

CPD S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku

sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej
zatwierdzonymi przez Unię Europejską dotyczącymi sprawozdawczości śródrocznej

(dane finansowe niebadane, były przedmiotem przeglądu przez biegłego rewidenta)

Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	5
Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	6
Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego	7
1 Informacje ogólne	7
1.1. Informacje o Grupie Kapitałowej:	0
2 Zasady rachunkowości i podstawa sporządzenia	11
2.1. Kontynuacja działalności	11
2.2. Zmiany standardów rachunkowości obowiązujące od 1 stycznia 2026 roku	13
3 Znaczące szacunki i osądy kierownictwa	14
3.1. Osąd w zakresie braku kontroli nad nabytymi spółkami	14
3.2. Wycena pożyczek udzielonych CPD Capital LLC	16
3.3. Ocena wartości godziwej	17
3.4. Wycena aportów niepieniężnych	18
3.5. Wycena inwestycji w jednostki zależne	19
3.6. Podatek dochodowy	20
4 Spory prawne i zobowiązania warunkowe	20
5 Sezonowość i cykliczność działalności	23
6 Udziały w jednostkach zależnych i współzależnych	24
7 Należności z tytułu udzielonych pożyczek	26
8 Należności handlowe oraz pozostałe należności	29
9 Kapitał podstawowy	29
10 Kredyty i pożyczki	30
11 Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	31
12 Zysk na jedną akcję	31
13 Koszty operacyjne	31
14 Przychody i koszty finansowe	31
15 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	32
16 Transakcje z jednostkami powiązanymi	32
17 Korekta błędów lat ubiegłych	36
18 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	37
18.1. Wezwanie do zapłaty skierowane do Tomasza Górskiego	37
18.2. Wezwanie dotyczące nieruchomości należących do Wielki Bór Sp. z o.o.	37
18.3. Podjęcie kroków prawnych przez emitenta i cpd capital llc w ramach sporu z akcjonariuszem	37
18.4. Finansowanie właścicielskie	38
18.5. Zawarcie umów pożyczek ze spółkami zależnymi	38
18.6. Zmiany w składzie Rady Nadzorczej	38
18.7. Nabycie dodatkowych udziałów w Wielki Bór Sp. z o.o.	39
18.8. Zakończenie emisji akcji serii F	39

CPD S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	1/1/2026- 30/6/2026	1/1/2025- 30/6/2025	1/4/2026- 30/6/2026	1/4/2025- 30/6/2025
		(niebadane)	(niebadane)	(niebadane, niepodlegające przeładowi)	(niebadane, niepodlegające przeładowi)
Przychody ze sprzedaży usług		0	0	0	0
Koszty operacyjne	13	(1 298)	(484)	(666)	(385)
Pozostałe przychody operacyjne		0	3	0	0
Pozostałe koszty operacyjne		0	0	0	0
WYNIK OPERACYJNY		(1 298)	(481)	(666)	(385)
Przychody finansowe	14	14	0	14	0
Koszty finansowe	14	-12,721	(27)	(661)	(14)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		(14 005)	(508)	(1 313)	(399)
Podatek dochodowy		-112	1	(20)	0
WYNIK NETTO		(14 117)	(507)	(1 333)	(399)
Pozostałe całkowite dochody		0	0	0	0
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		(14 117)	(507)	(1 333)	(399)
PODSTAWOWY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	12	(1.11)	(0.11)	(0.53)	(0.58)
ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	12	(1.11)	(0.11)	(0.53)	(0.58)

CPD S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30/6/2026 (niebadane)	31/12/2025
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		339	0
Udziały w jednostkach zależnych i współzależnych	6	16,320	16,320
Aktywa trwałe razem		16 659	16 320
Aktywa obrotowe			
Pożyczki udzielone	7	24	23
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	220	734
- pozostałe należności		190	730
- rozliczenia międzyokresowe		30	4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		5	1 103
Aktywa obrotowe razem		249	1 860
Aktywa razem		16 908	18 180
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy		1,491	1 036
Kapitał opłacony, lecz niezarejestrowany w sądzie		0	1 600
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		292,693	279 556
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		0	0
Kapitał rezerwowy		987	987
Skumulowane zyski (straty)		-280,052	(265 935)
Kapitał własny razem		15 119	17 244
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	10	0	0
Zobowiązanie z tytułu leasingu		218	
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		113	1
Zobowiązania długoterminowe razem		331	1
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty i pożyczki	10	654	537
Zobowiązanie z tytułu leasingu		69	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	11	735	398
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1 458	935
Pasywa razem		16 908	18 180

CPD S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał opłacony, lecz niezarejestrowany w sądzie	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Kapitał rezerwowy	Skumulowane zyski (straty)	Razem
Stan na 1/1/2025		448	0	262 148	0	987	(264 606)	(1 023)
<u>Transakcje z właścicielami</u>								
Emisja akcji		89	0	1 691	0	0	0	1 780
		89	0	1 691	0	0	0	1 780
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	(507)	(507)
		0	0	0	0	0	(507)	(507)
Stan na 30/06/2025/niebadane		537	0	263 839	0	987	(265 113)	250
Stan na 1/1/2025		448	0	262 148	0	987	(264 606)	(1 023)
<u>Transakcje z właścicielami</u>								
Emisja akcji		588	1 600	17 408	0	0	0	19 596
		588	1 600	17 408	0	0	0	19 596
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	(1 329)	(1 329)
		0	0	0	0	0	(1 329)	(1 329)
Stan na 31/12/2025		1 036	1 600	279 556	0	987	(265 935)	17 244
Stan na 1/1/2026		1 036	1 600	279 556	0	987	(265 935)	17 244
<u>Transakcje</u>								
Emisja akcji		455	(1 600)	13 137	0	0	0	11 992
		455	(1 600)	13 137	0	0	0	11 992
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	(14 117)	(14 117)
		0	0	0	0	0	(14 117)	(14 117)
Stan na 30/06/2026/niebadane		1 491	0	292 693	0	987	(280 052)	15 119

CPD S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	1/1/2026- 30/6/2026 <i>(niebadane)</i>	1/1/2025- 30/6/2025 <i>(niebadane)</i>	1/4/2026- 30/6/2026 <i>(niebadane, niepodlegające przeglądowi)</i>	1/4/2025- 30/6/2025 <i>(niebadane, niepodlegające przeglądowi)</i>
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej					
Zysk przed opodatkowaniem		(14 005)	(508)	(1 313)	(399)
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	15	12 781	(54)	1 068	(63)
(Zapłacony) / zwrócony podatek dochodowy		0	1	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(1 224)	(561)	(244)	(462)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej					
Wpłata kapitału jednostce zależnej		0	0	0	0
Wpływy ze sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych		0	0	0	0
Wypłata zaliczki na poczet zakupu akcji jednostki powiązanej		0	(163)	0	(163)
Zwrot wypłaconej zaliczki		163		163	
Udzielone pożyczki		(55)	(351)	0	(351)
Zwrot pożyczek udzielonych		0	351	0	351
Odsetki otrzymane		3		3	0
Pozostałe wydatki inwestycyjne				0	0
Pozostałe wpływy inwestycyjne				0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		111	(163)	166	(163)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej					
Wpływy z emisji akcji		1 600	1 780	0	1 780
Zwrot zaliczek na nabycie akcji nowych emisji		(1 600)		0	
Splata kapitału pożyczek		0	(350)	0	(350)
Splata odsetek od pożyczek		0	(23)	0	(23)
Splata odsetek od leasingu		(5)		(5)	
Splata rat leasingowych		(79)		(79)	
Pożyczki otrzymane	7	100	210	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		15	1 617	(85)	1 407
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(1 098)	893	(163)	782
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		1 103	8	168	119
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		5	901	5	901

CPD S.A.

Sródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

Spółka CPD S.A. (dalej "Spółka", "CPD") z siedzibą w Warszawie (00-110), ul. Marszałkowska 107, została powołana statutem z dnia 26 lutego 2007 roku (pod nazwą Celtic Development Corporation S.A., następnie 22 lutego 2008 roku 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 Developments S.A. W dniu 29 maja 2014 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie nazwy spółki na CPD S.A. Zmiana nazwy została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17 września 2014 roku.

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

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

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 30 czerwca 2026 roku wynosił 1.491.190 zł i był podzielony na 14.911.900 akcji, w tym:

- 4.483.093 akcji serii AA o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, które uprawniają do wykonywania łącznie 4.483.093 głosów (słownie: cztery miliony czterysta osiemdziesiąt trzy tysiące dziewięćdziesiąt trzy),
- 890.000 akcji serii B o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, które uprawniają do wykonywania łącznie 890.000 głosów (słownie: osiemset dziewięćdziesiąt tysięcy),
- 3.971.464 akcji serii C o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, które uprawniają do wykonywania łącznie 3.971.464 głosów (słownie: trzy miliony dziewięćset siedemdziesiąt jeden tysięcy czterysta sześćdziesiąt cztery),
- 1.020.000 akcji serii E o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, które uprawniają do wykonywania łącznie 1.020.000 głosów (słownie: milion dwadzieścia tysięcy),
- 3.747.343 akcji serii D o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, które uprawniają do wykonywania łącznie 3.747.343 głosów (słownie: trzy miliony siedemset czterdzieści siedem tysięcy trzysta czterdzieści trzy)
- 800.000 akcji serii G o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, które uprawniają do wykonywania łącznie 800.000 głosów (słownie: osiemset tysięcy)

CPD S.A.

Sródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

W dniu 24 czerwca 2026 roku Zarząd spółki CPD S.A. podjął uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę nie wyższą niż 100.000 złotych, w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii F, o wartości nominalnej 0,10 złotych i cenie emisyjnej równej 1,25 złotych. Na dzień bilansowy emisja ta nie została ukończona. Zakończenie subskrypcji nastąpiło w dniu 11 sierpnia 2026 roku. W ramach emisji objęte zostały wszystkie wyemitowane akcje serii F w liczbie 1.000.000. Kapitał zakładowy został zwiększony do kwoty 1.591.190 zł. Rejestracja nastąpiła w dniu 31 sierpnia 2026 roku.

Po dniu bilansowym, tj. po 30.06.2026 roku, w związku z analizą prawną dotyczącą transakcji nabycia przez CPD Capital LLC praw w spółkach Jacksonville Rental Properties LLC („JRP”) oraz JJTA 19 Real Properties LLC („JJTA19”), Spółka złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych umów kompensaty z dnia 29 stycznia 2026 roku oraz 21 lutego 2026 roku, które stanowiły podstawę objęcia przez Jarosława Tadle 3.747.343 akcji serii D o łącznej wartości emisyjnej 11.991.497,60 zł. W ocenie Spółki skutkiem złożonych oświadczeń jest brak skutecznego pokrycia ww. akcji. Jednocześnie Spółka wystąpiła do Jarosława Tadli z żądaniem zwrotu tych akcji albo alternatywnie ich pełnego pokrycia wkładem pieniężnym. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania akcje pozostają zapisane na rachunku papierów wartościowych Jarosława Tadli, natomiast kwestia skuteczności ich objęcia pozostaje przedmiotem sporu prawnego. Szczegółowe informacje przedstawiono w notach dotyczących sporów prawnych i zdarzeń, które miały miejsce po 30.06.2026 roku.

W dniu 25 września 2025 roku Zarząd spółki CPD S.A. podjął decyzję o zmianie adresu spółki z dotychczasowego: ul. Szara 10, 00-420 Warszawa na: ul. Marszałkowska 107, 00-110 Warszawa.

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

Spółka posługuje się numerami:
REGON 120423087
NIP 677-22-86-258

1.1. Informacje o Grupie Kapitałowej:

W 2023 roku Spółka zbyła udziały we wszystkich jednostkach zależnych i współzależnych i w związku z tym nie była jednostką dominującą na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Dnia 16 września 2025 roku Spółka nabyła 306 udziałów spółki Wielki Bór Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Nabyte udziały stanowią 50,17% kapitału zakładowego spółki oraz taki sam udział w ogóle głosów na zgromadzeniu wspólników spółki, a zatem wraz z nabyciem udziałów Spółka przejęła kontrolę nad spółką Wielki Bór.

Dnia 24 września 2025 roku Spółka nabyła 171 udziałów spółki Wielki Bór Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Nabyte udziały stanowią 28,03% kapitału zakładowego spółki oraz taki sam udział w ogóle głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Dnia 19 listopada 2025 roku Spółka nabyła 204 udziały spółki Osiedle Kmicica Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie. Nabyte udziały stanowią 51% kapitału zakładowego spółki oraz taki sam udział w ogóle głosów na zgromadzeniu wspólników spółki, a zatem wraz z nabyciem udziałów Spółka przejęła kontrolę nad spółką Osiedle Kmicica.

CPD S.A.

Sródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do sródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Dnia 16 grudnia 2025 roku Spółka objęła 6 udziałów o wartości nominalnej 100 złotych każdy, w podwyższonym kapitale zakładowym spółki Osiedle Kmicica Sp.z o.o., zwiększając swój udział w kapitale tej spółki do 51,72%. Udziały zostały objęte w zamian za wkład pieniężny w kwocie 103.074,00 zł (sto trzy tysiące siedemdziesiąt cztery złote), z czego kwota w wysokości 600,00 zł (sześćset złotych) została ujęta jako kapitał zakładowy Spółki, a pozostała część wpłaconych środków, tj. kwota w wysokości 102.474,00 zł (sto dwa tysiące czterysta siedemdziesiąt cztery złote) zwiększyła wartość kapitału zapasowego.

W dniu 18 listopada 2025 roku Spółka zarejestrowała spółkę zależną pod firmą: CPD CAPITAL LLC, zgodnie z przepisami prawa stanu Luizjana (Stany Zjednoczone Ameryki). Rejestracji dokonano w biurze Sekretarza Stanu Luizjany (State of Louisiana Secretary of State). CPD S.A. jest 100% właścicielem nowo utworzonej spółki i sprawuje nad nią pełną kontrolę. Spółka zależna podlega konsolidacji metodą pełną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej CPD. W jednostkowym sprawozdaniu finansowym CPD S.A. udziały w CPD CAPITAL LLC wykazywane są jako inwestycje w jednostkach zależnych zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości.

W dniu 26 stycznia 2026 roku zależna od CPD S.A., spółka CPD Capital LLC z siedzibą w USA ("CPD Capital") nabyła 100% praw własnościowych w spółce Jacksonville Rental Properties LLC z siedzibą w Jacksonville w stanie Floryda w USA ("JRP"). JRP jest właścicielem nieruchomości zlokalizowanej w Jacksonville w stanie Floryda w USA, funkcjonującej pod nazwą "Arbor Oaks Apartments", na którą składa się działka gruntu o powierzchni ok. 8.000 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym o łącznej powierzchni ok. 4.300 m², podzielonym na 56 mieszkań przeznaczonych na wynajem. Wartość nieruchomości posiadanej przez Spółkę wynosi 7.056.000 USD.

W dniu 20 lutego 2026 roku CPD Capital LLC nabyła całość praw własnościowych w spółce JJTA 19 Real Properties LLC z siedzibą w Jacksonville w stanie Floryda w USA ("JJTA19"). JJTA19 jest właścicielem nieruchomości zlokalizowanej w Jacksonville w stanie Floryda w USA, funkcjonującej pod nazwą "Ryar Road Apartments", na którą składa się działka gruntu o powierzchni ok. 8.000 m² zabudowana trzema budynkami mieszkalnymi o łącznej powierzchni ok. 646 m², podzielonymi na 12 mieszkań przeznaczonych na wynajem. Wartość nieruchomości posiadanej przez Spółkę wynosi 1.536.800 USD.

Po zawarciu powyższych transakcji Jarosław Tadla dokonał zmian w rejestrach korporacyjnych stanu Floryda, wpisując siebie jako osobę uprawnioną do reprezentowania JRP i JJTA19 oraz kwestionując skuteczność przeprowadzonych transakcji. W konsekwencji CPD Capital LLC utraciła możliwość wykonywania praw właścicielskich wobec tych podmiotów, dostęp do dokumentacji, rachunków bankowych oraz danych finansowych.

W związku z powyższym spółki JRP oraz JJTA19 nie zostały objęte konsolidacją w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy CPD, ponieważ Grupa nie sprawowała nad nimi kontroli w rozumieniu MSSF 10.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Po dniu bilansowym CPD Capital LLC, działając w oparciu o niezależną opinię prawną sporządzoną przez kancelarię The Law Offices of Ryszard Bolko PLLC, złożyła Jarosławowi Tadli oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oraz rozwiązaniu umów nabycia udziałów w JRP i JJTA19. W oświadczeniach wskazano między innymi, że:

1. CPD Capital LLC została wprowadzona w błąd co do rzeczywistego stanu prawnego i ekonomicznego nabywanych podmiotów;
2. CPD Capital LLC nie uzyskała faktycznej kontroli operacyjnej nad JRP i JJTA19, nie otrzymała dokumentacji korporacyjnej ani finansowej, dostępu do rachunków bankowych oraz możliwości zarządzania działalnością tych spółek;
3. działania podjęte przez Jarosława Tadłę po zawarciu transakcji, w szczególności ponowna rejestracja jego osoby jako osoby upoważnionej do reprezentacji JRP i JJTA19 oraz kwestionowanie skuteczności zawartych umów, stanowią jednoznaczne zaprzeczenie skuteczności wcześniejszej sprzedaży udziałów.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego działania prawne dotyczące JRP i JJTA19 pozostają w toku, a ich szczegółowy opis zaprezentowano w notcie dotyczącej sporów prawnych i zobowiązań warunkowych oraz w notcie dotyczącej zdarzeń po dniu bilansowym.

Dodatkowo w dniu 28 lipca 2026 roku Spółka nabyła 24 udiały spółki Wielki Bór Sp. z o.o. stanowiące 3,93% kapitału zakładowego tej spółki. Po nabyciu przedmiotowych udziałów udział Spółki w kapitale zakładowym spółki Wielki Bór Sp. z o.o. wzrósł z poziomu 78,20% do poziomu 82,13%.

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

Zarząd:

Rafał Kijonka - Prezes Zarządu

Rada Nadzorcza:

Tomasz Kaniowski

Marek Smogór

Bartłomiej Oset

W dniu 5 marca 2026 roku rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej złożył Pan Tomasz Fatyga.

W dniu 19 marca 2026 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Pana Bartłomieja Oseta.

W dniu 20 lipca 2026 roku rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej złożył Pan Sebastian Łuczak.

W dniu 23 lipca 2026 roku rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej złożył Pan Krzysztof Koza.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

2 Zasady rachunkowości i podstawa sporządzenia

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe CPD zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości zatwierdzonym przez UE - MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

Zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzeniu niniejszego sprawozdania są spójne z zasadami zastosowanymi przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, z wyjątkiem zmian wynikających z nowych standardów i interpretacji obowiązujących od 1 stycznia 2026 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

2.1. Kontynuacja działalności

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku występują zdarzenia i okoliczności wskazujące na istotną niepewność, która może powodować poważne wątpliwości co do zdolności Spółki do kontynuowania działalności. Okoliczności te związane są w szczególności z ograniczoną skalą działalności operacyjnej Spółki, ponoszonymi stratami, ujemnymi przepływami pieniężnymi z działalności operacyjnej, niskim poziomem środków pieniężnych oraz uzależnieniem możliwości regulowania zobowiązań i realizacji planów działalności od dostępności finansowania zewnętrznego i właścicielskiego.

Jednocześnie Zarząd wskazuje, że założenie kontynuacji działalności obarczone jest istotną niepewnością, wynikającą z dotychczasowego ograniczenia skali działalności Spółki oraz jej uzależnienia od dotychczasowego finansowania zewnętrznego.

Ograniczenie skali działalności Spółki nastąpiło w 2023 roku w następstwie zbycia posiadanych wówczas inwestycji oraz istotnego ograniczenia aktywów generujących przepływy pieniężne. W kolejnych okresach Spółka podjęła działania zmierzające do odbudowy działalności inwestycyjnej, których realizacja wymaga zapewnienia odpowiednich źródeł finansowania.

Ocena zdolności Spółki do kontynuowania działalności została dokonana przez Zarząd w oparciu o:

- zrealizowane oraz planowane działania kapitałowe,
- zawarte umowy finansowania oraz deklaracje wsparcia akcjonariuszy,
- faktyczne decyzje i działania właścicielskie podejmowane na rzecz rozwoju Grupy,
- planowane działania operacyjne i inwestycyjne w ramach Grupy

CPD S.A.

Sródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Jednym ze źródeł finansowania uwzględnionych przez Zarząd w ocenie zdolności do kontynuowania działalności jest ramowa umowa pożyczki zawarta z dominującym akcjonariuszem, Panem Arturem Błasikiem. Zgodnie z Aneks nr 3 z dnia 11 września 2026 roku maksymalna kwota dostępnego finansowania wynosi 1.000 tys. zł, termin udostępniania kolejnych transz został przedłużony do 30 czerwca 2027 roku, natomiast termin spłaty pożyczki wraz z należnymi odsetkami przypada na 30 czerwca 2028 roku. Niezależnie od powyższego dominujący akcjonariusz przekazał Spółce pisemną deklarację wsparcia, w której zadeklarował gotowość zapewnienia Spółce finansowania w formie pożyczek lub poprzez objęcie nowych emisji akcji, w zakresie koniecznym do zapewnienia kontynuacji działalności przez okres co najmniej 12 miesięcy od 30 czerwca 2026 roku.

Po dniu bilansowym zakończona została emisja 1.000.000 akcji serii F po cenie emisyjnej 1,25 zł za akcję. Wszystkie akcje zostały opłacone wkładami pieniężnymi, w wyniku czego Spółka pozyskała 1.250 tys. zł. Zgodnie z założeniami emisji kwota 400 tys. zł została przeznaczona na sfinansowanie nabycia dodatkowych udziałów w Wielki Bór Sp. z o.o., natomiast pozostałe środki są przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Spółki.

Ponadto w dniu 20 września 2026 roku Spółka zawarła ramową umowę pożyczki z Telma Nieruchomości Sp. z o.o., będącą akcjonariuszem Spółki. Na podstawie zawartej umowy pożyczkodawca zobowiązał się do udzielania Spółce czasowego finansowania przeznaczonego na pokrycie bieżących potrzeb związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej do łącznej kwoty 200.000 zł, przy czym środki mogą być udostępniane na żądanie Spółki do dnia 30 czerwca 2027 roku. Pierwsza transza finansowania, w kwocie 100.000 zł, została uruchomiona w dniu 23 września 2026 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kwota dostępnego limitu wynikającego z zawartej umowy pożyczki wynosi 100.000 zł.

Zarząd rozważa również przeprowadzenie w IV kwartale 2026 roku kolejnej gotówkowej emisji akcji. Zgodnie z aktualnymi założeniami potencjalne wpływy z emisji mogą wynieść około 1.000 tys. zł. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania emisja nie została zakończona, w związku z czym potencjalne wpływy z tego tytułu nie zostały przyjęte jako zakontraktowane źródło finansowania przy ocenie zdolności Spółki do kontynuowania działalności.

Łącznie dostępne i zakontraktowane źródła finansowania właścicielskiego obejmują środki pozyskane w ramach emisji akcji serii F w wysokości 1.250.000 zł, niewykorzystany limit pożyczki od Pana Artura Błasika do kwoty 1.000.000 zł oraz finansowanie dostępne na podstawie umowy pożyczki z Telma Nieruchomości Sp. z o.o. do kwoty 200.000 zł. W ocenie Zarządu źródła te zapewniają odpowiedni poziom płynności umożliwiający realizację bieżących zobowiązań oraz prowadzenie działalności operacyjnej w okresie objętym oceną kontynuacji działalności.

W ramach oceny zdolności do kontynuowania działalności Zarząd uwzględnił również planowane działania dotyczące spółek zależnych. W Osiedle Kmicica Sp. z o.o. prowadzone są działania związane z przygotowaniem i komercjalizacją projektu deweloperskiego, natomiast w Wielki Bór Sp. z o.o. podejmowane są działania zmierzające do zwiększenia stopnia komercjalizacji posiadanych nieruchomości.

Realizacja powyższych działań może w przyszłości przyczynić się do poprawy sytuacji finansowej Grupy, jednak ze względu na niepewność dotyczącą terminu oraz wysokości możliwych do uzyskania przepływów pieniężnych potencjalne wpływy z tych projektów nie zostały przyjęte jako zapewnione źródło finansowania działalności CPD S.A. w okresie objętym oceną zdolności do kontynuowania działalności.

Podstawę oceny zdolności CPD S.A. do kontynuowania działalności stanowią przede wszystkim środki pozyskane z emisji akcji serii F oraz dostępne finansowanie wynikające z zawartych umów pożyczek i deklarowanego wsparcia akcjonariusza.

**Sródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku**

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Na podstawie przeprowadzonej analizy Zarząd uznał, że zastosowanie założenia kontynuacji działalności przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania finansowego jest zasadne. Ocena ta uwzględnia środki pozyskane z emisji akcji serii F, dostępne finansowanie wynikające z zawartych umów pożyczek oraz deklarowane wsparcie dominującego akcjonariusza.

Jednocześnie zdolność Spółki do regulowania zobowiązań i finansowania działalności w okresie objętym oceną pozostaje uzależniona od utrzymania dostępu do finansowania właścicielskiego oraz realizacji założeń przyjętych przez Zarząd w prognozie przepływów pieniężnych. Okoliczności te wskazują na istnienie istotnej niepewności, która może powodować poważne wątpliwości co do zdolności Spółki do kontynuowania działalności.

W związku z powyższym niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności i nie zawiera korekt dotyczących wyceny i klasyfikacji aktywów oraz zobowiązań, które mogłyby być konieczne, gdyby Spółka nie była zdolna do kontynuowania działalności.

Zarząd Spółki przeanalizował nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje i nie stwierdził ich istotnego wpływu na sprawozdawczość finansową Spółki.

2.2. Zmiany standardów rachunkowości obowiązujące od 1 stycznia 2026 roku

W okresie sprawozdawczym rozpoczętym 1 stycznia 2026 roku Spółka zastosowała wszystkie nowe i zmienione standardy, interpretacje oraz poprawki do istniejących standardów opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (IASB) i zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej, których zastosowanie było obowiązkowe dla okresów rozpoczynających się od dnia 1 stycznia 2026 roku.

W szczególności zastosowanie miały:

Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” – Brak wymienialności waluty

Zmiany doprecyzowują sposób ustalania kursu wymiany w sytuacji, gdy dana waluta nie jest wymienialna oraz wprowadzają dodatkowe ujawnienia dotyczące takich przypadków.

Zarząd dokonał analizy wpływu zmian na sytuację Spółki i stwierdził, że nie mają one istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe. Zarówno złoty polski będący walutą funkcjonalną Spółki, jak i dolar amerykański wykorzystywany przez spółkę zależną CPD Capital LLC pozostają walutami w pełni wymienialnymi. W związku z tym zmiany te nie wpłynęły na sposób wyceny aktywów i zobowiązań, ujmowanie transakcji walutowych ani prezentację danych finansowych.

Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych

Zmiany doprecyzowują zasady klasyfikacji aktywów finansowych, w szczególności aktywów zawierających cechy środowiskowe, społeczne i korporacyjne (ESG) oraz rozszerzają zakres wymaganych ujawnień dotyczących instrumentów finansowych.

Analiza przeprowadzona przez Zarząd wykazała, że zmiany nie wpływają na klasyfikację posiadanych przez Spółkę aktywów finansowych. Spółka nie posiada instrumentów finansowych zawierających mechanizmy uzależniające przepływy pieniężne od realizacji wskaźników ESG ani innych instrumentów objętych szczególnymi wymogami nowych regulacji.

Zmiany nie wpłynęły zatem na sposób prezentacji, wyceny ani kwalifikacji aktywów finansowych wykazywanych w sprawozdaniu finansowym.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Pozostałe obowiązujące od 1 stycznia 2026 roku zmiany standardów i interpretacji nie miały istotnego wpływu na:

- sytuację majątkową i finansową Spółki,
- wynik finansowy Spółki,
- sposób prezentacji danych finansowych,
- kwalifikację zdarzeń gospodarczych,
- stosowane zasady wyceny aktywów i zobowiązań.

W konsekwencji zastosowanie nowych regulacji nie wymagało dokonania korekt danych porównawczych ani zmian polityki rachunkowości stosowanej przez Spółkę.

3 Znaczące szacunki i osądy kierownictwa

Przy stosowaniu zasad rachunkowości Spółki, Zarząd jest zobowiązany do dokonywania osądów, szacunków i założeń, które wpływają na sumy bilansowe aktywów i zobowiązań oraz ujawnienia pozycji warunkowych. Szacunki i osądy są stale weryfikowane w oparciu o historyczne doświadczenia oraz inne czynniki, w tym oczekiwania co do przyszłych zdarzeń, które w danych okolicznościach wydają się uzasadnione.

W okresie sprawozdawczym kończącym się 30 czerwca 2026 roku kluczowe osądy oraz obszary niepewności szacunków dotyczyły:

- skutków bilansowych transakcji nabycia przez spółkę zależną CPD Capital LLC udziałów w podmiotach Jacksonville Rental Properties LLC („JRP”) oraz JJTA 19 Real Properties LLC („JJTA19”) od Pana Jarosława Tadli, powiązanej z emisją akcji serii D Spółki,
- skutków prowadzonych sporów prawnych w USA i Polsce,
- oceny przesłanek utraty wartości aktywów finansowych,
- oceny przesłanek stojących za kontynuacją działalności Spółki,
- zdolność Spółki do pozyskiwania dalszego finansowania umożliwiającego realizację strategii rozwoju.

Ocena przesłanek stojących za kontynuacją działalności Spółki została ujęta w nocie 2 niniejszego Sprawozdania finansowego.

3.1. Osąd w zakresie braku kontroli nad nabytymi spółkami

Zgodnie z MSSF 10 warunkiem koniecznym do uznania istnienia kontroli nad inwestycją jest jednocześnie spełnienie trzech kryteriów: posiadanie władzy nad podmiotem (power), ekspozycja na zmienne zwroty z zaangażowania (returns) oraz zdolność do wykorzystania posiadanej władzy w celu wpływania na wysokość tych zwrotów (link between power and returns).

Na dzień bilansowy 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Zarząd dokonał ponownej oceny wszystkich okoliczności związanych z transakcjami nabycia udziałów w podmiotach Jacksonville Rental Properties LLC („JRP”) oraz JJTA 19 Real Properties LLC („JJTA19”) i uznał, że pomimo formalnego zawarcia umów nabycia udziałów przez spółkę zależną CPD Capital LLC, przesłanki kontroli określone w MSSF 10 nie zostały spełnione.

CPD S.A.

Sródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Brak władzy (Power)

Bezpośrednio po zawarciu umów CPD Capital LLC podjęła działania zmierzające do przejęcia zarządzania nieruchomościami oraz bieżącego nadzoru nad działalnością JRP i JJTA19. Działania te nie doprowadziły jednak do uzyskania faktycznego wpływu na działalność operacyjną tych podmiotów. W kwietniu 2026 roku Jarosław Tadla dokonał ponownej rejestracji własnej osoby jako podmiotu uprawnionego do działania w imieniu JRP i JJTA19 w rejestrach stanu Floryda, jednocześnie odmawiając przekazania dokumentacji korporacyjnej, finansowej oraz faktycznej kontroli nad aktywami. W konsekwencji Grupa nie posiada możliwości kierowania istotną działalnością operacyjną tych jednostek, w szczególności w zakresie zarządzania nieruchomościami, zawierania umów najmu, zarządzania rachunkami bankowymi oraz podejmowania decyzji finansowych.

Brak ekspozycji na zmienne zwroty (Returns)

Grupa nie uzyskała dostępu do rachunków bankowych JRP i JJTA19, dokumentacji księgowej ani wpływów generowanych przez nieruchomości będące głównym składnikiem majątku tych podmiotów. Wszelkie przychody z najmu nieruchomości Arbor Oaks Apartments oraz Ryar Road Apartments pozostają poza kontrolą Grupy i nie są przez nią otrzymywane. W rezultacie Grupa nie uczestniczy w ekonomicznych korzyściach wynikających z działalności tych jednostek oraz nie posiada możliwości czerpania bieżących pożytków z posiadanych formalnie udziałów.

Brak związku pomiędzy władzą a zwrotami (Link between Power and Returns)

Z uwagi na brak rzeczywistej kontroli operacyjnej i finansowej Grupa nie ma możliwości wykorzystania potencjalnych praw właścicielskich do wpływania na wyniki ekonomiczne JRP i JJTA19. Dodatkowo Zarząd identyfikuje podwyższone ryzyko związane z finansowaniem nieruchomości kredytami hipotecznymi o łącznej wartości przekraczającej 5 mln USD, przy jednoczesnym braku dostępu do informacji o stanie ich obsługi. Ewentualne naruszenie warunków finansowania mogłoby prowadzić do utraty nieruchomości lub wszczęcia procedur egzekucyjnych przez wierzycieli, na co Grupa obecnie nie ma wpływu.

W świetle powyższych faktów, na dzień bilansowy Grupa nie sprawuje kontroli nad JRP i JJTA19 w rozumieniu MSSF 10. Mimo rejestracji transakcji, z powodu działań poprzedniego właściciela, Grupa została pozbawiona możliwości decydowania o polityce finansowej i operacyjnej. W związku z powyższym podjęto decyzję o niekonsolidowaniu tych jednostek.

Przy dokonywaniu tego osądu Zarząd uwzględnił również niezależną opinię prawną sporządzoną przez kancelarię The Law Offices of Ryszard Bołko PLLC, otrzymaną w lipcu 2026 roku. Z opinii tej wynika, że umowy nabycia udziałów w JRP i JJTA19 oraz powiązane z nimi umowy kompensaty wierzytelności mogą być skutecznie wzruszone na gruncie prawa amerykańskiego z uwagi na występowanie przesłanek oszustwa, wprowadzenia w błąd, naruszenia obowiązków powierniczych oraz przekroczenia zakresu umocowania osób działających w imieniu CPD Capital LLC. Opinia wskazuje również, że transakcje te mogą zostać uznane za podlegające unieważnieniu (voidable), a Spółce i jej spółce zależnej mogą przysługiwać roszczenia o zwrot świadczeń spełnionych w ramach tych transakcji, w tym o zwrot 3.747.343 akcji serii D wyemitowanych na rzecz Jarosława Tadli o łącznej wartości emisyjnej 11.991.497,60 zł.

Zdaniem Zarządu przedstawione w opinii prawnej ustalenia dodatkowo potwierdzają, że Grupa nie uzyskała efektywnej kontroli nad JRP i JJTA19 oraz że istnieje istotna niepewność co do skuteczności i trwałości samych transakcji nabycia udziałów. W konsekwencji Zarząd przyjął ostrożnościowe podejście do prezentacji tych zdarzeń w sprawozdaniu finansowym.

CPD S.A.

Sródrocze skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do sródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Po dniu bilansowym, na podstawie otrzymanej opinii prawnej, CPD Capital LLC w dniu 13 sierpnia 2026 roku złożyła oświadczenia o unieważnieniu umów nabycia udziałów w JRP i JJTA19, natomiast CPD S.A. w dniu 14 sierpnia 2026 roku złożyła oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych umów kompensaty stanowiących podstawę rozliczenia objęcia przez Jarosława Tadle 3.747.343 akcji serii D Spółki oraz wystąpiła z żądaniem zwrotu tych akcji albo alternatywnie ich pokrycia wkładem pieniężnym. Zdarzenia te zostały uznane przez Zarząd za definitywnie kończące uczestnictwo Grupy w transakcjach dotyczących JRP i JJTA19 oraz stanowiące podstawę do odwrócenia ich skutków księgowych w księgach rachunkowych prowadzonych po dniu bilansowym.

Z uwagi na fakt, że oświadczenia te zostały złożone po dniu 30 czerwca 2026 roku, nie wpłynęły one na ocenę sprawowania kontroli nad JRP i JJTA19 na dzień bilansowy ani na prezentację tych transakcji w niniejszym sródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym. Potwierdziły natomiast zasadność wcześniejszego osądu Zarządu, zgodnie z którym Grupa nie uzyskała faktycznej kontroli nad tymi podmiotami oraz nie miała możliwości czerpania korzyści ekonomicznych z ich działalności.

3.2. Wycena pożyczek udzielonych CPD Capital LLC

Od dnia 1 stycznia 2018 roku Spółka stosuje MSSF 9 „Instrumenty finansowe” do wyceny instrumentów finansowych, w tym pożyczek udzielonych jednostkom zależnym. Zgodnie z przyjętym modelem biznesowym oraz charakterystyką tych instrumentów, pożyczki udzielone spółce zależnej CPD Capital LLC klasyfikowane są jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (Fair Value Through Profit or Loss – FVTPL).

Wartość godziwa tych instrumentów ustalana jest zgodnie z wymogami MSSF 13 „Wycena w wartości godziwej”. Ze względu na brak aktywnego rynku dla tego rodzaju aktywów oraz brak obserwowalnych danych rynkowych umożliwiających ich wycenę, wycena została zakwalifikowana do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej i oparta została na istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku wartość nominalna pożyczek udzielonych CPD Capital LLC wraz z naliczonymi odsetkami pozostawała związana z finansowaniem transakcji nabycia udziałów w Jacksonville Rental Properties LLC („JRP”) oraz JJTA 19 Real Properties LLC („JJTA19”). W związku z wystąpieniem okoliczności opisanych w nocie dotyczącej kontroli nad tymi podmiotami Zarząd przeprowadził ocenę wartości godziwej przedmiotowych wierzytelności.

Przy ustalaniu wartości godziwej Zarząd zastosował metodę dochodową opartą na analizie oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych możliwych do uzyskania z tytułu spłaty pożyczek. W ramach przeprowadzonej wyceny Zarząd dokonał oceny prawdopodobnych scenariuszy odzyskania środków oraz możliwości generowania przez CPD Capital LLC przepływów pieniężnych umożliwiających spłatę zobowiązań wobec Spółki.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Do kluczowych nieobserwowalnych danych wejściowych wykorzystanych w wycenie należały w szczególności:

- zdolność CPD Capital LLC do generowania przepływów pieniężnych pozwalających na obsługę zadłużenia,
- możliwość odzyskania kontroli nad aktywami związanymi z inwestycjami w JRP i JJTA19,
- możliwość odzyskania środków w drodze postępowań prawnych lub dochodzonych roszczeń,
- prawdopodobieństwo realizacji poszczególnych scenariuszy odzyskania środków,
- przewidywana wartość i termin potencjalnych przyszłych wpływów pieniężnych.

Przy wycenie Zarząd przeanalizował między innymi następujące scenariusze:

Scenariusz A – odzyskanie kontroli nad spółkami JRP i JJTA19 oraz uzyskanie dostępu do aktywów i przepływów pieniężnych generowanych przez nieruchomości.

Scenariusz B – skuteczne zakwestionowanie transakcji i odzyskanie świadczeń przekazanych w związku z nabyciem JRP i JJTA19.

Scenariusz C – uzyskanie korzyści ekonomicznych w wyniku dochodzonych roszczeń odszkodowawczych lub innych postępowań prawnych.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku CPD Capital LLC nie sprawowała faktycznej kontroli nad JRP i JJTA19, nie posiadała dostępu do ich rachunków bankowych, dokumentacji finansowej ani przepływów pieniężnych generowanych przez nieruchomości. Jednocześnie pożyczki nie posiadały skutecznych zabezpieczeń, a potencjalne odzyskanie środków było uzależnione od przyszłych działań prawnych, których wynik, termin zakończenia oraz możliwe korzyści ekonomiczne nie mogły zostać wiarygodnie oszacowane.

W związku z powyższym Zarząd nie był w stanie określić wiarygodnych oczekiwanych przepływów pieniężnych ani terminów ich realizacji dla żadnego z analizowanych scenariuszy. Potencjalne korzyści wynikające z dochodzonych roszczeń zostały zakwalifikowane jako aktywa warunkowe i nie spełniały na dzień wyceny przesłanek ujęcia w wartości godziwej pożyczek.

3.3. Ocena wartości godziwej

Uwzględniając:

- brak bieżącej zdolności CPD Capital LLC do generowania przepływów pieniężnych umożliwiających obsługę zadłużenia,
- brak skutecznych zabezpieczeń pożyczek,
- brak możliwości wiarygodnego oszacowania wysokości i terminu potencjalnych odzysków,
- brak danych pozwalających na określenie oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych,
- wysoki poziom niepewności prawnej dotyczącej aktywów stanowiących ekonomiczną podstawę spłaty zadłużenia,

Zarząd ustalił wartość godziwą pożyczek udzielonych CPD Capital LLC na dzień 30 czerwca 2026 roku na poziomie 0 zł.

CPD S.A.

Sródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

W ocenie Zarządu przyjęta wycena odzwierciedla najbardziej prawdopodobną wartość możliwą do oszacowania zgodnie z wymogami MSSF 9, MSSF 13 oraz zasadą ostrożności, przy uwzględnieniu informacji dostępnych na dzień bilansowy.

Po dniu bilansowym Spółka oraz CPD Capital LLC podjęły działania prawne skutkujące unieważnieniem transakcji dotyczących JRP i JJTA19 oraz zakwestionowaniem skuteczności umów kompensaty związanych z emisją akcji serii D. Zarząd przeanalizował te zdarzenia zgodnie z MSR 10 „Zdarzenia następujące po okresie sprawozdawczym” i uznał je za zdarzenia niewymagające korekty wartości wykazanych w sprawozdaniu finansowym na dzień 30 czerwca 2026 roku. W konsekwencji nie wpłynęły one na wycenę pożyczek prezentowaną w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym.

Wprowadzone od 1 stycznia 2026 roku zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 dotyczące klasyfikacji, wyceny oraz ujawnień instrumentów finansowych zostały przeanalizowane przez Zarząd i nie wpłynęły na przyjętą klasyfikację ani metodologię wyceny przedmiotowych pożyczek. Ocena wartości godziwej nadal opiera się na nieobserwowalnych danych wejściowych Poziomu 3 oraz najlepszych dostępnych informacjach dotyczących oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych związanych z tymi aktywami.

3.4. Wycena aportów niepieniężnych

Aktywa nabyte w drodze aportów niepieniężnych ujmowane są początkowo według wartości godziwej na dzień objęcia kontroli lub nabycia aktywów, zgodnie z właściwymi standardami MSSF.

Określenie wartości godziwej aportów wymaga zastosowania istotnych osądów i szacunków, w szczególności w zakresie:

- wyboru odpowiedniej metody wyceny (np. metoda dochodowa, porównawcza lub kosztowa),
- prognoz przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez aportowane aktywa,
- stóp dyskontowych,
- okresu ekonomicznej użyteczności aktywów,
- założeń dotyczących rozwoju rynku oraz pozycji konkurencyjnej jednostki.

Zarząd korzystał z wycen sporządzonych przez niezależnych ekspertów, przy czym przyjęte założenia odzwierciedlają najlepszą wiedzę Zarządu na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego. Zmiany tych założeń mogłyby istotnie wpłynąć na wartość bilansową aktywów oraz kapitałów własnych.

CPD S.A.

Sródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

3.5. Wycena inwestycji w jednostki zależne

Inwestycje w jednostki zależne ujmowane są w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki zgodnie z MSR 27 według kosztu nabycia pomniejszonego o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Ocena wartości odzyskiwalnej inwestycji w jednostki zależne stanowi obszar wymagający zastosowania istotnych osądów i szacunków Zarządu, w szczególności w zakresie:

- zdolności jednostek zależnych do generowania przyszłych korzyści ekonomicznych,
- wartości aktywów netto posiadanych przez jednostki zależne,
- możliwości realizacji przyjętych założeń biznesowych i strategicznych,
- warunków rynkowych wpływających na wartość aktywów nieruchomościowych,
- dostępności źródeł finansowania niezbędnych do prowadzenia działalności i realizacji planowanych inwestycji,
- skutków prowadzonych postępowań sądowych i prawnych.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Spółka posiadała inwestycje w jednostkach zależnych Wielki Bór Sp. z o.o., Osiedle Kmicica Sp. z o.o. oraz CPD Capital LLC.

W odniesieniu do inwestycji w Wielki Bór Sp. z o.o. oraz Osiedle Kmicica Sp. z o.o. Zarząd przeprowadził analizę przesłanek utraty wartości uwzględniając między innymi wartość posiadanych przez te podmioty nieruchomości, ich sytuację majątkową, wyniki finansowe, stopień realizacji strategii Grupy oraz możliwość generowania przyszłych korzyści ekonomicznych. Ocena ta wymagała zastosowania osądu w zakresie przyszłego sposobu wykorzystania nieruchomości, możliwości pozyskania finansowania dla projektów inwestycyjnych oraz wpływu zmian sytuacji rynkowej na wartość aktywów nieruchomościowych.

W przypadku spółki Wielki Bór Sp. z o.o. szczególne znaczenie miała ocena zdolności do dalszego generowania przychodów z najmu nieruchomości komercyjnych, natomiast w przypadku Osiedle Kmicica Sp. z o.o. ocena potencjału gospodarczego nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod przyszłe przedsięwzięcia inwestycyjne.

Najbardziej istotnych osądów wymagała ocena inwestycji w CPD Capital LLC. Wartość tej inwestycji jest bezpośrednio związana z możliwością uzyskania korzyści ekonomicznych z inwestycji realizowanych w Jacksonville Rental Properties LLC („JRP”) oraz JJTA 19 Real Properties LLC („JJTA19”). W związku z utratą faktycznej kontroli nad tymi podmiotami, brakiem dostępu do ich aktywów i przepływów pieniężnych oraz występowaniem sporu prawnego dotyczącego skuteczności przeprowadzonych transakcji, Zarząd zidentyfikował istotne przesłanki wskazujące na możliwość utraty wartości tej inwestycji.

Przy dokonywaniu oceny Zarząd uwzględnił również otrzymaną po dniu bilansowym opinię prawną, zgodnie z którą istnieją podstawy do dochodzenia unieważnienia lub wzruszenia transakcji dotyczących JRP i JJTA19, odzyskania kontroli nad aktywami, dochodzenia roszczeń odszkodowawczych oraz zwrotu 3.747.343 akcji serii D wyemitowanych w związku z tymi transakcjami. Jednocześnie na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego brak jest prawomocnych rozstrzygnięć pozwalających na wiarygodne określenie prawdopodobieństwa oraz wartości przyszłych korzyści ekonomicznych, które mogłyby zostać uzyskane w rezultacie prowadzonych postępowań.

Dodatkowo Zarząd uwzględnił fakt, że po dniu bilansowym CPD Capital LLC złożyła formalne oświadczenia o unieważnieniu umów nabycia JRP i JJTA19, natomiast CPD S.A. zakwestionowała skuteczność rozliczenia emisji 3.747.343 akcji serii D poprzez uchylene się od skutków prawnych zawartych umów kompensaty. W ocenie Zarządu działania te nie stanowią jednak wystarczającej przesłanki do rozpoznania dodatkowej wartości inwestycji ani odwrócenia wcześniej rozpoznanych odpisów aktualizujących. Potencjalne korzyści wynikające z prowadzonych postępowań pozostają na obecnym etapie aktywami warunkowymi.

Sródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Przyjęte szacunki i założenia odzwierciedlają najlepszą wiedzę Zarządu na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego. Ze względu na niepewność dotyczącą sytuacji prawnej aktywów w USA, przyszłych warunków rynkowych oraz realizacji strategii rozwoju Grupy, rzeczywiste wyniki mogą różnić się od obecnych szacunków, a przyszłe okresy mogą wymagać odpowiedniej aktualizacji wartości bilansowej inwestycji w jednostki zależne.

3.6. Podatek dochodowy

CPD SA jest podatnikiem podatku dochodowego w Polsce. Spółka 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.

4 Spory prawne i zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka oraz jej jednostka zależna CPD Capital LLC pozostają stroną istotnego sporu prawnego i operacyjnego z Jarosławem Tadłą, akcjonariuszem CPD S.A..

Opis podłoża sporu

W dniach 26 stycznia 2026 roku oraz 20 lutego 2026 roku zależna od Spółki jednostka CPD Capital LLC nabyła od Jarosława Tadli 100% praw własnościowych odpowiednio w spółkach Jacksonville Rental Properties LLC („JRP”) oraz JJTA 19 Real Properties LLC („JJTA19”). Transakcje zostały rozliczone poprzez emisję przez CPD S.A. łącznie 3.747.343 akcji serii D o wartości emisyjnej 11.991.497,60 zł oraz przeprowadzenie kompensaty wzajemnych wierzytelności pomiędzy stronami.

W kwietniu 2026 roku Jarosław Tadla podjął działania zmierzające do ponownego przejęcia kontroli nad JRP i JJTA19 poprzez dokonanie zmian w rejestrach stanu Floryda i wpisanie swojej osoby jako zarządzającego/wspólnika tych podmiotów w miejsce CPD Capital LLC. Jednocześnie zakwestionował skuteczność przeprowadzonych transakcji oraz twierdził, że nie otrzymał należnego wynagrodzenia za sprzedane aktywa. Działania te doprowadziły do utraty przez Grupę faktycznego dostępu do aktywów, dokumentacji, rachunków bankowych oraz przepływów pieniężnych generowanych przez nieruchomości należące do JRP i JJTA19.

CPD S.A.

Sródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Aktualny stan sprawy

Po dniu bilansowym Spółka uzyskała niezależną opinię prawną sporządzoną przez kancelarię The Law Offices of Ryszard Bolko PLLC, z której wynikało, że istnieją istotne podstawy prawne do kwestionowania skuteczności transakcji dotyczących JRP i JJTA19, w szczególności z uwagi na możliwość występowania przesłanek oszustwa, wprowadzenia w błąd, działania bez właściwego umocowania oraz naruszenia obowiązków powierniczych. Opinia wskazywała także możliwość dochodzenia unieważnienia zawartych transakcji, roszczeń odszkodowawczych oraz zwrotu świadczeń przekazanych w ramach ich rozliczenia.

W szczególności analiza prawna wskazywała na istnienie podstaw do dochodzenia zwrotu 3.747.343 akcji serii D wyemitowanych przez CPD S.A. na rzecz Jarosława Tadli o łącznej wartości emisyjnej 11.991.497,60 zł.

W dniu 13 sierpnia 2026 roku CPD Capital LLC złożyła Jarosławowi Tadli oświadczenie skutkujące definitywnym unieważnieniem zawartych pomiędzy stronami umów zbycia praw własności w spółkach JRP i JJTA19. W oświadczeniu wskazano między innymi, że Jarosław Tadla wprowadził CPD Capital LLC w błąd co do rzeczywistej sytuacji tych podmiotów oraz nie przeniósł na CPD Capital LLC faktycznego władztwa nad nabywanymi aktywami. W rezultacie CPD Capital LLC uznała się za definitywnie uwolnioną od skutków prawnych transakcji nabycia tych podmiotów i na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie posiada żadnych praw własności w JRP i JJTA19.

W następstwie powyższego unieważnienia Spółka uznała, że prawa własności w JRP i JJTA19 nie stanowiły skutecznego wkładu będącego podstawą objęcia przez Jarosława Tadlę 3.747.343 akcji serii D o wartości emisyjnej 11.991.497,60 zł.

W związku z powyższym w dniu 14 sierpnia 2026 roku CPD S.A. złożyła Jarosławowi Tadli:

- oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych umów kompensaty zawartych w dniach 29 stycznia 2026 roku oraz 21 lutego 2026 roku,
- żądanie nieodpłatnego przeniesienia na rzecz Spółki 3.747.343 akcji serii D celem ich umorzenia oraz niewykonywania z tych akcji jakichkolwiek praw, w szczególności prawa głosu.

Spółka wskazała ponadto, że w przypadku braku realizacji powyższego żądania będzie dochodzić od Jarosława Tadli zapłaty kwoty 11.991.497,60 zł odpowiadającej wartości wkładu pieniężnego wymaganego do objęcia tych akcji. Dodatkowo Spółka złożyła zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa w związku z transakcjami dotyczącymi JRP i JJTA19 oraz objęciem akcji serii D.

CPD S.A.

Sródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Wartość przedmiotu sporu i czynniki niepewności:

Zarząd identyfikuje następujące główne obszary niepewności związane z prowadzonym sporem:

- 3.747.343 akcje serii D CPD S.A. o łącznej wartości emisyjnej 11.991.497,60 zł lub równowartość tej kwoty dochodzoną od Jarosława Tadli,
- potencjalne roszczenia pieniężne CPD Capital LLC wynikające z unieważnienia transakcji dotyczących JRP i JJTA19,
- potencjalne roszczenia odszkodowawcze wynikające z okoliczności zawarcia i wykonania przedmiotowych transakcji,
- specyfikę prawa stanu Floryda oraz prowadzonych postępowań transgranicznych,
- czasochłonny i wieloetapowy charakter potencjalnych postępowań sądowych.

W ocenie Zarządu działania podjęte przez Jarosława Tadlę pozostają sprzeczne z treścią zawartych umów oraz wcześniejszymi ustaleniami stron. Intencją Spółki jest dochodzenie wszelkich dostępnych środków ochrony prawnej zarówno w Stanach Zjednoczonych, jak i w Polsce w celu odzyskania poniesionych świadczeń oraz naprawienia szkody.

Pomimo dokonania przez CPD Capital LLC unieważnienia transakcji oraz złożenia przez CPD S.A. stosownych oświadczeń i żądań, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie zostały jeszcze uzyskane prawomocne rozstrzygnięcia sądowe dotyczące dochodzonych roszczeń.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd nie jest w stanie wiarygodnie oszacować ostatecznego wyniku prowadzonych postępowań ani wartości możliwych do uzyskania korzyści ekonomicznych. W konsekwencji potencjalne korzyści wynikające z dochodzonego zwrotu akcji serii D, zapłaty ich wartości emisyjnej, roszczeń odszkodowawczych oraz innych świadczeń związanych z unieważnionymi transakcjami traktowane są jako aktywa warunkowe zgodnie z MSR 37 i nie zostały ujęte w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Pozostałe istotne roszczenia

Po dniu bilansowym Spółka oraz jej jednostka zależna Wielki Bór Sp. z o.o. podjęły działania zmierzające do dochodzenia roszczeń wobec Tomasza Górskiego.

W dniu 6 lipca 2026 roku CPD S.A. wystosowała wezwanie do zapłaty kwoty 600.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Roszczenie dotyczy zaliczek wpłaconych na poczet ceny nabycia udziałów Wielki Bór Sp. z o.o.. W związku z wygaśnięciem umowy sprzedaży udziałów Spółka stoi na stanowisku, że otrzymane środki podlegają zwrotowi.

W związku z brakiem zwrotu należności CPD S.A. wszczęła we wrześniu 2026 roku postępowanie cywilne przeciwko Tomaszowi Górskiemu o wydanie nakazu zapłaty kwoty 600.000,00 zł. Spółka stoi na stanowisku, że kwota ta stanowi nienależne świadczenie podlegające zwrotowi po wygaśnięciu warunkowej umowy sprzedaży udziałów.

Ponadto Wielki Bór Sp. z o.o. wystosowała do Tomasza Górskiego wezwanie do opuszczenia nieruchomości położonych przy ul. Bór 53/57 oraz ul. Niskiej 30 w Częstochowie, zaprzestania korzystania z tych nieruchomości, wydania dokumentacji i ruchomości związanych z nieruchomościami oraz rozwiązania wszelkich stosunków prawnych dotyczących ich użytkowania. Jednocześnie spółka dochodziła wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

W związku z brakiem dobrowolnego wydania nieruchomości Wielki Bór Sp. z o.o. wszczęła we wrześniu 2026 roku postępowanie cywilne o wydanie lokalu magazynowo-biurowego zajmowanego bez tytułu prawnego przez Tomasza Górskiego.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego wskazane roszczenia nie zostały zaspokojone, a strony pozostają w sporze co do zasadności i zakresu zgłoszonych żądań. Zarząd ocenia, że istnieją podstawy prawne do dochodzenia powyższych należności, jednak ze względu na etap prowadzonych postępowań nie jest możliwe wiarygodne określenie terminu ich wyegzekwowania ani ostatecznego wyniku postępowań sądowych. W konsekwencji potencjalne korzyści ekonomiczne związane z dochodzonymi roszczeniami nie zostały ujęte jako aktywa w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

5 Sezonowość i cykliczność działalności

Działalność Spółki nie podlega istotnym wahaniom sezonowym ani cyklicznym.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

6 Udziały w jednostkach zależnych i współzależnych

Nazwa	Państwo	Udział	30/6/2026	31/12/2025
Wielki Bór Sp. z o.o.	Polska	78.20%	12,709	12,709
Osiedle Kmicica Sp. z o.o.	Polska	51.72%	3,611	3,611
CPD Capital LLC	USA	100.00%	0	0
			16,320	16,320

Wielki Bór Sp. z o.o.

Dnia 16 września 2025 roku Spółka nabyła 306 udziałów spółki Wielki Bór Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Nabyte udziały stanowią 50,17% kapitału zakładowego spółki oraz taki sam udział w ogóle głosów na zgromadzeniu wspólników spółki, a zatem wraz z nabyciem udziałów Spółka przejęła kontrolę nad spółką Wielki Bór.

Udziały zostały nabyte przez Spółkę od Pana Artura Błasika jako wkład niepieniężny, którego łączna wartość godziwa wynosi 8.152.742,95 zł, na pokrycie obejmowanych przez Artura Błasika 2.547.732 akcji serii C Spółki, o wartości nominalnej 0,10 zł każda, o łącznej wartości nominalnej w wysokości 254.773,20 zł oraz po cenie emisyjnej wynoszącej łącznie 8.152.742,40 zł.

Dnia 24 września 2025 roku Spółka nabyła 171 udziałów spółki Wielki Bór Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Nabyte udziały stanowią 28,03% kapitału zakładowego spółki oraz taki sam udział w ogóle głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Udziały zostały nabyte przez Spółkę od Pana Tomasza Górskiego jako wkład niepieniężny, którego łączna wartość godziwa wynosi 4.555.944,59 zł, na pokrycie obejmowanych przez Tomasza Górskiego 1.423.732 akcji serii C Spółki, o wartości nominalnej 0,10 zł każda, o łącznej wartości nominalnej w wysokości 142.373,20 zł oraz po cenie emisyjnej wynoszącej łącznie 4.555.942,40 zł.

Spółka Wielki Bór jest właścicielem następujących nieruchomości komercyjnych zlokalizowanych w Częstochowie:

- prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę ewid. nr 98/6 obręb 0282,282 o powierzchni 0,1095 ha położonej w miejscowości Częstochowa w rejonie ulicy Bór, dla której prowadzona jest Księga Wieczysta Nr CZ1C/00092128/6 o wartości rynkowej wg. operatu szacunkowego z dnia 5 kwietnia 2025 roku wynoszącej 3.581.900,00 zł, oraz
- prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności zabudowań działek ewid. nr 98/5, 98/7, 98/8 obręb 0282,282 o powierzchni łącznej 1,7761 ha położonych w miejscowości Częstochowa w rejonie ulicy Bór, dla której prowadzona jest Księga Wieczysta Nr CZ1C/00074085/0 o wartości rynkowej wg. operatu szacunkowego z dnia 23 kwietnia 2025 roku wynoszącej 12.650.300,00 zł.

Obie nieruchomości zabudowane są budynkami o przeznaczeniu handlowym, usługowym, magazynowym i biurowym. Łączna powierzchnia zabudowy wynosi ponad 4 tys. m².

Dnia 24 września 2025 roku Spółka zawarła umowę warunkową nabycia 39 udziałów spółki Wielki Bór Sp. z o.o. od p. Tomasza Górskiego. Zgodnie z umową prawo własności jak i wszelkie inne prawa wynikające ze zbywanych udziałów przechodzą na CPD S.A. z chwilą zapłaty całości ceny sprzedaży. W dniu 10 grudnia 2025 roku Spółka dokonała częściowej zapłaty w kwocie 350.000,00 złotych oraz dodatkowo w dniu 31.01.2026 Spółka dokonała częściowej zapłaty w kwocie 250.000 złotych, w związku z tym na dzień bilansowy prawo własności do udziałów nie zostało przeniesione na CPD S.A..

Dnia 25 września 2025 roku Spółka zawarła umowę warunkową nabycia 94 udziałów spółki Wielki Bór Sp. z o.o. od p. Artura Błasika. Zgodnie z umową prawo własności jak i wszelkie inne prawa wynikające ze zbywanych udziałów przechodzą na CPD S.A. z chwilą zapłaty całości ceny sprzedaży. Do dnia bilansowego cena sprzedaży nie została zapłacona, w związku z tym na dzień bilansowy prawo własności do udziałów nie zostało przeniesione na CPD S.A..

Po dniu bilansowym Spółka zwiększyła swoje zaangażowanie kapitałowe w Wielki Bór Sp. z o.o. W dniu 28 lipca 2026 roku CPD S.A. nabyła od Artura Błasika 24 udziały reprezentujące 3,93% kapitału zakładowego tej spółki za cenę 639.319,00 zł. W rezultacie udział CPD S.A. w kapitale zakładowym Wielki Bór Sp. z o.o. wzrósł z 78,20% do 82,13%. Zarząd ocenia, że transakcja jest zgodna ze strategią dalszego zwiększania zaangażowania w aktywa nieruchomościowe stanowiące podstawę działalności Grupy Kapitałowej.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Osiedle Kmicica Sp. z o.o.

Dnia 19 listopada 2025 roku Spółka nabyła 204 udziały spółki Osiedle Kmicica Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie. Nabyte udziały stanowią 51% kapitału zakładowego spółki oraz taki sam udział w ogóle głosów na zgromadzeniu wspólników spółki, a zatem wraz z nabyciem udziałów Spółka przejęła kontrolę nad spółką Osiedle Kmicica.

Udziały zostały nabyte przez Spółkę od Pana Artura Błasika jako wkład niepieniężny, którego łączna wartość godziwa wynosi 3.508.190,04 zł, na pokrycie obejmowanych przez Artura Błasika 1.020.000 akcji serii E Spółki, o wartości nominalnej 0,10 zł każda, o łącznej wartości nominalnej w wysokości 102.000,00 zł oraz po cenie emisyjnej wynoszącej łącznie 3.264.000,00 zł.

Spółka Osiedle Kmicica jest właścicielem następujących aktywów:

- środki pieniężne w wysokości 10.379,40 złotych,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w Częstochowie, w rejonie ul. Św. Kingi, o łącznej powierzchni 1,1245 ha, stanowiącą działki o numerach: KW CZ1C/00181749/6, KW CZ1C/00004186/7, KW CZ1C/00086352/0, KW CZ1C/00181406/0, o wartości rynkowej wg. operatu szacunkowego z dnia 19 września 2025 roku wynoszącej 6.869.900,00 zł.

Dnia 16 grudnia 2025 roku Spółka objęła 6 udziałów o wartości nominalnej 100 złotych każdy, w podwyższonym kapitale zakładowym spółki Osiedle Kmicica Sp. z o.o., zwiększając swój udział w kapitale Spółki do 51,72%. Udziały zostały objęte w zamian za wkład pieniężny w kwocie 103.074,00 zł (sto trzy tysiące siedemdziesiąt cztery złote), z czego kwota w wysokości 600,00 zł (sześćset złotych) zostanie przeznaczona na kapitał zakładowy Spółki, a pozostała część wpłaconych środków, tj. kwota w wysokości 102.474,00 zł (sto dwa tysiące czterysta siedemdziesiąt cztery złote) zostanie przeznaczona na kapitał zapasowy.

Dnia 16 grudnia 2025 roku Spółka zawarła umowę warunkową nabycia 50 udziałów spółki Osiedle Kmicica Sp. z o.o. od p. Tomasza Górskiego za cenę 800.000 złotych. Zgodnie z umową prawo własności jaki i wszelkie inne prawa wynikające ze zbywanych udziałów przechodzą na CPD S.A. z chwilą zapłaty całości ceny sprzedaży.

Dnia 2 grudnia 2025 roku Spółka zawarła umowę warunkową nabycia 121 udziałów spółki Osiedle Kmicica Sp. z o.o. od p. Artura Błasika za cenę 1.936.000 złotych. Zgodnie z umową prawo własności jaki i wszelkie inne prawa wynikające ze zbywanych udziałów przechodzą na CPD S.A. z chwilą zapłaty całości ceny sprzedaży. Do dnia bilansowego cena sprzedaży nie została zapłacona, w związku z tym na dzień bilansowy prawo własności do udziałów nie zostało przeniesione na CPD S.A..

CPD Capital LLC

W dniu 18 listopada 2025 roku została zarejestrowana spółka zależna pod firmą: CPD CAPITAL LLC, zgodnie z przepisami prawa stanu Luizjana (Stany Zjednoczone Ameryki). Rejestracji dokonano w biurze Sekretarza Stanu Luizjany (State of Louisiana Secretary of State). CPD S.A. jest 100% właścicielem nowo utworzonej spółki i sprawuje nad nią pełną kontrolę. Spółka zależna podlega konsolidacji metodą pełną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej CPD. W jednostkowym sprawozdaniu finansowym CPD S.A. udziały w CPD CAPITAL LLC wykazywane są jako inwestycje w jednostkach zależnych zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

7 Należności z tytułu udzielonych pożyczek

Poniższa tabela prezentuje wartość bilansową brutto, narosłe odsetki oraz skumulowany efekt wyceny do wartości godziwej z tytułu pożyczek udzielonych przez CPD S.A., wycenianych zgodnie z MSSF 9 w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVTPL), według stanu na dzień 30 czerwca 2026 roku:

	30/6/2026	31/12/2025
Pożyczki dla jednostek powiązanych		
- Wartość nominalna pożyczek (Kapitał)	12,599	0
- Naliczone odsetki do dnia 30.06.2026 r.	198	0
Pożyczki dla jednostek pozostałych		
- Wartość nominalna pożyczek (Kapitał)	22	26
- Naliczone odsetki do dnia 30.06.2026 r.	2	-3
Dnia 16 grudnia 2025 roku Spółka objęła 6 udziałów o wartości nomina	12,821	23
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej, w tym:		
- Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych	- 12,797	0
- Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek pozostałych		0
Odpis na oczekiwane straty kredytowe razem	- 12,797	-
Należności z tytułu udzielonych pożyczek netto, w tym:	24	23
- pożyczki dla jednostek powiązanych	0	0
- pożyczki dla jednostek pozostałych	24	23
	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku
Stan na początek okresu	23	24
Pożyczki udzielone	12,599	100
Naliczenie odsetek	199	126
Wycena pożyczek do wartości godziwej	-12,794	-222
Płatności z tytułu pożyczek udzielonych, w tym:		0
- spłata kapitału	0	0
- spłata odsetek	-3	-3
Stan na koniec okresu	24	24

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Spółka wykazywała następujące należności z tytułu udzielonych pożyczek:

- pożyczkę udzieloną w dniu 13 sierpnia 2025 roku Marzenie Kaczmarzkiej w kwocie 24.000 zł, oprocentowaną według stopy 6% w stosunku rocznym. Termin spłaty pożyczki został przedłużony aneksem z dnia 31 grudnia 2025 roku do dnia 15 sierpnia 2026 roku;
- pożyczkę udzieloną w dniu 21 stycznia 2026 roku spółce CPD Capital LLC w kwocie 15.000 USD, oprocentowaną według stopy 6% w stosunku rocznym;
- pożyczkę udzieloną w dniu 28 stycznia 2026 roku spółce CPD Capital LLC w kwocie 2.490.000 USD, oprocentowaną według stopy 4% w stosunku rocznym, z terminem spłaty do dnia 31 grudnia 2028 roku. Środki zostały przeznaczone na sfinansowanie nabycia przez CPD Capital LLC wszystkich praw własnościowych w Jacksonville Rental Properties LLC;
- pożyczkę udzieloną w dniu 21 lutego 2026 roku spółce CPD Capital LLC w kwocie 836.267,19 USD, oprocentowaną według stopy 4% w stosunku rocznym, z terminem spłaty do dnia 31 grudnia 2028 roku. Środki zostały przeznaczone na sfinansowanie nabycia przez CPD Capital LLC wszystkich praw własnościowych w JJTA 19 Real Properties LLC.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Pożyczki udzielone spółce CPD Capital LLC zostały wykorzystane do finansowania transakcji nabycia 100% praw własnościowych w Jacksonville Rental Properties LLC („JRP”) oraz JJTA 19 Real Properties LLC („JJTA19”). Rozliczenie wierzytelności wynikających z udzielonego finansowania nastąpiło w drodze umów kompensaty powiązanych z emisją 3.747.343 akcji serii D objętych przez Jarosława Tadłę.

Na dzień bilansowy oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego pożyczki udzielone CPD Capital LLC mają charakter niezabezpieczony.

Przy ustalaniu wartości godziwej Zarząd dokonał analizy scenariuszowej uwzględniającej możliwe sposoby odzyskania zaangażowanych środków.

Scenariusz A – odzyskanie kontroli nad aktywami w USA

Scenariusz zakłada skuteczne odzyskanie przez CPD Capital LLC kontroli nad JRP i JJTA19 oraz ponowne uzyskanie dostępu do aktywów i przepływów pieniężnych generowanych przez nieruchomości znajdujące się na Florydzie. Mimo istnienia podstaw prawnych do podjęcia takich działań, na dzień sporządzenia sprawozdania ich rezultat, termin realizacji oraz możliwa do odzyskania wartość ekonomiczna nie mogą zostać wiarygodnie oszacowane.

Scenariusz B – odzyskanie świadczeń po unieważnieniu transakcji

Scenariusz zakłada odzyskanie przez Spółkę świadczeń związanych z definitywnie unieważnionymi transakcjami JRP i JJTA19, w szczególności odzyskanie akcji serii D lub uzyskanie równowartości ich ceny emisyjnej. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania brak jest jednak prawomocnych rozstrzygnięć pozwalających na wiarygodne oszacowanie wartości i terminu realizacji tych roszczeń. W związku z tym potencjalne korzyści ekonomiczne wynikające z dochodzonych roszczeń traktowane są jako aktywa warunkowe i nie zostały uwzględnione przy wycenie pożyczek na dzień 30 czerwca 2026 roku.

Scenariusz C – dochodzenie roszczeń odszkodowawczych

Scenariusz zakłada uzyskanie korzyści ekonomicznych w wyniku prowadzonych lub planowanych postępowań prawnych w Polsce i Stanach Zjednoczonych. Zarząd uznał, że potencjalne wpływy wynikające z tych roszczeń mają obecnie charakter aktywów warunkowych. Ze względu na brak możliwości wiarygodnego oszacowania ich wartości oraz momentu realizacji nie mogą zostać uwzględnione przy wycenie pożyczek.

W każdym z analizowanych scenariuszy Zarząd uwzględnił dodatkowo:

- brak zabezpieczeń ustanowionych na rzecz CPD S.A.,
- brak bieżącej zdolności CPD Capital LLC do generowania przepływów pieniężnych pozwalających na obsługę zadłużenia,
- wysoki poziom niepewności dotyczący przebiegu i wyniku prowadzonych postępowań prawnych,
- brak możliwości wiarygodnego określenia terminów odzyskania aktywów lub środków pieniężnych.

Pomimo uzyskania opinii prawnej zwiększającej prawdopodobieństwo skutecznego dochodzenia roszczeń, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania brak jest wystarczających przesłanek pozwalających na wiarygodne oszacowanie dodatnich przyszłych przepływów pieniężnych związanych z pożyczkami udzielonymi CPD Capital LLC.

W związku z powyższym Zarząd utrzymał wycenę pożyczek udzielonych CPD Capital LLC wraz z naliczonymi odsetkami na poziomie zerowej wartości godziwej.

Zgodnie z zasadami prezentacji stosowanymi przez Spółkę skutki naliczenia odsetek oraz skutki wyceny pożyczek do wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym. Z uwagi na sprowadzenie wartości godziwej tych instrumentów do zera, pożyczki nie generują obecnie przychodów odsetkowych ujmowanych w rachunku zysków i strat.

Ewentualne odwrócenie skutków dokonanej wyceny może nastąpić wyłącznie w przypadku wystąpienia nowych okoliczności umożliwiających wiarygodne oszacowanie przyszłych korzyści ekonomicznych, w szczególności w wyniku odzyskania kontroli nad aktywami będącymi przedmiotem sporu, uzyskania prawomocnych rozstrzygnięć sądowych lub skutecznej realizacji roszczeń dochodzonych przez Spółkę oraz CPD Capital LLC.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Po dniu bilansowym Spółka uzyskała opinię prawną sporządzoną przez kancelarię The Law Offices of Ryszard Bolko PLLC dotyczącą transakcji przeprowadzonych przez CPD Capital LLC. Z opinii tej wynikało, że istnieją istotne podstawy prawne do podważenia skuteczności transakcji nabycia JRP i JJTA19 oraz związanych z nimi umów kompensaty wierzytelności. Opinia wskazywała również na możliwość dochodzenia przez Spółkę i CPD Capital LLC roszczeń związanych z oszustwem, wprowadzeniem w błąd, naruszeniem obowiązków powierniczych, odzyskaniem kontroli nad aktywami znajdującymi się w Stanach Zjednoczonych oraz dochodzeniem zwrotu 3.747.343 akcji serii D wyemitowanych na rzecz Jarosława Tadli o wartości emisyjnej 11.991.497,60 zł.

W następstwie powyższej opinii, w dniu 13 sierpnia 2026 roku CPD Capital LLC złożyła Jarosławowi Tadli oświadczenie skutkujące definitywnym unieważnieniem umów nabycia udziałów w Jacksonville Rental Properties LLC oraz JJTA 19 Real Properties LLC. Następnie w dniu 14 sierpnia 2026 roku CPD S.A. złożyła oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych umów kompensaty z dnia 29 stycznia 2026 roku oraz 21 lutego 2026 roku, które stanowiły podstawę rozliczenia objęcia przez Jarosława Tadlę akcji serii D. Jednocześnie Spółka zażądała zwrotu tych akcji celem ich umorzenia lub alternatywnie wniesienia przez Jarosława Tadlę wkładu pieniężnego odpowiadającego ich wartości emisyjnej.

Zdaniem Zarządu skutkiem powyższych działań było definitywne zakończenie uczestnictwa Grupy w transakcjach dotyczących JRP i JJTA19 oraz powstanie roszczeń wobec Jarosława Tadli związanych z unieważnieniem tych transakcji. W rezultacie po dniu bilansowym Spółka dokonała ponownej oceny ekonomicznej treści pożyczek udzielonych CPD Capital LLC.

Analiza przeprowadzona przez Zarząd wykazała, że po unieważnieniu transakcji nabycia JRP i JJTA19 oraz uchyleniu się od skutków prawnych umów kompensaty pierwotny gospodarczy cel pożyczek udzielonych CPD Capital LLC uległ zmianie. W konsekwencji po dniu bilansowym przeprowadzono proces odwrócenia skutków księgowych związanych z przedmiotowymi transakcjami, obejmujący w szczególności wyksięgowanie skutków finansowania udzielonego na nabycie JRP i JJTA19, odwrócenie skutków wyceny pożyczek udzielonych CPD Capital LLC w kwocie 11.830.433,23 zł do wartości godziwej, oraz odwrócenie skutków umów kompensaty poprzez wykazanie wartości niepokrytych akcji serii D jako odrębnej pozycji pomniejszającej kapitał własny.

Powyższe zdarzenia nastąpiły po dniu 30 czerwca 2026 roku i zostały ujęte w księgach rachunkowych prowadzonych od sierpnia 2026 roku. W związku z tym nie wpłynęły one na wartości wykazane w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30 czerwca 2026 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania CPD Capital LLC nie sprawuje faktycznej kontroli nad JRP i JJTA19, nie posiada dostępu do ich rachunków bankowych, dokumentacji finansowej ani przepływów pieniężnych generowanych przez nieruchomości będące głównymi aktywami tych podmiotów. W konsekwencji zdolność CPD Capital LLC do generowania środków umożliwiających spłatę zadłużenia wobec CPD S.A. pozostaje istotnie ograniczona.

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości oraz wymogami MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, pożyczki udzielone jednostce zależnej klasyfikowane są jako instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVTPL). Z uwagi na brak aktywnego rynku dla tego rodzaju instrumentów wycena została przeprowadzona z wykorzystaniem danych wejściowych kwalifikowanych do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13.

**Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku**

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
8 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30/6/2026	31/12/2025
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	0	0
Należności publicznoprawne	183	217
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	7	513
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	30	4
Należności krótkoterminowe	220	734

Na dzień 30 czerwca 2026 roku największą pozycję należności krótkoterminowych stanowiła należność w kwocie 600 tys. zł wynikająca z wpłaconych przez Spółkę zaliczek na poczet ceny nabycia 39 udziałów spółki Wielki Bór Sp. z o.o. od Tomasza Górskiego na podstawie warunkowej umowy sprzedaży udziałów zawartej w dniu 24 września 2025 roku. Zgodnie z postanowieniami umowy przeniesienie własności udziałów miało nastąpić pod warunkiem zapłaty całej ceny wynoszącej 1.039 tys. zł. W związku z niezapłaceniem pełnej ceny umowa wygasła z dniem 31 marca 2026 roku, a własność udziałów nie została przeniesiona na Spółkę. W konsekwencji kwota 600 tys. zł została zaklasyfikowana jako należność od Tomasza Górskiego podlegająca zwrotowi. W dniu 6 lipca 2026 roku Spółka wystosowała do Tomasza Górskiego wezwanie do zapłaty kwoty 600 tys. zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, podejmując formalne działania zmierzające do odzyskania przekazanych środków.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego należność nie została uregulowana, a jej odzyskanie wymaga podjęcia działań prawnych i dochodzenia roszczeń wobec dłużnika. W związku z powyższym Zarząd przeanalizował przesłanki utraty wartości zgodnie z MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, w szczególności uwzględniając istotny wzrost ryzyka kredytowego, brak dobrowolnej spłaty należności po wygaśnięciu umowy oraz konieczność dochodzenia roszczenia na drodze prawnej. W wyniku przeprowadzonej analizy Spółka utworzyła odpis aktualizujący w wysokości 100% wartości należności. Utworzony odpis odzwierciedla ostrożnościową ocenę Zarządu dotyczącą braku możliwości wiarygodnego oszacowania terminu oraz prawdopodobieństwa odzyskania środków na dzień bilansowy. Ewentualne wpływy z tytułu dochodzonego roszczenia zostaną rozpoznane w wyniku finansowym w okresie ich uzyskania lub w momencie ustania przesłanek uzasadniających dokonany odpis.

Drugą pod względem wartości pozycją należności krótkoterminowych na dzień 30 czerwca 2026 roku były należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT). Ich wysoki poziom wynikał przede wszystkim z ponoszenia przez Spółkę wydatków związanych z bieżącą działalnością operacyjną, obsługą korporacyjną, kosztami doradztwa, działaniami prawnymi oraz realizacją strategii inwestycyjnej, przy jednoczesnym braku istotnej sprzedaży opodatkowanej podatkiem VAT w okresie sprawozdawczym. W konsekwencji podatek naliczony wynikający z otrzymanych faktur zakupowych przewyższał podatek należny od sprzedaży, co skutkowało powstaniem nadwyżki podatku VAT do odzyskania od organów podatkowych lub do rozliczenia w kolejnych okresach rozliczeniowych. Zarząd ocenia, że należność ta ma charakter w pełni odzyskiwalny, ponieważ wynika z ustawowego prawa Spółki do odliczenia podatku naliczonego i nie występują przesłanki wskazujące na ryzyko jej nieodzyskania.

9 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji (w tysiącach)		Wartość kapitału podstawowego	
	30/6/2026	31/12/2025	30/6/2026	31/12/2025
Akcje zwykłe serii AA	4,483	4,483	448	448
Akcje zwykłe serii B	890	890	89	1
Akcje zwykłe serii C	3,971	3,971	397	397
Akcje zwykłe serii E	1,020	1,020	102	102
Akcje zwykłe serii D	3,747	0	375	0
Tomasz Górski			1,471,739	9.87%
Maciej Drogoń			1,120,000	7.51%
Pozostali				
Liczba akcji razem			11,556,864	86.39%

CPD S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Struktura akcjonariatu CPD SA ustalona na dzień 31 grudnia 2025 roku:

Podmiot	Ilość akcji	% posiadanego kapitału
Artur Błasik	4,967,797	47.93%
Tomasz Górski	1,452,566	14.01%
Jarosław Tadla	650,000	6.27%
Pozostali	3,294,194	31.78%
Liczba akcji razem	10,364,557	100%

10 Kredyty i pożyczki

	30/6/2026	31/12/2025
Pożyczki długoterminowe	0	0
Pożyczki krótkoterminowe	654	537
	654	537

W 2024 roku Spółka zawarła ze spółką Euvic IT S.A. umowę pożyczki w wysokości 500 000 złotych na okres 5 lat z oprocentowaniem zmiennym w wysokości 3M WIBOR + 2%. Umowa pożyczki zakłada, że obie strony mogą ją rozwiązać w trybie natychmiastowym przed upływem okresu pożyczki. Na dzień 30 czerwca 2026 roku saldo kapitału pożyczki wynosi 500 tys. zł., a naliczone odsetki od pożyczki wynoszą 52 tys. zł.

W 2024 roku Spółka zawarła z Panem Arturem Błasikiem umowę pożyczki w wysokości 200 000 złotych z terminem spłaty 30 czerwca 2026 roku i z oprocentowaniem stałym w wysokości 8%. Umowa pożyczki zakłada, że pożyczkodawca jest upoważniony do jej wypowiedzenia za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia. W marcu 2025 roku podpisano aneks do umowy, na mocy którego kwota pożyczki została zwiększona do poziomu 1 000 000 złotych. W dniu 25 marca 2026 roku Spółka zawarła aneks do umowy pożyczki na mocy którego termin spłaty pożyczki został przesunięty na 30 czerwca 2027 roku. Na dzień 30 czerwca 2026 roku saldo kapitału pożyczki wynosi 100 tys. zł., a naliczone odsetki od pożyczki wynoszą 2 tys. zł. Nie ustanowiono zabezpieczeń spłaty zobowiązań z tytułu zawartej umowy pożyczki.

W dniu 11 września 2026 roku Spółka zawarła aneks do umowy pożyczki na mocy którego pożyczka może być wypłacana jednorazowo lub w transzach, jednak nie później niż do dnia 30 czerwca 2027 roku, a spłata pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami nastąpi do dnia 30 czerwca 2028 roku.

Ponadto w dniu 20 września 2026 roku Spółka zawarła ramową umowę pożyczki z Telma Nieruchomości Sp. z o.o., będącą akcjonariuszem Spółki. Na podstawie zawartej umowy pożyczkodawca zobowiązał się do udzielania Spółce czasowego finansowania przeznaczonego na pokrycie bieżących potrzeb związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej do łącznej kwoty 200.000 zł, przy czym środki mogą być udostępniane na żądanie Spółki do dnia 30 czerwca 2027 roku. Pierwsza transza finansowania została uruchomiona w dniu 23 września 2026 roku.

	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku	Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku
Stan na początek okresu	537	657
Pożyczki otrzymane	100	210
Naliczenie odsetek	17	43
Płatności z tytułu zadłużenia, w tym:	0	(373)
- spłata kapitału	0	(350)
- odsetki zapłacone	0	(23)
Stan na koniec okresu	654	537

CPD S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

11 Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania

	30/6/2026	31/12/2025
- rezerwa na niewypłacone wynagrodzenia	326	249
- rezerwa urlopową	14	8
	735	398

Spółka w pozycji Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania dodatkowo prezentuje:

- zobowiązanie wynikające z zawartej umowy na badanie sprawozdania finansowego za 2025 i 2026 rok w kwocie 66 tys. Złotych (w 2025 roku: 56 tys złotych)
- rezerwę na niewykorzystane w 2025 roku urlopy w kwocie 14 tys. Złotych (w 2025 roku: 8 tys złotych)
- pozostałe zobowiązania wynikające z niewypłaconych dla byłych członków zarządu oraz Rady Nadzorczej wynagrodzeń w kwocie 326 tys. Złotych (w 2025 roku: 249 tys. złotych)

12 Zysk na jedną akcję

	1/1/2026- 30/6/2026	1/1/2025- 30/6/2025	1/4/2026- 30/6/2026	1/4/2025- 30/6/2025
Zysk/strata netto okresu	(14 117)	(507)	(1 333)	(399)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	12 676	4 591	2 500	682
Zysk na jedną akcję (w PLN)	(1.11)	(0.11)	(0.53)	(0.58)
Rozwodniony zysk/strata przypadający na akcjonariuszy	(14 117)	(507)	(1 333)	(399)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	12 676	4 591	2 500	682
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN)	(1.11)	(0.11)	(0.53)	(0.58)

13 Koszty operacyjne

	1/1/2026- 30/6/2026	1/1/2025- 30/6/2025	1/4/2026- 30/6/2026	1/4/2025- 30/6/2025
Amortyzacja	27	0	20	0
Zużycie materiałów i energii	15	1	6	1
Usługi obce	796	304	476	241
Podatki i opłaty	211	3	7	3
Wynagrodzenia	179	152	108	117
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	19	20	11	19
Pozostałe koszty rodzajowe	52	4	37	4
	1,298	484	666	385
- Odsetki od zaciągniętych kredytów i pożyczek	17	26	10	13
- Odsetki z tytułu leasingu	6	0	3	0
- Koszty pozostałych odsetek	42	1	37	1
Utrata wartości aktywów finansowych	614	0	614	0
Różnice kursowe netto	161	0	0	0
Koszty finansowe	12 721	27	661	14

Od 1 stycznia 2018 roku Spółka dla celów wyceny udzielonych pożyczek stosuje MSSF 9 "Instrumenty finansowe". Spółka prezentuje kumulatywnie efekt naliczenia odsetek od udzielonych pożyczek oraz efekt wyceny pożyczek do wartości godziwej w jednej linii sprawozdania z całkowitych dochodów jako wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

15 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	1/1/2026- 30/6/2026	1/1/2025- 30/6/2025	1/4/2026- 30/6/2026	1/4/2025- 30/6/2025
Korekty z tytułu:				
- amortyzacja aktywa z tytułu prawa do użytkowania	27	0	27	0
"- koszty odsetek od zaciągniętych pożyczek	17	26	10	13
- kosztów przeszacowania pożyczek udzielonych	12,795	-	225	-
- Odsetki pozostałe	6		4	
- różnice kursowe od pożyczek	- 752		(227)	
- inne różnice			93	3
Zmiany w kapitale obrotowym:			0	
- zmiana stanu należności handlowych i pozostałych, z wyłączeniem pożycz	351	(74)	1 073	(24)
- zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych, z wyłączeniem pożycz	337	(6)	(136)	(55)
	12 781	(54)	1 068	(63)

16 Transakcje z jednostkami powiązanymi

Podmioty powiązane obejmują jednostki oraz osoby, które spełniają kryteria powiązań określone w Międzynarodowym Standardzie Rachunkowości 24 „Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych”, w szczególności jednostki sprawujące kontrolę, współkontrolę lub znaczący wpływ, a także członków kluczowego kierownictwa.

Transakcje z podmiotami powiązanymi ujmowane są w sprawozdaniu finansowym na warunkach rynkowych, chyba że charakter relacji uzasadnia inne warunki. Przychody i koszty wynikające z transakcji z podmiotami powiązanymi ujmowane są w okresach, których dotyczą, zgodnie z zasadami właściwymi dla danego rodzaju transakcji.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka nie miała bezpośredniej jednostki dominującej ani jednostki dominującej najwyższego szczebla. W trakcie 2024 roku EUVIC S.A. był znaczącym inwestorem, wywierającym znaczący wpływ na Spółkę. W dniu 26 września 2024 roku Spółka powzięła informację, że EUVIC S.A. zmniejszył stan posiadania akcji do 9,32% w wyniku sprzedaży akcji spółki na rzecz Pana Artura Błasika.

Dnia 16 września 2025 roku Pan Artur Błasik nabył 2.547.732 akcji serii C Spółki, o wartości nominalnej 0,10 zł każda, o łącznej wartości nominalnej w wysokości 254.773,20 zł oraz po cenie emisyjnej wynoszącej łącznie 8.152.742,40 zł, w zamian za wkład niepieniężny, w postaci 306 udziałów spółki Wielki Bór Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Nabyte udziały stanowią 50,17% kapitału zakładowego spółki oraz taki sam udział w ogóle głosów na zgromadzeniu wspólników spółki, a zatem wraz z nabyciem udziałów Spółka przejęła kontrolę nad spółką Wielki Bór.

Dnia 19 listopada 2025 roku Pan Artur Błasik nabył 1.020.000 akcji serii E Spółki, o wartości nominalnej 0,10 zł każda, o łącznej wartości nominalnej w wysokości 102.000,00 zł oraz po cenie emisyjnej wynoszącej łącznie 3.264.000,00 zł., w zamian za wkład niepieniężny w postaci 204 udziałów spółki Osiedle Kmicica Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie. Nabyte udziały stanowią 51% kapitału zakładowego spółki oraz taki sam udział w ogóle głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Spółka w dniu 16 grudnia 2025 roku objęła 6 udziałów o wartości nominalnej 100 złotych każdy, w podwyższonym kapitale zakładowym spółki Osiedle Kmicica Sp. z o.o., zwiększając swój udział w kapitale spółki Osiedle Kmicica Sp. z o.o. do 51,72%.

Dodatkowo w trakcie 2025 roku Spółka zawarła następujące umowy warunkowe z Panem Arturem Błasikiem:

a) w dniu 25 września 2025 roku Spółka zawarła umowę warunkową nabycia 94 udziałów spółki Wielki Bór Sp. z o.o. od p. Artura Błasika. Zgodnie z umową prawo własności jaki i wszelkie inne prawa wynikające ze zbywanych udziałów przechodzą na CPD S.A. z chwilą zapłaty całości ceny sprzedaży. Do dnia bilansowego cena sprzedaży nie została zapłacona, w związku z tym na dzień bilansowy prawo własności do udziałów nie zostało przeniesione na CPD S.A..

b) w dniu 2 grudnia 2025 roku Spółka zawarła umowę warunkową nabycia 121 udziałów spółki Osiedle Kmicica Sp. z o.o. od p. Artura Błasika. Zgodnie z umową prawo własności jaki i wszelkie inne prawa wynikające ze zbywanych udziałów przechodzą na CPD S.A. z chwilą zapłaty całości ceny sprzedaży. Do dnia bilansowego cena sprzedaży nie została zapłacona, w związku z tym na dzień bilansowy prawo własności do udziałów nie zostało przeniesione na CPD S.A..

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Pan Artur Błasik był największym akcjonariuszem Spółki oraz podmiotem sprawującym istotny wpływ na działalność Grupy. Oprócz zaangażowania kapitałowego Pan Artur Błasik pozostawał stroną umowy finansowania zawartej z CPD S.A. W ramach obowiązującej umowy ramowej pożyczki oraz zawartych do niej aneksów udostępnił Spółce możliwość pozyskania finansowania do kwoty 1.000.000 zł. Finansowanie to stanowiło jeden z elementów wspierających płynność Grupy oraz realizację planów rozwojowych.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

W pierwszym kwartale 2026 roku CPD S.A. przeprowadziła dwuetapową transakcję z Panem Jarosławem Tadłą (Inwestorem), który na dzień bilansowy 31 marca 2026 roku posiadał formalnie 29,49% akcji w kapitale zakładowym Spółki. Transakcje te były ściśle powiązane z realizacją strategii rozwoju Grupy w obszarze rynku nieruchomości mieszkaniowych na wynajem w USA i obejmowały bezgotówkowe rozliczenie gotówkowej emisji akcji serii D Spółki w zamian za udziały w amerykańskich spółkach celowych, finansowane za pośrednictwem pożyczek wewnątrzgrupowych do spółki zależnej CPD Capital LLC. Łączna wartość emisyjna akcji serii D objętych przez Pana Jarosława Tadłę wyniosła 11.991.497,60 zł (3.747.343 akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda, wyemitowane po cenie emisyjnej 3,20 zł na podstawie uchwały nr 5 NWZ z dnia 19 listopada 2025 roku). Podwyższenie kapitału zostało prawomocnie zarejestrowane przez Sąd Rejestrowy w Warszawie w dniu 31 marca 2026 roku.

Struktura umowna tego procesu kształtowała się następująco: 1. Etap I (Styczeń 2026 r. – Transakcja Jacksonville Rental Properties LLC) Objęcie akcji: W dniu 26 stycznia 2026 roku Pan Jarosław Tadła podpisał umowę subskrypcji prywatnej na objęcie 2.816.813 akcji serii D o łącznej wartości emisyjnej 9.013.801,60 zł. Kompensata i rozliczenie: W dniu 29 stycznia 2026 roku Strony zawarły trójstronną umowę kompensaty. Pierwotne zobowiązanie gotówkowe Inwestora wobec CPD S.A. zostało przeliczone po kursie 1 USD = 3,62 PLN na kwotę 2.490.000,44 USD i w całości (z wyjątkiem technicznej pozostałości w kwocie 0,44 USD) skompensowane z wierzytelnością p. Tadli wobec CPD Capital LLC z tytułu sprzedaży 100% praw własności w spółce Jacksonville Rental Properties LLC (JRP). Efekt pożyczkowy: Na skutek potrącenia, w księgach CPD S.A. ujęto należność z tytułu pożyczki udzielonej na rzecz CPD Capital LLC w kwocie 2.490.000,00 USD.

Etap II (Luty 2026 r. – Transakcja JJTA 19 Real Properties LLC) Objęcie akcji: W dniu 20 lutego 2026 roku Pan Jarosław Tadła podpisał kolejną umowę subskrypcji prywatnej na objęcie 930.530 akcji serii D o łącznej wartości emisyjnej 2.977.696,00 zł. Kompensata i rozliczenie: W dniu 21 lutego 2026 roku Strony podpisały drugą trójstronną umowę kompensaty. Zobowiązanie gotówkowe p. Tadli zostało przeliczone po kursie 1 USD = 3,5607 PLN na kwotę 836.267,02 USD i w całości (z wyjątkiem technicznej pozostałości w kwocie 0,17 USD) skompensowane z wierzytelnością p. Tadli wobec CPD Capital LLC z tytułu sprzedaży 100% praw własności w spółce JJTA 19 Real Properties LLC (JJTA19). Efekt pożyczkowy: Na skutek potrącenia, w księgach CPD S.A. ujęto należność z tytułu pożyczki udzielonej na rzecz CPD Capital LLC w kwocie 836.267,19 USD.

Zgodnie z powyższymi umowami, na dzień bilansowy 100% zarejestrowanej emisji akcji serii D zostało uznane za opłacone bezgotówkowo, a wzajemne roszczenia bezpośrednie pomiędzy CPD S.A. a Panem Jarosławem Tadłą z tytułu subskrypcji wygasły (z wyłączeniem groszowych sald zaokrągleń kursowych). Z powodu jednak sporu prawnego, który wybuchł w kwietniu 2026 roku (zablokowanie przez akcjonariusza dostępu do spółek celowych, bezprawne wpisanie się przez niego do rejestru na Florydzie jako menedżer oraz próba jednostronnego wycofania się z transakcji), a także z uwagi na prawdopodobieństwo postępowania restrukturyzacyjnego wobec p. Tadli w USA, istnieje ryzyko co do skuteczności i konsekwencji transakcji, w tym powyższych kompensat, a także co do możliwości odzyskania zaangażowanego kapitału. Spółka wycenia pożyczki udzielone do CPD Capital LLC (odzwierciedlające to finansowanie) w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVTPL) zgodnie z MSSF 9. W obliczu utraty kontroli operacyjnej nad spółkami w USA, wartość godziwa tych aktywów finansowych na dzień 31 marca 2026 roku została oszacowana na poziomie 0,00 zł, co skutkowało ujęciem łącznego ujemnego wyniku z przeszacowania w kwocie 12.570.548,44 zł (obejmującego kapitał pożyczek oraz naliczone odsetki) bezpośrednio w kosztach finansowych okresu.

Po dniu bilansowym Spółka uzyskała opinię prawną sporządzoną przez kancelarię The Law Offices of Ryszard Bolko PLLC, zgodnie z którą istnieją istotne podstawy prawne do kwestionowania skuteczności transakcji dotyczących JRP i JJTA19, dochodzenia zwrotu 3.747.343 akcji serii D wyemitowanych na rzecz Jarosława Tadli oraz dochodzenia dalszych roszczeń związanych z przedmiotowymi transakcjami.

W następstwie uzyskanej opinii prawnej w dniu 13 sierpnia 2026 roku CPD Capital LLC złożyła Jarosławowi Tadli oświadczenie skutkujące definitywnym unieważnieniem umów nabycia praw własności w Jacksonville Rental Properties LLC oraz JJTA 19 Real Properties LLC. W konsekwencji CPD Capital LLC uznała się za definitywnie uwolnioną od skutków prawnych tych transakcji i na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie posiada praw własności do wskazanych podmiotów.

W dniu 14 sierpnia 2026 roku CPD S.A. złożyła oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych umów kompensaty zawartych w dniach 29 stycznia 2026 roku oraz 21 lutego 2026 roku, które stanowiły podstawę rozliczenia objęcia przez Jarosława Tadłę 3.747.343 akcji serii D. Jednocześnie Spółka zażądała nieodpłatnego przeniesienia tych akcji na rzecz Spółki celem ich umorzenia, a alternatywnie dochodzi zapłaty kwoty 11.991.497,60 zł odpowiadającej wartości wkładu pieniężnego wymaganego do objęcia tych akcji.

Powyższe zdarzenia zostały uznane przez Zarząd za skutkujące definitywnym zakończeniem uczestnictwa Grupy w transakcjach dotyczących JRP i JJTA19. W związku z tym po dniu bilansowym dokonano ponownej oceny ekonomicznej treści pożyczek udzielonych CPD Capital LLC oraz skutków zawartych umów kompensaty.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

W rezultacie rozpoczęto proces odwrócenia skutków księgowych transakcji ujętych pierwotnie w związku z nabyciem JRP i JJTA19, obejmujący w szczególności:

- wycofanie z ksiąg rachunkowych skutków transakcji finansowania udzielonego na potrzeby nabycia JRP i JJTA19,
- odwrócenie skutków wyceny do wartości godziwej pożyczek udzielonych CPD Capital LLC w kwocie 11.830.433,23 zł,
- odwrócenie skutków umów kompensaty poprzez wykazanie wartości niepokrytych akcji serii D jako odrębnej pozycji pomniejszającej kapitał własny Spółki.

Powyższe księgowania zostały ujęte w księgach rachunkowych prowadzonych po dniu bilansowym, począwszy od sierpnia 2026 roku. Zdarzenia te nie wpłynęły na wartości wykazane w niniejszym śródrocznym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30 czerwca 2026 roku, gdyż stanowią zdarzenia następujące po dniu bilansowym.

Po dniu bilansowym Spółka zawarła również ramowe umowy pożyczek ze spółkami zależnymi Wielki Bór Sp. z o.o. oraz Osiedle Kmicica Sp. z o.o. Na podstawie tych umów CPD S.A. zobowiązała się udostępnić każdej ze spółek finansowanie do kwoty 200.000 zł na potrzeby bieżącej działalności. Pożyczki oprocentowane są według stopy 6% w skali roku, a termin ich spłaty został ustalony na dzień 31 grudnia 2027 roku.

Po dniu bilansowym Spółka zakończyła emisję 1.000.000 akcji serii F po cenie emisyjnej 1,25 zł za akcję. Łączna wartość pozyskanego kapitału wyniosła 1.250.000 zł. W ramach emisji akcje objęli między innymi:

Artur Błasik – 600.000 akcji o łącznej wartości emisyjnej 750.000 zł,
Telma Nieruchomości Sp. z o.o. – 120.000 akcji o łącznej wartości emisyjnej 150.000 zł,
Tomasz Kaniowski – 152.000 akcji o łącznej wartości emisyjnej 190.000 zł,
FORTON Legal Łańcza i Wspólnicy sp.k. – 128.000 akcji o łącznej wartości emisyjnej 160.000 zł.

W dniu 12 sierpnia 2026 roku Zarząd Spółki potwierdził objęcie i pełne opłacenie wszystkich akcji serii F wkładami pieniężnymi.

Ponadto w dniu 20 września 2026 roku Spółka zawarła ramową umowę pożyczki z Telma Nieruchomości Sp. z o.o., będącą akcjonariuszem Spółki. Na podstawie zawartej umowy pożyczkodawca zobowiązał się do udzielania Spółce czasowego finansowania przeznaczonego na pokrycie bieżących potrzeb związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej do łącznej kwoty 200.000 zł, przy czym środki mogą być udostępniane na żądanie Spółki do dnia 30 czerwca 2027 roku. Pierwsza transza finansowania została uruchomiona w dniu 23 września 2026 roku. Telma Nieruchomości Sp. z o.o. jest jednostką powiązaną z CPD S.A. poprzez wspólnego znaczącego akcjonariusza i osobę sprawującą istotny wpływ na oba podmioty, tj. Pana Artura Błasika, będącego największym akcjonariuszem CPD S.A. oraz prokurentem Telma Nieruchomości Sp. z o.o.

W trakcie roku CPD S.A. zawierał również transakcje z kluczowym personelem kierowniczym oraz pozostałymi jednostkami powiązanymi.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zawiera następujące salda wynikające z transakcji zawartych z jednostkami powiązanymi:

CPD S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

	1/1/2026- 30/6/2026	1/1/2025- 30/6/2025	1/4/2026- 30/6/2026	1/4/2025- 30/6/2025
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	34	0	25	0
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	70	47	37	17

Kategoria

	1/1/2026- 30/6/2026	1/1/2025- 30/6/2025	1/4/2026- 30/6/2026	1/4/2025- 30/6/2025
Wynagrodzenie krótkoterminowe	104	47	62	17
Wynagrodzenie po okresie zatrudnienia	0	0	0	0
Inne długoterminowe formy wynagrodzenia	0	0	0	0
Odprawy	0	0	0	0
Płatności w akcjach	0	0	0	0

b) Transakcje z jednostkami zależnymi

	1/1/2026- 30/6/2026	1/1/2025- 30/6/2025	1/4/2026- 30/6/2026	1/4/2025- 30/6/2025
Przychody - głównie z tytułu otrzymanych odsetek, w tym:	198	0	129	0
- Osiedle Kmicica	0	0	(0)	0
- CPD Capital LLC	198	0	129	0

Szczegółowe informacje znajdują się w nocie numer 7

	30/6/2026	31/12/2025
Należności - z tytułu pożyczek		
- Osiedle Kmicica	0	0
- CPD Capital LLC	0	0

Szczegółowe informacje znajdują się w nocie numer 7

b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi

	1/1/2026- 30/6/2026	1/1/2025- 30/6/2025	1/4/2026- 30/6/2026	1/4/2025- 30/6/2025
Koszty - z tytułu odsetek od pożyczek				
Pan Artur Błasiak	2	6	2	3

Szczegółowe informacje znajdują się w nocie numer 10

	30/6/2026	31/12/2025
Zobowiązania - z tytułu pożyczek		
Pan Artur Błasiak	102	537

Szczegółowe informacje dotyczące zobowiązań z tytułu pożyczek zostały zawarte w nocie 9.

	30/6/2026	31/12/2025
Pozostałe należności - z tytułu wypłaconej zaliczki na poczet zakupu akcji		
Art Investment Fund Alternatywna Spółka Inwestycyjna S.A. (**)	0	163

(**) podmiot powiązany poprzez prezesa Zarządu

Spółka zawarła umowę przedwstępną nabycia akcji spółki Art Investment Fund Alternatywna Spółka Inwestycyjna S.A., w ramach której Spółka miała nabyć co najmniej 224.000 akcji zwykłych imiennych po cenie emisyjnej w wysokości 1,25 zł za każdą poszczególną akcję, to jest po łącznej cenie emisyjnej wynoszącej co najmniej 280.000,00 zł w zamian za wkład pieniężny, który zgodnie z umową zostanie wniesiony przelewem na rachunek bankowy, w wysokości co najmniej 150.000,00 zł do dnia 30 czerwca 2025 roku oraz do dnia 31 grudnia 2025 roku w kwocie co najmniej 130.000,00 zł. Do dnia 31 grudnia 2025 roku Spółka wpłaciła zaliczkę w łącznej kwocie 162.500 złotych. Zaliczka została w całości spłacona w dniu 9 kwietnia 2026 roku.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

17 Korekta błędu lat ubiegłych

W trakcie sporządzania śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres zakończony 30 czerwca 2026 roku Zarząd Spółki przeprowadził szczegółową analizę zobowiązań wynikających z uchwał regulujących zasady wynagradzania członków Zarządu, Rady Nadzorczej oraz Komitetu Audytu CPD S.A.

Analiza objęła w szczególności:

- wynagrodzenie Prezesa Zarządu należne na podstawie Uchwały nr 2/X/2024 Rady Nadzorczej CPD S.A. z dnia 14 października 2024 r., zgodnie z którą Prezesowi Zarządu przysługiwało wynagrodzenie w wysokości 10.000,00 zł brutto miesięcznie,
- wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej oraz Komitetu Audytu należne na podstawie Uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 15 listopada 2023 r., zgodnie z którą członkom Rady Nadzorczej przysługiwało wynagrodzenie w wysokości 500,00 zł brutto miesięcznie, natomiast członkom Komitetu Audytu dodatkowo 200,00 zł brutto miesięcznie.

W wyniku przeprowadzonych prac stwierdzono, że w poprzednich okresach sprawozdawczych Spółka nie ujęła wszystkich zobowiązań wynikających z należnych członkom organów Spółki wynagrodzeń, które pozostawały niewypłacone na dzień bilansowy.

Błąd polegał na nieujęciu lub niepełnym ujęciu w księgach rachunkowych oraz w sprawozdaniach finansowych:

- zobowiązań z tytułu wynagrodzeń należnych członkom Zarządu i Rady Nadzorczej,
- zobowiązań wobec Zakładu Ubezpieczeń Społecznych związanych z tymi wynagrodzeniami,
- odsetek należnych z tytułu opóźnienia w regulowaniu zobowiązań wobec członków organów Spółki.

Przyczyną powstania błędu było niepełne rozpoznanie zobowiązań wynikających z obowiązujących uchwał dotyczących wynagradzania członków organów Spółki. W konsekwencji część kosztów działalności oraz odpowiadających im zobowiązań nie została wykazana w sprawozdaniach finansowych za lata poprzednie.

Przeprowadzona analiza wykazała, że korekta dotyczyła przede wszystkim:

Członkowie Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu	Okres zatrudnienia za który nie została zrealizowana wypłata wynagrodzenia	Wynagrodzenia naliczone w 2024 roku	Wynagrodzenia nienaliczone w 2024 roku	Wynagrodzenia naliczone w 2025 roku	Wynagrodzenia nienaliczone w 2025 roku	Odsetki naliczone od niewypłaconych wynagrodzeń za 2024 i 2025 rok na dzień 31.12.2025
Elżbieta Wiczowska Członek Zarządu	07.2024-11.2024	244.78	-	-	-	26.04
Emil Tomaszewski - Członek RN	10.2024-11.2024	0.59	0.24	-	-	0.07
Krzysztof Zawadzki - Członek RN i KA	10.2024-11.2024	0.83	0.33	-	-	0.09
Adam Proń - Członek RN i KA	10.2024-11.2024	0.59	0.24	-	-	0.07
Wojciech Włodarczyk - Członek RN i KA	10.2024-11.2024	0.59	0.24	-	-	0.07
Bartłomiej Janiszewski - Członek RN	01.2024-06.2024	1.88	0.80	-	-	0.24
Tomasz Kaniowski - Członek RN i KA	10.2024-11.2024	-	1.29	-	-	0.09
Krzysztof Koza - Członek RN i KA	10.2024-11.2024	-	1.29	-	-	0.09
Dariusz Maciejuk - Członek RN	10.2024-06.2025	-	1.06	-	3.56	0.24
Sebastian Łuczak - Członek RN	10.2024-11.2024	-	1.06	-	-	0.08
Marek Smogór -Członek RN	10.2024-11.2024	-	1.29	-	-	0.09
Tomasz Fatyga -Członek RN	06.2025-12.2025	-	-	-	3.58	0.05
RAZEM		249.3	7.8	-	7.1	27.2

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Łączna wartość zobowiązań dotyczących niewypłaconych wynagrodzeń oraz związanych z nimi odsetek na dzień 30 czerwca 2026 roku wyniosła 42.177,72 złotych. Na kwotę tą składały się nienaliczone w latach 2024 i 2025 wynagrodzenia w kwocie 12.696,67 złotych, należne składki ubezpieczeniowe w kwocie 2.280,37 złotych oraz naliczone odsetki od nieterminowej wypłaty wynagrodzeń, które na dzień 30.06.2026 wynosiły 27.200,68 złotych.

Po przeprowadzeniu analizy wpływu błędu na sytuację majątkową, finansową i wynik Spółki Zarząd uznał, że jego wartość nie jest istotna dla sprawozdania finansowego jako całości. Łączna kwota błędu pozostaje nieistotna w relacji do wartości kapitałów własnych, sumy bilansowej oraz wyników finansowych Spółki za prezentowane okresy.

Jednocześnie Zarząd uznał, że ze względu na charakter zobowiązań dotyczących wynagrodzeń członków organów Spółki informacja ta posiada znaczenie jakościowe i powinna zostać szczegółowo ujawniona użytkownikom sprawozdania finansowego. Z tego względu Spółka prezentuje szczegółowy opis zidentyfikowanej nieprawidłowości, osób nią objętych oraz jej wartości, pomimo uznania błędu za nieistotny w rozumieniu MSR 1 i MSR 8.

W konsekwencji Spółka nie dokonała retrospektywnego przekształcenia danych porównawczych ani korekty bilansu otwarcia, ujmując skutki zidentyfikowanej nieprawidłowości w bieżącym okresie sprawozdawczym wraz z odpowiednim ujawnieniem w informacji dodatkowej.

18 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2026 roku, do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego do publikacji wystąpiły następujące istotne zdarzenia:

18.1. Wezwanie do zapłaty skierowane do Tomasza Górskiego

W dniu 6 lipca 2026 roku Spółka wystosowała do Tomasza Górskiego wezwanie do zapłaty kwoty 600.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 1 kwietnia 2026 roku. Roszczenie dotyczy środków przekazanych przez Spółkę tytułem zaliczek na poczet ceny sprzedaży udziałów Wielki Bór Sp. z o.o. wynikającej z umowy zawartej w dniu 24 września 2025 roku. W związku z wygaśnięciem tej umowy z dniem 31 marca 2026 roku Spółka stoi na stanowisku, że otrzymane przez Tomasza Górskiego środki podlegają zwrotowi. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania należność nie została zwrócona. W związku z brakiem zwrotu należności Spółka we wrześniu 2026 roku wszczęła przeciwko Tomaszowi Górskiemu postępowanie cywilne o wydanie nakazu zapłaty kwoty 600.000,00 zł.

18.2. Wezwanie dotyczące nieruchomości należących do Wielki Bór Sp. z o.o.

W dniu 6 lipca 2026 roku spółka zależna Wielki Bór Sp. z o.o. wystosowała do Tomasza Górskiego wezwanie do opuszczenia nieruchomości położonych przy ul. Bór 53/57 oraz ul. Niskiej 30 w Częstochowie, zaprzestania korzystania z tych nieruchomości, rozwiązania wszelkich stosunków prawnych dotyczących nieruchomości, wydania dokumentacji i ruchomości związanych z nieruchomościami oraz wyrejestrowania prowadzonej działalności gospodarczej spod adresu należącego do spółki. Jednocześnie Wielki Bór Sp. z o.o. wezwała Tomasza Górskiego do zapłaty kwoty 101.475,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1 sierpnia 2025 roku do 30 czerwca 2026 roku. W związku z brakiem wykonania wezwania przez Tomasza Górskiego spółka Wielki Bór Sp. z o.o. wszczęła we wrześniu 2026 roku postępowanie sądowe o wydanie lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego na nieruchomości położonej przy ul. Bór 53/57 w Częstochowie.

18.3. Podjęcie kroków prawnych przez emitenta i cpd capital llc w ramach sporu z akcjonariuszem

W dniu 15 lipca 2026 roku Spółka otrzymała projekt niezależnej opinii prawnej sporządzonej przez kancelarię The Law Offices of Ryszard Bolko PLLC z siedzibą na Florydzie dotyczącej transakcji nabycia przez CPD Capital LLC udziałów w spółkach Jacksonville Rental Properties LLC („JRP”) oraz JJTA 19 Real Properties LLC („JJTA19”). W opinii wskazano, że istnieją istotne podstawy prawne do unieważnienia, wzruszenia lub rozwiązania umów nabycia udziałów JRP i JJTA19 oraz powiązanych z nimi umów kompensaty wierzytelności, a także do dochodzenia zwrotu korzyści uzyskanych przez Jarosława Tadle, w tym 3.747.343 akcji serii D CPD S.A. o łącznej wartości emisyjnej 11.991.497,60 zł. W opinii wskazano również na możliwość dochodzenia dalszych roszczeń odszkodowawczych wobec osób odpowiedzialnych za zawarcie i przeprowadzenie przedmiotowych transakcji.

W dniu 13 sierpnia 2026 roku CPD Capital LLC złożyła Jarosławowi Tadli oświadczenie skutkujące unieważnieniem zawartych pomiędzy stronami umów nabycia praw własności w Jacksonville Rental Properties LLC oraz JJTA 19 Real Properties LLC. W następstwie złożonego oświadczenia CPD Capital LLC uznała się za uwolnioną od skutków prawnych przedmiotowych transakcji.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

W dniu 14 sierpnia 2026 roku CPD S.A. złożyła oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych umów kompensaty z dnia 29 stycznia 2026 roku oraz 21 lutego 2026 roku, stanowiących podstawę rozliczenia objęcia przez Jarosława Tadle 3.747.343 akcji serii D. W następstwie złożonych oświadczeń Spółka zakwestionowała skuteczność rozliczenia ceny emisyjnej przedmiotowych akcji w drodze kompensaty. Jednocześnie Spółka wystąpiła do Jarosława Tadle z żądaniem nieodpłatnego przeniesienia tych akcji na rzecz Spółki w celu ich umorzenia, a alternatywnie z żądaniem wniesienia wkładu pieniężnego odpowiadającego ich wartości emisyjnej w wysokości 11.991.497,60 zł.

Zarząd przeanalizował powyższe zdarzenia z uwzględnieniem wymogów MSR 10 „Zdarzenia następujące po okresie sprawozdawczym” i uznał, że złożenie opisanych powyżej oświadczeń stanowiło nowe zdarzenie prawne, które nastąpiło po dniu 30 czerwca 2026 roku i nie dostarczało dodatkowych dowodów dotyczących warunków istniejących na dzień bilansowy. W konsekwencji Zarząd zakwalifikował powyższe zdarzenia jako zdarzenia niewymagające korekty wartości wykazanych w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 czerwca 2026 roku.

Skutki księgowe wynikające z działań podjętych po dniu bilansowym zostały ujęte w księgach rachunkowych kolejnego okresu sprawozdawczego, poczynwszy od sierpnia 2026 roku, i obejmowały w szczególności:

- odwrócenie skutków wyceny pożyczek do wartości godziwej, udzielonych CPD Capital LLC w kwocie 11.830.433,23 zł,
- odwrócenie skutków transakcji finansowania udzielonego CPD Capital LLC w związku z nabyciem JRP i JJTA19,
- odwrócenie skutków umów kompensaty poprzez wykazanie wartości niepokrytych akcji serii D jako odrębnej pozycji pomniejszającej kapitał własny.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji Spółka podtrzymuje stanowisko co do skuteczności podjętych działań prawnych, jednak dochodzenie roszczeń związanych ze zwrotem akcji serii D, wniesieniem wkładu pieniężnego oraz innymi roszczeniami wynikającymi z unieważnionych transakcji pozostaje w toku. Zarząd nie jest obecnie w stanie wiarygodnie oszacować ostatecznych skutków ekonomicznych prowadzonych postępowań.

18.4. Finansowanie właścicielskie

W dniu 11 września 2026 roku Spółka zawarła Aneks nr 3 do umowy pożyczki z Arturem Błasiakiem, na mocy którego przedłużono możliwość uruchamiania kolejnych transz pożyczki do dnia 30 czerwca 2027 roku, natomiast termin spłaty pożyczki wraz z odsetkami został wydłużony do dnia 30 czerwca 2028 roku. Maksymalna wartość finansowania dostępnego w ramach umowy wynosi 1.000.000 zł.

Ponadto w dniu 20 września 2026 roku Spółka zawarła ramową umowę pożyczki z Telma Nieruchomości Sp. z o.o., będącą podmiotem powiązanym poprzez Pana Artura Błasiaka. Na podstawie zawartej umowy Spółka uzyskała możliwość korzystania z dodatkowego finansowania do kwoty 200.000 zł przeznaczonego na pokrycie bieżących potrzeb działalności. Pierwsza transza finansowania została uruchomiona po zawarciu umowy.

18.5. Zawarcie umów pożyczek ze spółkami zależnymi

W dniu 24 lipca 2026 roku CPD S.A. zawarła ramowe umowy pożyczek ze spółkami zależnymi Wielki Bór Sp. z o.o. oraz Osiedle Kmicica Sp. z o.o. Na podstawie zawartych umów Spółka zobowiązała się udostępnić każdej ze spółek finansowanie do kwoty 200.000,00 zł przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z ich bieżącym funkcjonowaniem. Pożyczki mogą być wypłacane jednorazowo lub w transzach, oprocentowane są według stałej stopy 6% w skali roku, a termin ich spłaty został ustalony na 31 grudnia 2027 roku. Umowy przewidują również możliwość wcześniejszej spłaty pożyczek oraz możliwość ich wypowiedzenia przez Pożyczkodawcę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

18.6. Zmiany w składzie Rady Nadzorczej

W dniu 20 lipca 2026 roku Sebastian Łuczak złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej CPD S.A. Rezygnacja stała się skuteczna z dniem doręczenia Spółce oświadczenia o rezygnacji.

W dniu 23 lipca 2026 roku Krzysztof Koza złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej oraz Członka Komitetu Audytu CPD S.A. Rezygnacja stała się skuteczna z chwilą doręczenia Spółce stosownego oświadczenia.

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Finansowego w skład Rady nadzorczej wchodziło: Tomasz Kaniowski, Marek Smogór, Bartłomiej Oset.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

18.7. Nabycie dodatkowych udziałów w Wielki Bór Sp. z o.o.

W dniu 28 lipca 2026 roku CPD S.A. zawarła z Arturem Błasiakiem umowę nabycia 24 udziałów spółki Wielki Bór Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 50 zł każdy. Nabyte udziały reprezentują 3,93% kapitału zakładowego oraz ogólnej liczby głosów w spółce.

Cena nabycia udziałów została ustalona na 639.319,00 zł i zgodnie z postanowieniami umowy powinna zostać zapłacona do dnia 31 sierpnia 2026 roku. Strony postanowiły, że własność udziałów oraz wszelkie prawa korporacyjne związane z udziałami przechodzą na CPD S.A. z chwilą zawarcia umowy. Jednocześnie w przypadku braku zapłaty ceny sprzedaży w określonym terminie zbywającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy do dnia 31 grudnia 2026 roku.

Transakcja stanowi element realizacji strategii rozwoju Grupy Kapitałowej CPD i zwiększania zaangażowania w spółce Wielki Bór Sp. z o.o., będącej właścicielem nieruchomości komercyjnych wykorzystywanych w działalności Grupy. Po zawarciu przedmiotowej umowy udział CPD S.A. w kapitale zakładowym Wielki Bór Sp. z o.o. wzrósł z 78,20% do 82,13%.

18.8. Zakończenie emisji akcji serii F

W dniu 11 sierpnia 2026 roku Spółka zakończyła subskrypcję 1.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F po cenie emisyjnej 1,25 zł za akcję, prowadzoną na podstawie uchwały Zarządu z dnia 24 czerwca 2026 roku. W wyniku tej subskrypcji objętych zostało 1.000.000 akcji serii F Spółki. Łączna wartość emisji wyniosła 1.250.000 zł. Celem emisji jest pozyskanie środków na finansowanie działalności operacyjnej Spółki oraz dalszy rozwój Grupy Kapitałowej. W dniu 31 sierpnia 2026 roku sąd rejestrowy dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w związku z emisją akcji serii F. Kapitał zakładowy został zwiększony z kwoty 1.491.190 zł do kwoty 1.591.190 zł.

Poza zdarzeniami opisanymi powyżej, do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego do publikacji nie wystąpiły inne zdarzenia wymagające ujawnienia lub ujęcia w sprawozdaniu finansowym, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na sytuację majątkową, finansową lub wyniki działalności Spółki.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd spółki w dniu 28 września 2026 roku i podpisane w jego imieniu przez:


Dokument podpisany
przez Rafał Kijonka
Data: 2026.09.29
09:59:03 CEST
Rafał Kijonka
Prezes Zarządu

