPD SA jest poręczycielem wymagalnych i należnych płatności z tytułu wyżej opisanego kredytu i poddała się egzekucji co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku Zachodniego WBK i/lub kredytobiorcy poniższych kwot:

Poręczenie 1 do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR dotyczy kwot jakie są lub mogą być wymagane do pokrycia wszelkich przekroczeń zabudżetowanych kosztów realizacji projektu i niedoborów środków u kredytobiorcy zagrażających terminowemu finansowaniu projektu oraz terminowemu zakończeniu projektu.

Poręczenie 2 do maksymalnej kwoty 20.666.000 EUR dotyczy kwot jakie są lub mogą być wymagane do pokrycia obsługi długu lub wszelkich innych wymagalnych płatności należnych do zapłaty bankowi przez kredytobiorcę.

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, będąca spółką zależną od Spółki (dalej „Kredytobiorca”), a Bankiem Millennium S.A. (dalej „Bank”), 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 („Umowa o Odnawialny Kredyt”). Inwestycja powstała przy wspólnym udziale CPD S.A. i Unidevelopment S.A.

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

- oświadczenie CPD S.A. o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. z całego mienia co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku wszelkich sum pieniężnych z tytułu zobowiązań wynikających z Umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie, do maksymalnej kwoty 40.000.000,00 złotych;

- przystąpienie do długu przez CPD S.A. wraz z pełnomocnictwem do rachunków prowadzonych w Banku.

W I kw 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****24 Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

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

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
	<b>31 grudnia 2018</b>	<b>31 grudnia 2017</b>
<b>a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym</b>		
Koszt wynagrodzeń Członków Zarządu	240	300
Koszt wynagrodzeń Rady Nadzorczej	575	300
	<b>12 miesięcy zakończone</b>	<b>12 miesięcy zakończone</b>
	<b>31 grudnia 2018</b>	<b>31 grudnia 2017</b>
<b>b) Transakcje z jednostkami zależnymi</b>		
Przychody - głównie z tyt. otrzymanych odsetek		
<i>2/124 Gaston Investments</i>	134	117
<i>3/93 Gaston Investments</i>	122	108
<i>Ursa Park Smart City</i>	359	161
<i>5/92 Gaston Investments</i>	196	131
<i>6/150 Gaston Investments</i>	56	48
<i>7/120 Gaston Investments</i>	61	53
<i>8/126 Gaston Investments</i>	20	155
<i>9/151 Gaston Investments</i>	7	50
<i>10/165 Gaston Investments</i>	11	79
<i>11/162 Gaston Investments</i>	0	34
<i>12/132 Gaston Investments</i>	122	105
<i>13/155 Gaston Investments</i>	144	125
<i>15/167 Gaston Investments</i>	10	73
<i>16/88 Gaston Investments</i>	25	20
<i>18 Gaston Investments</i>	43	55
<i>19/97 Gaston Investments</i>	25	22
<i>20/140 Gaston Investments</i>	30	24
<i>Antigo Investments</i>	84	149
<i>Belise Investments</i>	1 290	1 267
<i>Bolzanus</i>	0	7
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	3 435	3 881
<i>Celtic Asset Management</i>	34	33
<i>Celtic Investments Ltd</i>	8	7
<i>Challenge 18</i>	2 542	4 668
<i>Elara Investments</i>	99	97
<i>Gaston Investments</i>	220	259
<i>Hub Developments</i>	82	81
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	843	1 050
<i>Mandy investments</i>	525	527
<i>IMES</i>	0	11

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

## Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

## 24 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Koszty - z tyt. odsetek oraz usług zarządczych		
<i>Lakia Investments</i>	171	172
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	169	170
<i>Gaston Investments</i>	6	29
<i>7/120 Gaston Investments</i>	0	118
<i>12/132 Gaston Investments</i>	0	118
<i>13/155 Gaston Investments</i>	0	118
<i>Robin Investments</i>	52	52
Zobowiązania - głównie z tyt. pożyczek		
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	9 957	9 789
<i>Lakia Investments</i>	5 880	5 708
<i>Robin Investments</i>	1 708	1 656
<i>Gaston Investments</i>	2	2
Należności - głównie z tytułu pożyczek		
<i>2/124 Gaston Investments</i>	3 932	4 421
<i>3/93 Gaston Investments</i>	3 690	4 037
<i>Ursa Park Smart City</i>	359	0
<i>5/92 Gaston Investments</i>	6 073	5 737
<i>6/150 Gaston Investments</i>	1 831	1 878
<i>7/120 Gaston Investments</i>	1 925	1 953
<i>8/126 Gaston Investments</i>	0	5 543
<i>9/151 Gaston Investments</i>	0	1 882
<i>10/165 Gaston Investments</i>	0	2 889
<i>12/132 Gaston Investments</i>	3 453	3 670
<i>13/155 Gaston Investments</i>	4 322	4 527
<i>15/167 Gaston Investments</i>	0	2 698
<i>16/88 Gaston Investments</i>	0	765
<i>18 Gaston Investments</i>	0	1 959
<i>19/97 Gaston Investments</i>	752	844
<i>20/140 Gaston Investments</i>	899	946
<i>Antigo investments</i>	0	2 614
<i>Belise Investments</i>	14 671	18 949
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	0	163 463
<i>Celtic Asset Management</i>	630	715
<i>Challenge 18</i>	51 165	163 287
<i>Elara Investments</i>	635	1 333



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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego****24 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd**

<i>Gaston Investments</i>	250	3 878
<i>Hub Developments</i>	1 351	1 817
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	24 846	35 398

<b>12 miesięcy zakończony</b>	<b>12 miesięcy zakończony</b>
-------------------------------	-------------------------------

**c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi**

<b>31 grudnia 2018</b>	<b>31 grudnia 2017</b>
------------------------	------------------------

Koszty

<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&amp;Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i>	70	56
--	----	----

<b>12 miesięcy zakończony</b>	<b>12 miesięcy zakończony</b>
-------------------------------	-------------------------------

**d) Transakcje z akcjonariuszami**

<b>31 grudnia 2018</b>	<b>31 grudnia 2017</b>
------------------------	------------------------

*Laxey- pożyczka*

329	319
-----	-----

*Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej*

( 92)	( 319)
-------	--------

<b>237</b>	<b>0</b>
------------	----------

**25 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:

	<b>12 miesięcy zakończony</b>	<b>12 miesięcy zakończony</b>
	<b>31 grudnia 2018</b>	<b>31 grudnia 2017</b>
Zysk (strata) roku obrotowego	20 745	(2 066)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych ( w tys.)	35 477	37 429
Strata (zysk) na akcję (w PLN)	<b>0,58</b>	<b>(0,06)</b>
Rozwodniony zysk (strata) przypadający na akcjonariuszy	20 745	(2 066)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	35 477	39 100
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję	<b>0,58</b>	<b>(0,05)</b>

Dla celów wyliczenia rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję zysk lub stratę przypadającą na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej oraz średnią ważoną liczbę występujących akcji koryguje się o wpływ wszystkich rozwadniających potencjalnych akcji zwykłych.

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego****26 Połączenie prawne jednostek gospodarczych**

3 kwietnia 2018 roku Zarząd CPD spółka akcyjna na podstawie art. 504 w zw. z art. 4021 § 1 w zw. z art. 5161 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 r.

26 kwietnia 2018 roku, Zarząd CPD spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie na podstawie art. 504 w zw. z art. 4021 § 1 w zw. z art. 5161 Kodeksu spółek handlowych („k.s.h.”):

po raz drugi 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, jako spółką przejmowaną.

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 wspólnikiem BUFFY, połączenie zostało przeprowadzone bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

Dla celów ustalenia wyceny aktywów i pasywów BUFFY, zgodnie z art. 5163 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.PLN.

**Bilans spółki przejmowanej na dzień połączenia:****Aktywa**

Udziały jednostek zależnych	28 091
Pozostałe należności	12
Środki pieniężne	121
<b>Razem Aktywa</b>	<b>28 224</b>

**Pasywa**

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

**Wynik finansowy Spółki przejmowanej na dzień połączenia:**

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

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

**27 Segmenty operacyjne**

Zgodnie z wymogami MSSF 8 Spółka stanowi i jest uznawana przez Zarząd jako jeden segment operacyjny. W swojej dotychczasowej działalności Spółka nie osiągnęła istotnych przychodów ze sprzedaży.

**28 Zatrudnienie w grupach zawodowych w roku obrotowym**

Na dzień 31 grudnia 2018 r. Spółka nie zatrudniała pracowników.

**29 Pożyczki i inne świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych spółek handlowych**

Spółka w 2018 roku nie udzieliła pożyczek i nie zawarła żadnych innych transakcji z członkami Zarządu i organów nadzorczych.

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

**Noty objaśniające do sprawozdania finansowego****30 Wypłacone lub należne wynagrodzenie podmiotowi uprawnionemu do badania sprawozdań**

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki wypłacone lub należne za rok obrotowy	162	197

**31 Zdarzenia po dniu bilansowym**

W dniu 25 stycznia 2019 r. Sąd Rejonowy dla M.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował obniżenie kapitału zakładowego i zmiany Statutu Spółki CPD S.A., zgodnie z treścią uchwał podjętych przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 14 września 2018 roku. Kapitał zakładowy Spółki wynosi obecnie 2.637.113,10 zł i jest podzielony na 26.371.131. akcji zwykłych.

Spółka ogłosiła w dniu 1 marca 2019 r. Zaprośzenie 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 („Akcje”), 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 Zaprośzeniu. 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 Zaprośzeniu i oferty sprzedaży zostały zredukowane średnio o około 83,42%.

Spółka w dniu 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 (dalej „Zaprośzenie”), Spółka nabyła 3.305.886 akcji Spółki (akcje własne) za pośrednictwem domu maklerskiego Pekaio 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 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.

Poza wskazanymi wyżej, Spółka nie posiada innych akcji własnych.

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd spółki w dniu 25 kwietnia 2019 r. i podpisane w jego imieniu przez:

\_\_\_\_\_  
Elżbieta Donata Wiczkowska  
Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Colin Kingsnorth  
Członek Zarządu

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

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

\_\_\_\_\_  
Ewa Gajek-Żurek  
Osoba sporządzająca sprawozdanie