

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

- 1. SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU OBROTOWYM KOŃCZĄCYM SIĘ 31 GRUDNIA 2014**
- 2. OCENĘ SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK OBROTOWY KONCZĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2014**
- 3. OCENĘ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK OBROTOWY KONCZĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2014**
- 4. OCENA WNIOSKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI DOTYCZĄCYCH PRZEZNACZENIA ZYSKU ZA 2014**
- 5. WNIOSKI DO ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA CPD S.A.**

**WARSZAWA, 9 KWIETNIA 2015 R.**

## **1. SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU OBROTOWYM KOŃCĄCYM SIĘ 31 GRUDNIA 2014**

Na podstawie § 13 ust.2 pkt 17 Regulaminu Rady Nadzorczej CPD S.A. oraz zgodnie z Zasadą III pkt1 ppkt2) Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW – Rada Nadzorcza przedstawia sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w 2014 roku.

### **I SKŁAD RADY NADZORCZEJ W 2014 ROKU**

Na dzień 31 grudnia 2014 roku skład Rady Nadzorczej CPD S.A. przedstawiał się następująco:

- Przewodniczący                      Pani Marzena Bielecka
- Wiceprzewodniczący              Pan Wiesław Oleś
- Sekretarz                              Pan Andrew Pegge
- Członkowie                            Pan Mirosław Gronicki  
    Pan Wiesław Rozłucki

W składzie Rady Nadzorczej Pani Marzena Bielecka, Pan Wiesław Rozłucki i Pan Mirosław Gronicki są Członkami Niezależnymi spełniającymi warunki niezależności i posiadającymi kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości i rewizji finansowej.

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

### **II DZIAŁALNOŚĆ RADY NADZORCZEJ**

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

Rada Nadzorcza Spółki w roku 2014 spotykała się w następujących terminach i podejmowała uchwały w następujących zakresach tematycznych:

- 9 stycznia 2015 roku kontynuowane po przerwie zarządzonej 3 grudnia 2014 roku:
  - uchwała w sprawie zatwierdzenia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z 25 września 2014,
  - uchwała w sprawie wyboru Sekretarza Rady Nadzorczej,
  - uchwała w sprawie zatwierdzenia budżetu na 2014 rok,
- 18 marca 2014 roku – nie zostały podjęte żadne uchwały;
- 17 kwietnia 2014:
  - uchwała w sprawie zatwierdzenia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z 9 stycznia 2014,
  - uchwała w sprawie oceny Sprawozdania Finansowego Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013,
  - uchwała w sprawie oceny Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2013,
  - uchwała w sprawie oceny Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Celtic za rok obrotowy 2013;

- uchwała w sprawie oceny Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy kapitałowej Celtic za rok obrotowy 2013,
- uchwała w sprawie oceny wniosku zarządu co do sposobu pokrycia straty za rok obrotowy 2013,
- uchwała w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności Spółki za rok 2013,
- uchwała w sprawie zaopiniowania projektów uchwał na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki
- 2 lipca 2014 roku
  - uchwała w sprawie zatwierdzenia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z 17 kwietnia 2014 roku
  - uchwała w sprawie w sprawie zaopiniowania projektów uchwał na Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Celtic Property Developments S.A.
  - uchwała w sprawie w przyznania wynagrodzeń premiovych dla członków zarządu Celtic Property Development S.A.
  - uchwała w sprawie wyboru biegłego rewidenta
- 18 sierpnia 2014 roku – w trybie obiegowym
  - uchwała w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Celtic Property Developments S.A.
- 26 września 2014 roku – w trybie obiegowym
  - uchwała w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu CPD S.A.
- 28 listopada 2014 roku – nie zostały podjęte żadne uchwały
- 11 grudnia 2014 roku
  - uchwała w sprawie zatwierdzenia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z 2 lipca 2014 roku
  - uchwała w sprawie zatwierdzenia rocznego budżetu na 2015 r.

### **III SAMOOCENA RADY NADZORCZEJ**

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

W 2014 roku skład Rady Nadzorczej był zgodny z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa oraz wymogami stawianym spółkom publicznym. Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej reprezentują wysoki poziom przygotowania i doświadczenia zawodowego, co sprawia, że swoje obowiązki i uprawnienia wypełniają w sposób właściwy, gwarantujący nadzór nad Spółką.

W 2014 roku Rada Nadzorcza odbywała prawidłowo zwołane i przygotowane posiedzenia. Wszystkie uchwały były podejmowane jednogłośnie, co wskazuje na brak różnic co do oceny pracy Zarządu i prowadzenia spraw Spółki. Porządki obrad przygotowane przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej obejmowały zagadnienia, którymi powinna zajmować się Rada Nadzorcza zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

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

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

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

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

#### **IV OCENA SYTUACJI SPÓŁKI**

##### **ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ I WYNIK FINANSOWY**

###### **➤ ZWIĘKSZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA KONIEC ROKU 2014**

Zgodnie z wycenami dokonanyymi przez firmę Savills sp. z o.o. na koniec 2014 r. łączna wartość godziwa nieruchomości będących w posiadaniu Grupy i obejmujących nieruchomości inwestycyjne oraz zapasy wyniosła 587,9 mln PLN i była wyższa o 137,3 mln PLN od wartości wykazanych na koniec roku 2013. Podwyższenie wartości nieruchomości zostało ujęte w wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych, który na koniec 2014 r. był dodatni i wyniósł 114,8 mln PLN. Na podniesienie wartości portfela nieruchomości Grupy największy wpływ miało zwiększenie wartości projektu inwestycyjnego na Ursusie. Należy zauważyć, iż zmniejszenie portfela nieruchomości o działki drogowe w wyniku nieodpłatnego przekazania terenów publicznych na rzecz m. st. Warszawa, nie wpłynęło negatywnie na wartość portfela nieruchomości a wręcz odwrotnie. Przekazanie dróg ułatwiło podjęcie radnym m. st. Warszawa decyzji o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania na terenie po byłych zakładach ZPC Ursus i tym samym podniesienie wartości inwestycyjnej całego obszaru.

Istotny wpływ na wzrost wartości nieruchomości na Ursusie miało również przeniesienie zwrotnie na rzecz spółki pod firmą 4/113 Gaston Investments sp. z o.o. sp. k. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej działkę numer 113 wraz z prawem własności budynków, budowli i urządzeń usytuowanych na tej nieruchomości, stanowiących odrębne przedmioty własności,.

Dodatkowymi czynnikami, które dodatnio wpłynęły na wartość portfela nieruchomości Grupy był wzrost wartości budynków Iris, Solar i Aquarius wynikające z rosnących przychodów z najmu w związku z postępującą komercjalizacją powierzchni oraz z przewidywaną przez analityków poprawą na rynku najmu nieruchomości komercyjnych w Warszawie.

###### **➤ ZATWIERDZENIE PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW PO BYŁYCH ZAKŁADACH PRZEMYSŁU CIĄGNIKOWEGO W URSUSIE**

Prace nad planem trwały prawie 8 lat - od momentu uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy ze zmianami oraz podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich do momentu jego uchwalenia.

Ostatecznie zwieńczeniem tych lat było poddanie pod głosowanie w dniu 3 lipca 2014 r. na sesji Rady m.st. Warszawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich – część I.

Rada m.st. Warszawy, w wyniku głosowania podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich - część I.

Dokument ten umożliwił rozpoczęcie rewitalizacji zdegradowanych terenów poprzemysłowych oraz uporządkowanie urbanistyczne obszaru o powierzchni około 220 ha, który stanowi 25 % powierzchni całej dzielnicy Ursus. Obecnie jest to obszar o największym potencjale inwestycyjnym na terenie m. st. Warszawa objęty jednorodnym planem zagospodarowania przestrzennego z

doskonałymi, nowoczesnymi rozwiązaniami infrastrukturalnymi w zakresie komunikacji publicznej: szynowej i drogowej, oddalony tylko o 9 km od ścisłego centrum Warszawy i 5 min jazdy samochodem od lotniska Fryderyka Chopina.

Zgodnie z zapisami planu miejscowego na tej przestrzeni tylko Grupa Kapitałowa CPD, jako największy inwestor, może zrealizować inwestycje o powierzchni użytkowej około 750 tys m, z czego około 652 tys m<sup>2</sup> przeznaczone może być pod budownictwo mieszkaniowe, a 58 tys pod zabudowę usługowo handlową i 40 tys m<sup>2</sup> pod budownictwo publiczne. Zamiarem Spółki jest modyfikacja powyższych założeń w celu optymalizacji zabudowy oraz zwiększenia atrakcyjności lokalizacji dla potencjalnych mieszkańców i poprzez to osiągnięcie maksymalnej wartości projektu dla jej akcjonariuszy.

Grupa kapitałowa CPD planuje realizację wielofunkcyjnego obszaru miejskiego z budynkami mieszkalnymi obejmujących głównie mieszkania o powierzchni 40 - 80 m<sup>2</sup>. Mieszkania wybudowane w ramach projektu będą przeznaczone przede wszystkim dla młodych, pracujących osób lub rodzin poszukujących swojego pierwszego mieszkania. Cena mieszkania dostosowana będzie do uwarunkowań rynkowych i możliwości zakupowych potencjalnych nabywców. Łatwy i wygodny dojazd do centrum Warszawy stanowić mają szczególną zaletę projektu dla docelowej grupy odbiorców. Podpisanie aktów notarialnych z m.st. Warszawy.

#### ➤ **PODPISANIE AKTÓW NOTARIALNYCH**

Jako zwieńczenie trwających niemal cztery lata rozmów z miastem stołecznym Warszawa oraz Skarbem Państwa, 3 lipca 2014 r., spółki zależne Emitenta, m.st. Warszawa, i Skarb Państwa, zawarły umowy w formie aktów notarialnych, obejmujące przeniesienie praw użytkowania wieczystego działek na miasto stołeczne Warszawa oraz Skarb Państwa, zawarły umowy w formie aktów notarialnych, obejmujące przeniesienie praw użytkowania wieczystego działek na miasto stołeczne Warszawa oraz Skarb Państwa. Ww. tereny w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich - część I, przeznaczone są na tereny publiczne.

Szczegółowe informacje zostały zawarte w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku

Bezpłatne uzyskanie powyższych terenów przez miasto, jest następnym etapem przybliżającym dzielnicę Ursus do kompleksowej rewitalizacji zdegradowanych terenów przemysłowych po byłych Zakładach Przemysłowych Ursus. Wpływa to pozytywnie na zsynchronizowane i zrównoważone uruchomienie wielofunkcyjnej inwestycji o charakterze miejskim na powyższych terenach i jednocześnie jest niezmiernie istotnym impulsem dla gospodarczego rozwoju całej dzielnicy.

Grupa CPD, jako największy inwestor na tym terenie pragnie w podniosły sposób zaznaczyć rozpoczęcie inwestycji na obszarze objętym nowo uchwalonym planem, która wpisuje się w nowy rozdział współpracy pomiędzy samorządem a deweloperem w dziedzinie rozwoju obszarów pod obiekty publiczne – drogi, obiekty oświatowe, kulturalne włączając w to zorganizowanie muzeum poświęconego historii Ursusa i tym samym podkreślić wagę, jaką miało uchwalenie planu zagospodarowania tych terenów nie tylko dla mieszkańców dzielnicy, ale całej Warszawy. Uchwalenie miejscowego planu było zwieńczeniem wszystkich innych inwestycji publicznych na tym terenie: między innymi Zachodnia Obwodnica Warszawy, węzeł komunikacyjny Salomea oraz nowo wybudowane arterie komunikacyjne ul. 4 Czerwca 1989 r. i ul. Nowomory nad traktami kolejowymi.

#### ➤ **UMOWY KREDYTOWE Z mBANKIEM**

18 czerwca 2014 roku zostały podpisane umowy kredytowe pomiędzy Robin Investments sp. z o.o., Lakia Investmetns sp. z o.o. będącymi spółkami zależnymi od CPD S.A., a mBank Hipoteczny S.A. Robin Investments sp. z o.o. został udzielony kredyt w wysokości 4.450.000 EUR, przeznaczony na refinansowanie kredytu inwestycyjnego dot. budynku „Aquarius”, udzielonego przez HSBC Bank Polska S.A., a Lakia Investments sp. z o.o. udzielono kredytu w wysokości 5.850.000 EUR, który przeznaczono na refinansowanie kredytu inwestycyjnego dot. budynku „Solar”, udzielonego przez HSBC Bank Polska S.A.

Zabezpieczenia spłaty Kredytu Hipotecznego zostały szczegółowo opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku.

#### ➤ **PODPISANIE UMOWY PRZEZ EMITENTA I SPÓŁKI ZALEŻNE – ROZPOCZĘCIE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ NA URSUSIE**

Rozpoczęcie inwestycji mieszkaniowej na terenie Ursusa nastąpiło w dniu 10 września 2014 roku. Tego dnia została podpisana umowa inwestycyjna na wspólne przedsięwzięcie z Grupą kapitałową Unibud, w zakresie zrealizowania kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami i infrastrukturą towarzyszącą w Warszawie, w dzielnicy Ursus.

Umowa zawarta została pomiędzy: CPD S.A. w Warszawie, Challenge Eighteen sp. z o.o. w Warszawie, 1/95 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, Lakia Enterprise Ltd w Nikozji (Cypr), a Unibep S.A. w Bielsku Podlaskim, Unidevelopment S.A. w Warszawie.

Przedmiotem Umowy jest wspólna realizacja inwestycji budowlanej na części nieruchomości należącej do spółki z Grupy Kapitałowej CPD tj. spółki 1/95 Gaston Investments sp. z o.o. spółka komandytowa w Warszawie. Nieruchomość powyższa składa się z działki nr 95, nr obr. ewid. 2-09-09, o powierzchni 3,6811 ha i znajduje się przy ul. Traktorzystów w Warszawie (dzielnica Warszawa – Ursus).

Na Nieruchomości zostanie zrealizowana, w dwóch etapach, budowa kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, o prognozowanej powierzchni ok. 20.000 m<sup>2</sup> PUM, której generalnym wykonawcą będzie spółka Unibep S.A. a spółka Unidevelopment S.A. będzie świadczyła usługi zastępstwa inwestorskiego nad Przedsięwzięciem. Umowa obejmuje również czynności polegające na prowadzeniu działań marketingowych związanych ze sprzedażą lokali powstałych w ramach Przedsięwzięcia, a następnie na całkowitej sprzedaży powierzchni użytkowej Przedsięwzięcia oraz zasady podziału zysku z realizacji Przedsięwzięcia.

Uczestnictwo spółek z Grupy Kapitałowej CPD w realizacji Przedsięwzięcia polega m.in. na: a) realizacji Przedsięwzięcia na Nieruchomości należącej do Spółki Komandytowej, b) świadczeniu przez Gaston Investments sp. z o.o. usług kontroli finansowej i operacyjnej nad Przedsięwzięciem i nadzoru nad Unibep SA, jako generalnym wykonawcą.

Umowa była warunkowa i weszła w życie po uzgodnieniu przez jej strony wszystkich załączników do Umowy oraz, w odniesieniu do przystąpienia Unidevelopment S.A. do Spółki Komandytowej, po uzyskaniu zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na koncentrację przedsiębiorców.

#### ➤ **ZGODA UOKIKU**

W dniu lutego 2015 roku Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego wszczętego na wniosek Challenge Eighteen sp. z o.o. z siedziba w Warszawie (dalej „Spółka Zależna”), Smart City sp. z o.o. z siedziba w

Warszawie oraz Unidevelopment S.A. z siedziba w Warszawie, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał zgodę na dokonanie koncentracji, polegającej na utworzeniu wspólnego przedsiębiorcy Smart City sp. z o.o. w organizacji spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie przez Spółkę Zależną, Smart City sp. z o.o. z siedziba w Warszawie oraz Unidevelopment S.A. z siedziba w Warszawie.

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

#### ➤ **PRZYSTĄPIENIA UNIDEVELOPMENT S.A. DO SPÓŁKI KOMANDYTOWEJ**

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

#### ➤ **EMISJA OBLIGACJI SERII A**

26 września 2014 roku Spółka wyemitowała obligacje zamienne I Transzy. Emitowane obligacje są obligacjami imiennymi serii A o wartości nominalnej 50.000,00 EUR każda, zamienne na akcje zwykłe na okaziciela serii G Spółki o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Łączna wartość nominalna emisji na podstawie uchwały nr 3 z dnia 5 sierpnia 2014 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki wynosi nie więcej niż 8.000.000,00 EUR. W ramach I Transzy Spółka wyemitowała 110 obligacji serii A o wartości nominalnej 50 000 EUR (słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro) każda i łącznej wartości nominalnej 5.500.000 EUR. Obligacje zostaną wykupione przez Spółkę w dniu przypadającym 3 lata po Dniu Emisji tj. 27 września 2017 roku.

#### ➤ **SKUP AKCJI WŁASNYCH W CELU UMORZENIA**

1 grudnia 2014 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie zarejestrował obniżenie kapitału zakładowego Spółki o kwotę 173.239,40 zł (słownie: sto siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście trzydzieści dziewięć złotych czterdzieści groszy), w wyniku umorzenia 1.732.394 (słownie: jeden milion siedemset trzydzieści dwa tysiące trzysta dziewięćdziesiąt cztery) akcji własnych Spółki serii B o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda, które odpowiadały 1.732.394 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Umorzenie akcji nastąpiło na podstawie uchwały nr 22 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 29 maja 2014 r. (Rep. A nr 6337/2014).

#### ➤ **ZMIANA W SKŁADZIE ZARZĄDU SPÓŁKI**

W roku 2014 zaszły zmiany w składzie Zarządu Spółki tj. 22 grudnia 2014 roku Pan Piotr Turchoński złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu ze skutkiem na 31 grudnia 2014 r., nie podając powodów rezygnacji.

Na dzień publikacji niniejszego raportu wchodzi następujące osoby:

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

## **Podsumowanie**

W świetle przedstawionych powyżej wydarzeń oraz po zapoznaniu się ze sprawozdaniem Zarządu Spółki z działalności w okresie obrotowym od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność i wysiłki Zarządu w w/w okresie sprawozdawczym.

W opinii Rady Nadzorczej jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki jest zgodne ze stanem faktycznym oraz księgami, dokumentami oraz przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2014 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku.

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

## **V SYSTEMY KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM**

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Spółce oraz jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z zasadami Rozporządzenia z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

Założeniem skutecznego systemu kontroli wewnętrznej Spółki w sprawozdawczości finansowej jest zapewnienie adekwatności i poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych i raportach okresowych. Skuteczny system kontroli wewnętrznej Spółki i zarządzania ryzykiem w procesie sprawozdawczości finansowej zbudowany został poprzez odpowiednio ustalony zakres raportowania finansowego, został również zdefiniowany podział obowiązków i organizacja pracy w procesie raportowania finansowego, co więcej Zarząd Spółki dokonuje regularnych przeglądów wyników Spółki z wykorzystaniem stosowanego raportowania finansowego.

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

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

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

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

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

## 2. OCENA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK OBROTOWY KONCZĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2014

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

I Jednostkowego sprawozdania finansowego CPD S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku sporządzonego według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, na który składa się:

- a) Sprawozdanie z sytuacji finansowej za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r., które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 459.134 tys. (słownie: czterysta pięćdziesiąt dziewięć milionów sto trzydzieści cztery tysiące) złotych;
- b) Sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r., wykazującego zysk netto w kwocie 115.656 tys. (słownie: sto piętnaście milionów sześćset pięćdziesiąt sześć tysięcy) złotych;
- c) Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. wykazującego zwiększenie kapitału własnego o kwotę 87.747 tys. (słownie: osiemdziesiąt siedem milionów siedemset czterdzieści siedem tysięcy) złotych;
- d) Sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. które wykazuje wzrost środków pieniężnych o 5.717 tys. (słownie: pięć milionów siedemset siedemnaście tysięcy) złotych.

II. Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy CPD za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku sporządzonego według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, na który składa się:

- a) Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r., które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 621.056 tys. (słownie: sześćset dwadzieścia jeden milionów pięćdziesiąt sześć tysięcy) złotych;
- b) Skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r., wykazującego zysk netto w kwocie 104.494 tys. (słownie: sto cztery miliony czterysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące) złotych;
- c) Skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r., wykazującego zwiększenie kapitału własnego o kwotę 75.131 tys. (słownie: siedemdziesiąt pięć milionów sto trzydzieści jeden tysięcy) złotych;
- d) Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. o 31 grudnia 2014 r., które wykazuje wzrost środków pieniężnych o kwotę 6.789 tys. (słownie: sześć milionów siedemset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy) złotych.

Badanie sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy CPD za rok obrotowy 2014 zostało przeprowadzone na podstawie umowy, zawartej pomiędzy CPD S.A. a PricewaterhouseCoopers sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy Al. Armii Ludowej 14, 00-638 Warszawa, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 144. Podstawą do zawarcia umowy była uchwała Rady Nadzorczej Spółki z 2 lipca 2014 roku.

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

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

dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz jej wyniki finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

Rada Nadzorcza oceniła przedstawione przez Zarząd:

- Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku,
- Sprawozdanie Zarządu z działalności CPD S.A. w 2014 roku,
- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy CPD za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku;
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy CPD za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku

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

W ocenie Rady:

- a) Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku:
  - rzetelnie i jasno przedstawia wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej CPD S.A. na dzień 31 grudnia 2014 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.,
  - zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach prawidłowo, to jest zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
  - jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółki;
- b) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy CPD za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku:
  - rzetelnie i jasno przedstawia wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej CPD S.A. na dzień 31 grudnia 2014 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.,
  - zostało sporządzone we wszystkich istotnych aspektach prawidłowo, to jest zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości jednostki dominującej, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
  - jest zgodnie z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę CPD;

### **3. OCENĘ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK OBROTOWY KONCZĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2014**

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

- Sprawozdanie Zarządu z działalności CPD S.A. w 2014 roku;
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy CPD w 2014 roku

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

W ocenie Rady Nadzorczej Sprawozdanie Zarządu z działalności CPD S.A. w 2014 roku jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

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

#### **4. OCENA WNIOSKU ZARZĄDU SPÓŁKI DOTYCZĄCEGO PRZEZNACZENIA ZYSKU**

Sporządzone przez Spółkę i zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe wykazuje za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 roku zysk netto w wysokości 115.656 tys. (słownie: sto piętnaście milionów sześćset pięćdziesiąt sześć tysięcy) złotych.

Zarząd Spółki wystąpił z wnioskiem w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2014 na pokrycie straty z lat ubiegłych.

Po zapoznaniu się ze sprawozdaniem finansowym Spółki oraz sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółki Rada Nadzorcza rekomenduje Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki podjęcie uchwały o przeznaczeniu zysku netto w 2014 roku zgodnie z wnioskiem Zarządu.

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

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

- 1) Zatwierdziło Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku;
- 2) Zatwierdziło Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w 2014 roku;
- 3) Zatwierdziło Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy CPDc za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku.;
- 4) Zatwierdziło Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy CPD za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku;
- 5) Zatwierdziło wniosek Zarządu w sprawie przeznaczenia zysku z 2014 roku;
- 6) Udzieliło Członkom Zarządu CPD S.A. absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2014
  - Pani Elżbiecie Donacie Wiczekowskiej - Prezesowi Zarządu,
  - Panu Colin Kingsnorth - Członkowi Zarządu,
  - Pani Iwonie Makarewicz - Członkowi Zarządu,
  - Panu Piotrowi Turchońskiemu - Członkowi Zarządu.
- 7) Udzieliło Członkom Rady Nadzorczej CPD S.A. absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2014:
  - Pani Marzenie Bieleckiej - Przewodniczącej Rady Nadzorczej,
  - Panu Wiesławowi Oleś - Wiceprzewodniczącemu Rady Nadzorczej,
  - Panu Andrew Pegge - Sekretarzowi Rady Nadzorczej
  - Panu Mirosławowi Gronickiemu - Członkowi Rady Nadzorczej,
  - Panu Wiesławowi Rozłuckiemu - Członkowi Rady Nadzorczej.