

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane 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

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

	Strona
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	5
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	6
Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	7
1 Informacje ogólne	7
2 Opis istotnych zasad rachunkowości	8
2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	8
2.2. Kontynuacja działalności	8
2.3. Zmiany w strukturze Grupy	8
2.4. Konsolidacja	12
2.5. Niekonsolidowane jednostki zależne oraz istotne ograniczenia kontroli	13
2.6. Pozycje wyrażone w walutach obcych	15
3 Znaczące szacunki i osądy kierownictwa	15
4 Spory prawne i zobowiązania warunkowe	18
5 Sezonowość i cykliczność działalności	20
6 Nieruchomości inwestycyjne	21
7 Należności z tytułu udzielonych pożyczek	24
8 Należności handlowe oraz pozostałe należności	25
9 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26
10 Kapitał podstawowy	26
11 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	27
12 Kredyty i pożyczki	28
13 Koszty administracyjne	29
14 Przychody i koszty finansowe oraz wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	29
15 Korekty przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej	30
16 Transakcje z jednostkami powiązanymi	30
17 Wypłata dywidendy	33
18 Zysk na akcję	33
19 Zobowiązania warunkowe	34
20 Udziały niekontrolujące	35
21 Korekta błędów lat ubiegłych	36
22 Zdarzenia po dniu bilansowym	37
23 Zatwierdzenie do publikacji	39

CPD S.A.

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

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025	01.04.2026- 30.06.2026	01.04.2025- 30.06.2025
		(niebadane)	(niebadane)	(niebadane, niepodlegające przeładowi)	(niebadane, niepodlegające przeładowi)
Przychody ze sprzedaży		136	0	68	0
Koszty sprzedaży		0	0	0	0
WYNIK NA SPRZEDAŻY		136	0	68	0
Koszty operacyjne		(1 672)	(484)	(860)	(385)
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	14	0	0	0	0
Pozostałe przychody operacyjne		0	3	0	0
Pozostałe koszty operacyjne		0	0	0	0
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych		0	0	0	0
WYNIK OPERACYJNY		(1 536)	(481)	(792)	(385)
Przychody finansowe	14	14	0	14	0
Koszty finansowe	14	(13 028)	(27)	(777)	(14)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		(14 550)	(508)	(1 555)	(399)
Podatek dochodowy		(112)	1	(15)	0
WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ		(14 662)	(507)	(1 570)	(399)
Wynik z działalności zaniechanej		0	0	0	0
WYNIK NETTO		(14 662)	(507)	(1 570)	(399)
przypadający na akcjonariuszy Spółki		(14 663)	(507)	(1 555)	(399)
przypadające na akcjonariuszy niekontrolujących		1	0	(15)	0
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY					
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		315		110	0
Inne całkowite dochody do przeklasyfikowania na zyski lub straty po spełnieniu warunków		0	0	0	0
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty		0	0	0	0
Inne całkowite dochody		315	0	110	0
CAŁKOWITE DOCHODY (STRATY) OKRESU		(14 347)	(507)	(1 460)	(399)
przypadające na akcjonariuszy Spółki		(14 348)	(507)	(1 445)	(399)
przypadające na akcjonariuszy niekontrolujących		1	0	(15)	
PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	18	(1,13)	(0,11)	(0,58)	(0,58)
ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	18	(1,13)	(0,11)	(0,58)	(0,58)

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku stanowią jego integralną część.

CPD S.A.

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

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30.06.2026	31.12.2025
		(niebadane)	(badane)
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	6	23 125	23 125
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		339	0
Wartość firmy		611	611
Aktywa trwałe		24 075	23 736
Aktywa obrotowe			
Pożyczki	7	24	23
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8	78	522
Należności publicznoprawne		183	217
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	55	1 270
Aktywa obrotowe		340	2 032
Aktywa razem		24 415	25 768
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki			
Kapitał podstawowy	10	1 491	1 036
Kapitał opłacony, lecz niezarejestrowany w sądzie	10	0	1 600
Akcje własne nabyte w celu umorzenia		0	0
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
Różnice kursowe z przeliczenia		315	0
Skumulowane zyski (straty)		(280 555)	(265 893)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		14 929	17 286
Udziały niekontrolujące	21	6 340	6 338
Kapitał własny razem		21 269	23 624
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	11	0	0
Kredyty i pożyczki		0	0
Zobowiązanie z tytułu leasingu		218	0
Wyemitowane obligacje	12	0	0
Wbudowany instrument pochodny	12	0	0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	1 228	1 116
Zobowiązania długoterminowe		1 446	1 116
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	11	352	143
Zobowiązania publicznoprawne	13	8	14
Kredyty i pożyczki	12	676	558
Zobowiązanie z tytułu leasingu		70	0
Rezerwy na pozostałe zobowiązania		594	313
Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		1 700	1 028
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		0	0
Zobowiązania krótkoterminowe		1 700	1 028
Zobowiązania razem		3 146	2 144
Pasywa razem		24 415	25 768

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku stanowią jego integralną część.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał opłacony, lecz niezarejestrowany w radzie	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał rezerwowy	Skumulowane zyski (straty)	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem
Stan na 01.01.2025	448	0	0	262 148	0	987	(264 606)	(1 023)	0	(1 023)
Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli										
Emisja akcji	89	0	0	1 691		0	0	1 780	0	1 780
	89	0	0	1 691	0	0	0	1 780	0	1 780
Całkowite dochody okresu										
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	(507)	(507)	0	(507)
Całkowite dochody	0	0	0	0	0	0	(507)	(507)	0	(507)
Stan na 30.06.2025	537	0	0	263 839	0	987	(265 113)	250	0	250
Stan na 01.01.2025	448	0	0	262 148	0	987	(264 606)	(1 023)	0	(1 023)
Transakcje z właścicielami	-		-	-	-	-	-	-	-	0
Emisja akcji	588	1 600	-	17 408	-	-	-	19 596	-	19 596
Nabycie spółek zależnych	-	-	-	-	-	-	(4 696)	(4 680)	6 322	1 642
Razem transakcje z właścicielami	588	1 600	0	17 408	0	0	(4 696)	14 916	6 322	21 238
Zysk (strata) okresu	-	-	-	-	-	-	3 409	3 393	16	3 409
Całkowite dochody	0	0	0	0	0	0	3 409	3 393	16	3 409
Razem zmiany w kapitale	588	1 600	-	17 408	-	-	(1 287)	18 309	6 339	24 647
Stan na 31.12.2025	1 036	1 600	0	279 556	0	987	(265 893)	17 286	6 339	23 624
Stan na 01.01.2026	1 036	1 600	0	279 556	0	987	(265 893)	17 286	6 339	23 624
Korekta błędów lat ubiegłych								0		0
Stan na 01.01.2026 po korekcie	1 036	1 600	0	279 556	0	987	(265 893)	17 286	6 339	23 624
Transakcje z właścicielami										
Emisja akcji	455	(1 600)	0	13 137	0	0	0	11 992	0	11 992
Razem transakcje z właścicielami	455	(1 600)	0	13 137	0	0	0	11 992	0	11 992
Całkowite dochody okresu										
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	(14 662)	(14 663)	1	(14 662)
Zyski (straty) lat ubiegłych							0	0	0	0
Inne całkowite dochody	0	0	0		315	0	0	315	0	315
Całkowite dochody	0	0	0	0	315	0	(14 662)	(14 348)	1	(14 347)
Suma zmian w okresie	455	(1 600)	0	13 137	315	0	(14 662)	(2 356)	1	(2 355)
Stan na 30.06.2026	1 491	0	0	292 693	315	987	(280 555)	14 929	6 340	21 269

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku stanowią jego integralną część.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025	01.04.2026- 30.06.2026	01.04.2025- 30.06.2025
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej				
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(14 550)	(508)	(1 555)	(399)
Korekty działalności operacyjnej:	13 168	(53)	1 059	(64)
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	13 168	(54)	1 059	(64)
(Zapłacony) / zwrócony podatek dochodowy	0	1	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 382)	(561)	(497)	(463)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej				
Wypłata zaliczki na poczet objęcia akcji jednostki powiązanej	0	(163)	0	(163)
Wypłata zaliczki na poczet zakupu udziałów	0	0	0	0
Pozostałe wydatki inwestycyjne	0	0	0	0
Pozostałe wpływy inwestycyjne	0	0	0	0
Udzielone pożyczki	0	(351)	0	(351)
Zwrot pożyczek udzielonych	0	351	0	351
Odsetki otrzymane	3	0	3	0
Pozostałe wpływy inwestycyjne	163	0	163	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0	0	0
Środki pieniężne wspólnego przedsięwzięcia objętego konsolidacją	0	0	0	0
Wpływy z obniżenia wkładu we wspólnych przedsięwzięciach	0	0	0	0
Wpływy z zaliczek na udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	0	0	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	166	(163)	166	(163)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej				
Wpływy z emisji akcji	1 600	1 780	0	1 780
Zwrot zaliczek za nabycie akcji nowych emisji	(1 615)		0	0
Splata kredytów i pożyczek	0	(350)	0	(350)
Splata odsetek od pożyczek	0	(23)	0	(23)
Pożyczki otrzymane	100	210	0	0
Wykup obligacji	0	0	0	0
Odpłatne obniżenie kapitału zakładowego	0	0	0	0
Splata odsetek od leasingu	(5)		0	
Splata rat leasingowych	(79)		0	
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom				
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1	1 617	0	1 407
Przepływy pieniężne netto (bez różnic kursowych z przeliczenia)	(1 215)	893	(332)	782
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku	1 270	8	387	119
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu	55	901	55	901

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku stanowią jego integralną część.

CPD S.A.

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego 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 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.

W dniu 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.

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 Grupy CPD (zgodnie ze statutem jednostki dominującej) jest działalność holdingów finansowych, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, działalność firm centralnych (head offices).

Informacje o składzie organów

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, skład organów zarządzających i nadzorujących Jednostki Dominującej 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.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2 Opis istotnych zasad rachunkowości****2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego**

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy 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 do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

W roku obrotowym rozpoczynającym się 1 stycznia 2026 roku Grupa zastosowała wszystkie nowe standardy, zmiany do standardów oraz interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską, których zastosowanie było obowiązkowe dla okresów rozpoczynających się od tej daty. Zastosowanie nowych regulacji nie miało istotnego wpływu na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy Grupy, nie wpłynęło również na zasady kwalifikacji zdarzeń gospodarczych ani stosowane metody wyceny aktywów i zobowiązań.

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

2.2. Kontynuacja działalności

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Grupę 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 Grupy 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.

Ocena zdolności Grupy 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.

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 Jednostce Dominującej pisemną deklarację wsparcia, w której zadeklarował gotowość zapewnienia 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 Grupy.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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 Grupy 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 Grupy w okresie objętym oceną zdolności do kontynuowania działalności.

Podstawę oceny zdolności Grupy 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.

Na podstawie przeprowadzonej analizy Zarząd uznał, że zastosowanie założenia kontynuacji działalności przy sporządzaniu niniejszego skonsolidowanego 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 Grupy 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 Grupy 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 Grupa nie była zdolna do kontynuowania działalności.

2.3. Zmiany w strukturze Grupy

W 2023 roku Spółka CPD S.A. zbyła udziały we wszystkich jednostkach zależnych i współzależnych i w związku z tym nie była jednostką dominującą na dzień 31 grudnia 2024 roku. Od drugiej połowy 2025 roku oraz w pierwszym kwartale 2026 roku struktura Grupy uległa istotnym zmianom:

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.

CPD S.A.

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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 spółki CPD CAPITAL LLC i sprawuje nad nią kontrolę korporacyjną. W 2026 roku CPD CAPITAL LLC była stroną transakcji nabycia udziałów w spółkach Jacksonville Rental Properties LLC („JRP”) oraz JJTA 19 Real Properties LLC („JJTA19”). W związku ze sporem dotyczącym skuteczności tych transakcji oraz działaniami podjętymi przez sprzedającego, CPD CAPITAL LLC nie uzyskała faktycznej kontroli nad JRP i JJTA19 ani dostępu do ich aktywów i działalności operacyjnej. Szczegółowe informacje przedstawiono w notcie dotyczącej sporów prawnych, zobowiązań warunkowych oraz zdarzeń po dniu bilansowym.

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.

Dnia 16 grudnia 2025 roku Spółka CPD S.A. 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 okresie objętym sprawozdaniem finansowym Grupa Kapitałowa podjęła działania zmierzające do rozszerzenia działalności w branży wynajmu nieruchomości mieszkalnych na Florydzie (USA), zgodnie ze strategią rozwoju na lata 2025–2028. W związku z tym:

- W dniu 26 stycznia 2026 roku spółka zależna Jednostki dominującej – CPD Capital LLC – nabyła 100% praw własnościowych w spółce JRP za cenę 2.490.000 USD. JRP jest właścicielem nieruchomości „Arbor Oaks Apartments” w Jacksonville o wartości 7.056.000 USD, obciążonej kredytem w wysokości 4.400.000 USD.

- W dniu 20 lutego 2026 roku CPD Capital LLC nabyła 100% praw własnościowych w spółce JJTA19 za cenę 836.267,19 USD. JJTA19 jest właścicielem nieruchomości „Ryar Road Apartments” w Jacksonville o wartości 1.536.800 USD, obciążonej kredytem w wysokości 663.732,81 USD.

W celu sfinansowania powyższych transakcji, Emitent udzielił spółce zależnej CPD Capital LLC pożyczki celowej. Zapłata ceny na rzecz sprzedającego – pana Jarosława Tadli – została zrealizowana w ten sposób, że objął on łącznie 3.747.343 akcji serii D Emitenta o łącznej wartości emisyjnej 11.991.497,60 zł (wartość nominalna: 374.734,30 zł). Następnie pomiędzy Emitentem, CPD Capital LLC a panem Jarosławem Tadmą dokonana została wzajemna kompensata powstałych wierzytelności. Podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta w związku z emisją akcji serii D zostało zarejestrowane przez sąd rejestrowy w Warszawie w dniu 31 marca 2026 roku, w wyniku czego pan Jarosław Tadla stał się akcjonariuszem posiadającym 29,49% akcji CPD S.A.

Po przeprowadzeniu powyższych transakcji pomiędzy Grupą a Jarosławem Tadmą powstał spór dotyczący skuteczności nabycia praw własnościowych w JRP i JJTA19 oraz skuteczności rozliczenia tych transakcji. W kwietniu 2026 roku Jarosław Tadla dokonał zmian w rejestrach korporacyjnych stanu Floryda, wskazując siebie jako osobę uprawnioną do reprezentacji JRP i JJTA19 oraz kwestionując skuteczność przeprowadzonych transakcji. W konsekwencji Grupa nie uzyskała faktycznej kontroli nad działalnością operacyjną tych podmiotów ani dostępu do ich dokumentacji, rachunków bankowych oraz przepływów pieniężnych. Po dniu bilansowym CPD CAPITAL LLC oraz CPD S.A. podjęły działania prawne zmierzające do zakwestionowania skuteczności wskazanych transakcji oraz dochodzenia związanych z nimi roszczeń. Szczegółowe informacje na ten temat zostały przedstawione w notach dotyczących sporów prawnych i zobowiązań warunkowych, znaczących osądów kierownictwa oraz zdarzeń po dniu bilansowym.

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzi CPD S.A. jako podmiot dominujący („Spółka”) oraz 3 spółki zależne: Wielki Bór sp. z o.o. oraz Osiedle Kmicica Sp. z o.o., CPD Capital LLC („Grupa CPD”).

Pomimo formalnego nabycia przez CPD Capital LLC 100% praw własnościowych w spółkach JRP i JJTA19, podmioty te nie zostały objęte konsolidacją, ponieważ na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa nie sprawowała nad nimi kontroli w rozumieniu MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”. Zarząd uznał, że nie zostały spełnione przesłanki dotyczące sprawowania władzy nad podmiotami, ekspozycji na zmienne korzyści ekonomiczne oraz możliwości wpływania na te korzyści. Szczegółowe informacje dotyczące przyjętych osądów przedstawiono w notcie „Znaczące szacunki i osądy kierownictwa”.

CPD S.A.

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

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Jednostka	Siedziba	Data objęcia kontroli	Podstawowy przedmiot działalności	Procentowy udział w kapitale	
				30.06.2026	31.12.2025
Wielki Bór Sp z o.o.	Warszawa	24.09.2025	Wynajem nieruchomości	78,20%	78%
Osiedle Kmicica Sp. zo.o.	Częstochowa	19.11.2025	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	51,72%	52%
CPD Capital LLC	USA	18.11.2025	Wynajem nieruchomości	100,00%	100%

Wybrane dane finansowe jednostek objętych konsolidacją z ich jednostkowych sprawozdań finansowych (poniższe dane nie uwzględniają korekt i wyłączeń konsolidacyjnych) przedstawia poniższe zestawienie:

Nazwa jednostki zależnej

Wybrane dane finansowe

Aktywa
Zobowiązania
Kapitały własne
Przychody
Zysk/ (Strata) netto

Osiedle Kmicica Sp. zo.o.

30.06.2026 31.12.2025

1 069	1 114
31	41
1 038	1 048
-	-
- 10	- 57

Nazwa jednostki zależnej

Wybrane dane finansowe

Aktywa
Zobowiązania
Kapitały własne
Przychody
Zysk/ (Strata) netto

Wielki Bór Sp z o.o.

30.06.2026 31.12.2025

16 262	16 317
21	28
16 241	16 289
136	91
- 48	36

Nazwa jednostki zależnej

Wybrane dane finansowe

Aktywa
Zobowiązania
Kapitały własne
Przychody
Zysk/ (Strata) netto

CPD Capital LLC

30.06.2026 31.12.2025

19	-
12 986	-
- 12 967	-
-	-
- 12 560	-

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2.4. Konsolidacja**

Jednostki zależne to podmioty, w odniesieniu do których Jednostka Dominująca (CPD S.A.), bezpośrednio lub pośrednio, sprawuje kontrolę. Zgodnie z MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, Grupa kontroluje jednostkę, jeżeli z tytułu swojego zaangażowania podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów oraz ma możliwość wywierania wpływu na te zwroty poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką.

Przy dokonywaniu oceny, czy Jednostka Dominująca posiada władzę (zdolność do kierowania istotną działalnością operacyjną i finansową), uwzględnia się istnienie i wpływ potencjalnych praw głosu, aktualną strukturę organów zarządczych oraz faktyczną (operacyjną) zdolność do wykonywania przysługujących praw.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną od dnia przejścia nad nimi faktycznej kontroli przez Jednostkę Dominującą lub Grupę. Konsolidowanie jednostek zależnych ustaje z dniem, w którym następuje utrata kontroli. W przypadku, gdy formalne posiadanie 100% udziałów/praw własnościowych nie pozwala na faktyczne kierowanie działalnością operacyjną podmiotu w celu uzyskiwania korzyści ekonomicznych, jednostka taka nie spełnia kryteriów MSSF 10 i nie podlega włączeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zgodnie z wymogami MSSF 10, warunkiem koniecznym do konsolidacji spółki metodą pełną jest sprawowanie nad nią faktycznej kontroli. Kontrola ta definiowana jest jako jednocześnie posiadanie władzy nad jednostką, narażenie na zmienne wyniki finansowe oraz możliwość wpływania na te wyniki poprzez wykonywanie władzy.

W szczególności formalne posiadanie udziałów lub praw własnościowych nie jest wystarczającą przesłanką do uznania istnienia kontroli, jeżeli Grupa nie posiada rzeczywistej możliwości kierowania działalnością operacyjną i finansową jednostki oraz nie uczestniczy w korzyściach ekonomicznych generowanych przez ten podmiot.

Polityka rachunkowości jednostek zależnych jest dostosowywana do polityki rachunkowości Grupy Kapitałowej CPD S.A. W razie konieczności wprowadzane są korekty do sprawozdań finansowych jednostek zależnych dla zapewnienia jednolitości stosowanych zasad.

Przejęcie przez Grupę jednostek zależnych rozlicza się metodą nabycia zgodnie z MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”. Koszt nabycia ustala się jako wartość godziwą przekazanych aktywów, wyemitowanych instrumentów kapitałowych (np. akcji serii D) oraz zobowiązań zaciągniętych lub przejętych na dzień wymiany. Koszty związane z przejęciem (obsługa prawna, doradztwo) ujmowane są w skonsolidowanym wyniku finansowym w momencie poniesienia. Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe wycenia się początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejęcia.

Nadwyżkę przekazanego wynagrodzenia, wartości udziałów nieposiadających kontroli oraz wartości godziwej ewentualnych wcześniejszych udziałów nad wartością godziwą przejętych aktywów netto ujmuje się jako wartość firmy. Jeżeli wartość ta jest niższa od wartości godziwej aktywów netto, różnicę (zysk na okazyjnym nabyciu) ujmuje się bezpośrednio w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

Nadwyżkę przekazanego wynagrodzenia, wartości udziałów nieposiadających kontroli w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej ewentualnych wcześniejszych udziałów w kapitale własnym przejmowanej jednostki na dzień przejścia nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto ujmuje się jako wartość firmy. Jeżeli wartość ta jest niższa od wartości godziwej aktywów netto przejętej jednostki, różnicę ujmuje się bezpośrednio w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W pierwszym półroczu 2026 roku Grupa dokonała oceny przesłanek kontroli w odniesieniu do spółek Jacksonville Rental Properties LLC („JRP”) oraz JJTA 19 Real Properties LLC („JJTA19”), których formalnym właścicielem stała się spółka zależna CPD Capital LLC. Zarząd uznał, że pomimo formalnego nabycia 100% praw własnościowych nie zostały spełnione przesłanki kontroli określone w MSSF 10, ponieważ Grupa nie posiadała rzeczywistej możliwości kierowania działalnością tych podmiotów, nie miała dostępu do ich dokumentacji, rachunków bankowych i przepływów pieniężnych oraz nie uczestniczyła w korzyściach ekonomicznych generowanych przez te jednostki. W konsekwencji JRP i JJTA19 nie zostały objęte konsolidacją.

Po dniu bilansowym CPD Capital LLC oraz CPD S.A. podjęły działania zmierzające do zakwestionowania skuteczności transakcji nabycia tych podmiotów oraz związanych z nimi rozliczeń. Okoliczności te nie zmieniły oceny dokonanej na dzień 30 czerwca 2026 roku, lecz stanowią dodatkowe potwierdzenie zasadności przyjętego stanowiska dotyczącego braku kontroli nad JRP i JJTA19. Szczegółowe informacje przedstawiono w notach dotyczących znaczących osądów kierownictwa, sporów prawnych oraz zdarzeń po dniu bilansowym.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym eliminowane są przychody i koszty, rozrachunki i niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy spółkami Grupy CPD. Eliminacji podlegają również niezrealizowane straty, chyba, że wskazują one na utratę wartości. Tam, gdzie jest to konieczne, zasady rachunkowości stosowane przez jednostki zależne podlegają zmianie dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę CPD. Jednostki współzależne są konsolidowane metodą praw własności.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera wynik, aktywa i zobowiązania następujących jednostek zależnych:

Wielki Bór Sp. z o.o.
Osiedle Kmicica Sp. z o.o.
CPD Capital LLC

Spółki Jacksonville Rental Properties LLC oraz JJTA 19 Real Properties LLC nie zostały objęte konsolidacją z uwagi na brak spełnienia przesłanek kontroli określonych w MSSF 10.

2.5. Niekonsolidowane jednostki zależne oraz istotne ograniczenia kontroli

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Grupa nabyła pośrednio, za pośrednictwem spółki zależnej CPD Capital LLC („CPD Capital”), 100% praw własnościowych w podmiotach Jacksonville Rental Properties LLC („JRP”) oraz JJTA 19 Real Properties LLC („JJTA19”) z siedzibą w Jacksonville, Floryda (USA). Transakcje zostały przeprowadzone odpowiednio w dniu 26 stycznia 2026 roku oraz 20 lutego 2026 roku. Podmioty te są właścicielami nieruchomości mieszkalnych przeznaczonych na wynajem, tj. nieruchomości „Arbor Oaks Apartments” obejmującej 56 lokali mieszkalnych oraz nieruchomości „Ryar Road Apartments” obejmującej 12 lokali mieszkalnych.

Pomimo formalnego zawarcia umów nabycia udziałów oraz przejściowego wpisania CPD Capital LLC do właściwych rejestrów jako właściciela obu podmiotów, Zarząd dokonał szczegółowej oceny przesłanek kontroli określonych w MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i uznał, że na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa nie sprawowała kontroli nad JRP oraz JJTA19. W konsekwencji podmioty te nie zostały objęte konsolidacją metodą pełną.

Zgodnie z MSSF 10 warunkiem koniecznym do uznania istnienia kontroli nad inwestycją jest jednoczesne spełnienie trzech kryteriów:

- posiadanie władzy nad jednostką (power),
- ekspozycja na zmienne zwroty z zaangażowania (returns),
- możliwość wykorzystania posiadanej władzy do wpływania na wysokość tych zwrotów (link between power and returns).

Na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd dokonał ponownej oceny wszystkich okoliczności związanych z nabyciem JRP i JJTA19 i uznał, że żadne z powyższych kryteriów nie zostało spełnione.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego 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 zmian w rejestrach korporacyjnych stanu Floryda, wpisując siebie jako osobę uprawnioną do działania w imieniu JRP i JJTA19 oraz kwestionując skuteczność przeprowadzonych transakcji. Jednocześnie odmówiono przekazania dokumentacji korporacyjnej i finansowej, dostępu do rachunków bankowych oraz faktycznej kontroli nad aktywami.

W rezultacie Grupa nie posiada możliwości kierowania istotną działalnością operacyjną tych jednostek, w szczególności w zakresie:

- zarządzania nieruchomościami,
- zawierania oraz modyfikowania umów najmu,
- dysponowania rachunkami bankowymi,
- podejmowania decyzji finansowych,
- zatwierdzania budżetów,
- zarządzania przepływami pieniężnymi,
- reprezentowania spółek wobec kontrahentów i instytucji finansowych.

W ocenie Zarządu oznacza to brak faktycznej zdolności do kierowania istotnymi działaniami JRP i JJTA19, a tym samym brak spełnienia przesłanki „power” określonej w MSSF 10.

Brak ekspozycji na zmienne zwroty (Returns)

Grupa nie uzyskała dostępu do rachunków bankowych JRP i JJTA19, dokumentacji finansowej ani przepływów pieniężnych generowanych przez nieruchomości będące głównym składnikiem majątku tych podmiotów. Wszelkie przychody z najmu nieruchomości Arbor Oaks Apartments oraz Ryar Road Apartments pozostawały poza kontrolą Grupy i nie były przez nią otrzymywane.

W konsekwencji Grupa nie uczestniczyła w ekonomicznych korzyściach wynikających z działalności tych jednostek, nie uzyskiwała dochodów generowanych przez nieruchomości ani nie posiadała możliwości korzystania z innych korzyści ekonomicznych wynikających z ich działalności. Jednocześnie Grupa nie dysponowała informacjami umożliwiającymi monitorowanie bieżącej sytuacji finansowej tych podmiotów.

Zarząd uznał zatem, że przesłanka narażenia na zmienne zwroty z tytułu zaangażowania w podmioty JRP i JJTA19 nie została spełniona.

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

Z uwagi na brak rzeczywistej kontroli operacyjnej i finansowej Grupa nie posiadała możliwości wykorzystania formalnie przysługujących praw właścicielskich do wpływania na wyniki ekonomiczne JRP i JJTA19. Brak dostępu do aktywów, dokumentacji oraz rachunków bankowych uniemożliwiał podejmowanie decyzji mających wpływ na poziom osiągniętych korzyści ekonomicznych.

Dodatkowo Zarząd identyfikuje podwyższone ryzyko związane z finansowaniem nieruchomości kredytami hipotecznymi o łącznej wartości przekraczającej 5 mln USD. Jednocześnie Grupa nie posiadała dostępu do informacji umożliwiających ocenę prawidłowości obsługi zadłużenia ani wpływu potencjalnych naruszeń warunków finansowania na sytuację tych podmiotów. Ewentualne działania wierzycieli, w tym egzekucja zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach, pozostawały poza wpływem Grupy.

W rezultacie nie występował związek pomiędzy formalnie posiadanymi prawami właścicielskimi a możliwością wpływania na zmienne korzyści ekonomiczne, co oznacza brak spełnienia trzeciej przesłanki kontroli określonej w MSSF 10.

Przy dokonywaniu powyższego osądu Zarząd uwzględnił również niezależną opinię prawną sporządzoną przez kancelarię The Law Offices of Ryszard Bolko PLLC, otrzymaną po dniu bilansowym. Z opinii wynika, że umowy nabycia udziałów w JRP i JJTA19 oraz powiązane z nimi umowy kompensaty wierzytelności mogą zostać skutecznie wzruszone lub unieważnione z uwagi na występowanie przesłanek oszustwa, wprowadzenia w błąd, naruszenia obowiązków powierniczych oraz przekroczenia zakresu umocowania osób działających w imieniu CPD Capital LLC.

W następstwie uzyskanej opinii prawnej:

- w dniu 13 sierpnia 2026 roku CPD Capital LLC złożyła oświadczenia skutkujące unieważnieniem transakcji nabycia JRP i JJTA19,
- dniu 14 sierpnia 2026 roku CPD S.A. złożyła oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych umów kompensaty stanowiących podstawę objęcia przez Jarosława Tadle 3.747.343 akcji serii D o wartości emisyjnej 11.991.497,60 zł,
- Spółka wystąpiła z żądaniem zwrotu tych akcji albo alternatywnie ich pokrycia wkładem pieniężnym.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Ponieważ zdarzenia te nastąpiły po dniu bilansowym, zostały zakwalifikowane jako zdarzenia niekorygujące w rozumieniu MSR 10 i nie wpłynęły na wartości wykazane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Potwierdzają jednak zasadność wcześniejszej oceny Zarządu, zgodnie z którą Grupa nie uzyskała efektywnej kontroli nad JRP i JJTA19.

W świetle przedstawionych okoliczności Zarząd uznał, że na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa nie sprawowała kontroli nad Jacksonville Rental Properties LLC oraz JJTA 19 Real Properties LLC w rozumieniu MSSF 10. W związku z niespełnieniem przesłanek dotyczących władzy nad podmiotem, ekspozycji na zmienne zwroty oraz możliwości wpływania na te zwroty, podmioty te nie zostały objęte konsolidacją metodą pełną. Ewentualne korzyści ekonomiczne mogące wynikać z prowadzonych postępowań prawnych zostały zakwalifikowane jako aktywa warunkowe zgodnie z MSR 37 i nie zostały ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

2.6. Pozycje wyrażone w walutach obcych

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy Kapitałowej wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność (tzw. waluta funkcjonalna). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe rezentowane jest w złotych (zł), które są walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Jednostki Dominującej.

Walutą funkcjonalną spółki zależnej CPD Capital LLC jest dolar amerykański, walutą funkcjonalną Jednostki Dominującej oraz pozostałych jednostek zależnych jest złoty.

Do przeliczenia poszczególnych pozycji sprawozdania jednostki zależnej z walutą funkcjonalną euro zastosowano następujące kursy:

USD	30.06.2026	31.12.2025
Średni kurs ustalony przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy	3,7708	3,6016
Kurs średni będący średnią arytmetyczną średnich kursów na dzień kończący każdy miesiąc okresu obrotowego w roku obrachunkowym	3,6526	3,7590

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji. Pozycje pieniężne skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego na dzień bilansowy (tj. kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego).

Powstałe różnice kursowe ujmuje się w rachunku zysków i strat w pozycji wynik z pozycji wymiany, z wyjątkiem różnic kursowych wynikających z transakcji przeprowadzonych w celu zabezpieczenia przed określonym ryzykiem walutowym zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń.

Kursy przyjęte do wyceny pozycji skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej wynoszą odpowiednio:

Waluta	30.06.2026	31.12.2025
USD	3,7708	3,6016
EUR	4,2963	4,2267

3 Znaczące szacunki i osądy kierownictwa

Przy stosowaniu zasad rachunkowości Grupy, 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 zakończonym 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”), powiązanych z emisją akcji serii D Spółki, oceny przesłanek kontroli zgodnie z MSSF 10, wyceny aktywów finansowych związanych z tymi transakcjami oraz skutków prowadzonych postępowań prawnych w Stanach Zjednoczonych i Polsce.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**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, ekspozycja na zmienne zwroty z zaangażowania oraz zdolność do wykorzystania posiadanej władzy w celu wpływania na wysokość tych zwrotów.

Na dzień bilansowy 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd dokonał ponownej oceny wszystkich okoliczności związanych z transakcjami nabycia udziałów w 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.

Brak władzy (Power)

Pomimo formalnego nabycia w dniach 26 stycznia oraz 20 lutego 2026 roku praw do spółek Jacksonville Rental Properties LLC (JRP) oraz JJTA 19 Real Properties LLC (JJTA19), Grupa nie uzyskała faktycznej zdolności do kierowania ich działalnością. Od momentu zawarcia tych transakcji faktyczne zarządzanie działalnością spółek pozostawało w rękach Tomasza Fatygi, który jednocześnie reprezentował CPD Capital LLC oraz podmiot zarządzający nieruchomościami (Prime Capital Management LLC), a także posiadał dostęp do rachunków bankowych oraz możliwość pobierania należności od najemców. Dodatkowo, w dniu 17 kwietnia 2026 roku, na żądanie Jarosława Tadli, w rejestrze spółek stanu Floryda dokonano zmiany osób zarządzających poprzez wykreślenie CPD Capital LLC i wpisanie Jarosława Tadli jako zarządzającego, co skutecznie pozbawiło Grupę możliwości reprezentowania tych podmiotów oraz wpływu na ich działalność operacyjną. W konsekwencji Grupa nie uczestniczy w wynikach finansowych tych podmiotów ani nie posiada możliwości uzyskiwania korzyści ekonomicznych z posiadanych aktywów.

Brak ekspozycji na zmienne zwroty (Returns)

Grupa nie uzyskała dostępu do rachunków bankowych, dokumentacji ani danych finansowych spółek JRP i JJTA19, co uniemożliwia jej monitorowanie oraz wykorzystanie generowanych przez nie przepływów pieniężnych. Ponadto, pomimo faktycznego zarządzania spółkami oraz dostępu do ich rachunków bankowych i należności, Tomasz Fatyga nie przekazał CPD Capital LLC żadnych środków pieniężnych, dokumentów ani kontroli nad pobranymi należnościami, począwszy od stycznia 2026 roku aż do chwili obecnej.

Brak powiązania między władzą a zwrotami (Link between power and returns)

Z uwagi na brak wpisu CPD Capital LLC jako podmiotu zarządzającego w rejestrze spółek oraz brak dostępu do rachunków bankowych, dokumentacji i pobranych należności, Grupa nie posiada możliwości podejmowania decyzji wpływających na działalność operacyjną ani wyniki finansowe spółek JRP i JJTA19. Dodatkowo, pomimo formalnego powiązania z CPD Capital LLC, osoba faktycznie zarządzająca działalnością tych podmiotów (Tomasz Fatyga) nie przekazała Grupie żadnych uprawnień ani narzędzi umożliwiających realizację funkcji właścicielskich, co uniemożliwia wykorzystanie potencjalnych zwrotów z posiadanych aktywów.

Dodatkową, krytyczną przesłanką potwierdzającą brak kontroli oraz skrajnie wysokie ryzyko inwestycyjne jest podejrzenie Spółki, że Pan Jarosław Tadla może nie regulować na bieżąco zobowiązań z tytułu zaciągniętych przez JRP i JJTA19 kredytów na finansowanie tych nieruchomości (łączna kwota zadłużenia kredytowego wynosi 5.063.732,81 USD). Generuje to bezpośrednie zagrożenie postawienia tych kredytów przez wierzycieli w USA w stan natychmiastowej wymagalności lub wszczęcia procedur egzekucyjnych kontroli – nie miałyby obecnie żadnego wpływu (przejęcia nieruchomości przez wierzycieli), na co Spółka – z powodu całkowitego pozbawienia jej instrumentów kontroli – nie ma obecnie żadnego 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.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Po dniu bilansowym Spółka uzyskała niezależną opinię prawną sporządzoną przez kancelarię The Law Offices of Ryszard Bolko PLLC. Z opinii wynika, że istnieją istotne podstawy prawne do kwestionowania skuteczności transakcji nabycia udziałów w JRP i JJTA19, uchylenia skutków prawnych umów kompensaty stanowiących podstawę ich rozliczenia oraz dochodzenia zwrotu świadczeń przekazanych w ramach tych transakcji.

W następstwie uzyskania opinii prawnej CPD Capital LLC złożyła oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych i rozwiązaniu umów nabycia JRP i JJTA19, natomiast CPD S.A. zakwestionowała skuteczność zawartych umów kompensaty oraz wystąpiła z żądaniem zwrotu 3.747.343 akcji serii D albo alternatywnie ich pełnego pokrycia wkładem pieniężnym. Zdaniem Zarządu okoliczności te stanowią dodatkowe potwierdzenie, że Grupa nie uzyskała skutecznej i trwałej kontroli nad JRP i JJTA19 oraz że istnieje istotna niepewność dotycząca skuteczności samych transakcji nabycia udziałów.

Kluczowym osądem Zarządu było przyjęcie, że pomimo wskazanych nowych okoliczności, na dzień sporządzenia sprawozdania nie istnieją podstawy do uznania, iż Grupa odzyskała lub z wysokim prawdopodobieństwem odzyska kontrolę nad JRP i JJTA19.

Kontynuacja działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego, zgodnie z wymogami MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”. Ocena zasadności przyjęcia tego założenia wymagała od Zarządu dokonania szeregu istotnych osądów i szacunków dotyczących przyszłej sytuacji finansowej, możliwości pozyskania finansowania oraz prawdopodobieństwa realizacji działań naprawczych i rozwojowych podejmowanych przez Grupę.

Zarząd wskazuje, że założenie kontynuacji działalności obarczone jest istotną niepewnością wynikającą przede wszystkim z ograniczonej skali prowadzonej działalności operacyjnej, historycznej utraty aktywów generujących przepływy pieniężne oraz uzależnienia Grupy od pozyskiwania finansowania zewnętrznego. Jednocześnie Zarząd uznał, że istnieją racjonalne przesłanki pozwalające przyjąć założenie kontynuacji działalności przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania finansowego.

Dokonując oceny zdolności do kontynuowania działalności Zarząd uwzględnił w szczególności:

- 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.

W konsekwencji Zarząd uznał, że pomimo występowania istotnej niepewności związanej z kontynuacją działalności istnieją wystarczające przesłanki do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego. Jednocześnie Zarząd będzie na bieżąco monitorował skuteczność realizacji planowanych działań finansowych, kapitałowych i prawnych oraz ich wpływ na sytuację płynnościową i majątkową Grupy.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Zmiany tych założeń mogłyby istotnie wpłynąć na wartość bilansową aktywów oraz kapitałów własnych.

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 Grupa pozostaje stroną istotnego sporu prawnego i operacyjnego z akcjonariuszem CPD S.A., Panem Jarosławem Tadłą, posiadającym 29,49% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

Opis podłoża sporu

W okresie sprawozdawczym spółka zależna CPD Capital LLC z siedzibą w USA nabyła od Jarosława Tadli 100% praw własnościowych w podmiotach Jacksonville Rental Properties LLC („JRP”) oraz JJTA 19 Real Properties LLC („JJTA19”).

Transakcje zostały rozliczone poprzez objęcie przez Jarosława Tadłę łącznie 3.747.343 akcji serii D CPD S.A. o łącznej wartości emisyjnej 11.991.497,60 zł oraz przeprowadzenie kompensaty wzajemnych wierzytelności pomiędzy CPD S.A., CPD Capital LLC oraz Jarosławem Tadłą.

W kwietniu 2026 roku Jarosław Tadła, wykorzystując procedury rejestrowe obowiązujące w stanie Floryda, dokonał jednostronnych zmian w rejestrach korporacyjnych JRP i JJTA19 poprzez wpisanie swojej osoby jako osoby uprawnionej do reprezentowania oraz zarządzania tymi podmiotami w miejsce CPD Capital LLC. Jednocześnie zakwestionował skuteczność przeprowadzonych transakcji oraz sposób rozliczenia ceny nabycia.

W konsekwencji Grupa utraciła możliwość wykonywania praw właścicielskich wobec JRP i JJTA19 oraz dostęp do dokumentacji korporacyjnej, danych finansowych, rachunków bankowych i środków pieniężnych generowanych przez nieruchomości należące do tych podmiotów.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Aktualny stan sprawy**

Po dniu bilansowym Grupa 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 Grupa 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.

Wartość przedmiotu sporu i czynniki niepewności

Zarząd identyfikuje następujące główne obszary niepewności związane z prowadzonym sporem:

- wartość świadczeń będących przedmiotem sporu obejmuje co najmniej 3.747.343 akcje serii D CPD S.A. o łącznej wartości emisyjnej 11.991.497,60 zł lub alternatywnie odpowiadającą im kwotę wkładu pieniężnego dochodzoną przez Spółkę,
- przedmiotem sporu pozostają również prawa udziałowe w Jacksonville Rental Properties LLC oraz JJTA 19 Real Properties LLC będących właścicielami nieruchomości mieszkalnych położonych na Florydzie,
- zgodnie z otrzymaną opinią prawną istnieją przesłanki do dochodzenia dalszych roszczeń odszkodowawczych związanych z okolicznościami zawarcia i realizacji przedmiotowych transakcji,
- specyfika prawa stanu Floryda powoduje, że wpisy w lokalnych rejestrach mają charakter deklaracyjny i mogą być dokonywane bez uprzedniej sądowej oceny skuteczności przedstawianych dokumentów, co zwiększa niepewność co do bieżącego statusu prawnego spółek będących przedmiotem sporu,
- prowadzone postępowania mogą mieć charakter wieloetapowy i długotrwały, a ich wynik pozostaje poza kontrolą Grupy,
- na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego brak jest prawomocnych rozstrzygnięć sądowych pozwalających na wiarygodne określenie prawdopodobieństwa korzystnego rozstrzygnięcia, wysokości potencjalnych odszkodowań lub terminu zakończenia sporów.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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 skonsolidowanego 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Pozostałe istotne roszczenia

Po dniu bilansowym Spółka CPD S.A. 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 CPD S.A. 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 CPD S.A. 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 skonsolidowanego 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 Grupy nie podlega istotnym wahaniom sezonowym ani cyklicznym.

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6 Nieruchomości inwestycyjne

	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 31.12.2025
Stan na początek okresu	23 125	0
Nabycie jednostki zależnej Wielki Bór sp. z o.o. z posiadanymi przez nią nieruchomościami	0	16 232
Nabycie jednostki zależnej Osiedle Kmicica sp. z o.o. z posiadanymi przez nią nieruchomościami	0	1 026
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze zbytą nieruchomością	0	0
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze zbyciem jednostki zależnej	0	
Zysk /(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	0	5 867
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	0	0
Stan na koniec okresu	23 125	23 125

Spółka Wielki Bór jest właścicielem następujących nieruchomości komercyjnych:

- 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.

Wartość godziwa nieruchomości została określona w oparciu o zastosowanie metody porównawczej. Zastosowanie podejścia porównawczego było możliwe z uwagi na:

1. Stabilny rynek,
2. Odnotowaną na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach,
3. Wystąpienie podobnych nieruchomości, które były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Zastosowana metoda porównywania parami obejmowała następujące etapy:

- a. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okres badania cen transakcyjnych,
- b. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- c. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- d. Wybór do porównań, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- e. Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- f. Wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi.
- g. Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych.
- h. Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- i. Określenie ewentualnego dodatkowego współczynnika korekcyjnego Kz przedziału [0,90-1,10] uwzględniającego cechy szczególne nie ujęte w zbiorze współczynników korygujących i inne szczególne cechy nieruchomości wycenianej.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wartość godziwa prawa do gruntu została określona przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

Zastosowana metoda korygowania ceny średniej obejmowała następujące etapy:

- a. Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen transakcyjnych,
- b. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen oraz określenie ich wag,
- c. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- d. Opis nieruchomości i ich cech rynkowych, odpowiednio dla nieruchomości o cenie minimalnej C_{min} i maksymalnej C_{max} , i przyjętym zbiorze,
- e. Określenie średniej arytmetycznej ceny dla próbek reprezentatywnej - $C_{\bar{r}}$,
- f. Obliczenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących - $[C_{min} / C_{\bar{r}} ; C_{max} / C_{\bar{r}}]$,
- g. Określenie wag cech rynkowych oraz obliczenie zakresu poszczególnych współczynników korygujących,
- h. Określenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości,
- i. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły: $WR = C_{\bar{r}} \times W_{spUi}$; gdzie: W_{spUi} - oznacza wartość współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

W metodzie korygowania ceny średniej sposób określenia wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia, że:

A/. Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną

(C_{min}) a ceną maksymalną (C_{max}), jakie znajdują się w zbiorze przyjętym przez rzeczoznawcę,

B/. Przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania nieruchomości metodę interpolacji,

C/. W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, należy zastosować metodę ekstrapolacji.

Spółka Osiedle Kmicica jest właścicielem następującej nieruchomości komercyjnej:

– prawo własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej stanowiącej działki ewid. nr 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 13/1, 13/2, 13/3, 13/4 obręb 0155 o powierzchni 1,1245 ha położonej w miejscowości Częstochowa, przy ulicy Św. Kingi, dla której prowadzone są Księgi Wieczyste Nr CZ1C/00181749/6, CZ1C/00004186/7, CZ1C/00086352/0, CZ1C/00181406/0 o wartości rynkowej wg. operatu szacunkowego z dnia 19 września 2025 roku wynoszącej 6.869.900,00 zł.

Wartość godziwa nieruchomości została określona w oparciu o zastosowanie metody porównawczej. Zastosowanie podejścia porównawczego było możliwe z uwagi na:

1. Stabilny rynek,
2. Odnotowaną na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach,
3. Wystąpienie podobnych nieruchomości, które były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Zastosowana metoda porównywania parami obejmowała następujące etapy:

- a. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- b. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- c. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- d. Wybór do porównań, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- e. Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- f. Wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi.
- g. Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawki kwotowych.
- h. Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- i. Określenie ewentualnego dodatkowego współczynnika korekcyjnego K_z przedziału $[0,90-1,10]$ uwzględniającego cechy szczególne nie ujęte w zbiorze współczynników korygujących i inne szczególne cechy nieruchomości wycenianej.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa nie ujmuje w skonsolidowanym bilansie nieruchomości inwestycyjnych związanych z inwestycją w podmioty Jacksonville Rental Properties LLC oraz JJTA 19 Real Properties LLC, pomimo że podmioty te są właścicielami nieruchomości mieszkalnych przeznaczonych na wynajem. Powodem braku ujęcia powyższych nieruchomości w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest brak sprawowania kontroli nad tymi jednostkami w rozumieniu MSSF 10, w szczególności brak możliwości kierowania ich działalnością operacyjną oraz brak dostępu do związanych z nimi korzyści ekonomicznych.

Charakterystyka nieruchomości

Nieruchomość Arbor Oaks Apartments (Jacksonville Rental Properties LLC) jest wielorodzinną nieruchomością mieszkalną zlokalizowaną w Jacksonville (Floryda, USA), obejmującą 56 lokali mieszkalnych w czterech budynkach o charakterze apartamentowym. Nieruchomość została wybudowana w 1978 roku, jest w stanie średnim oraz była w pełni wynajęta na dzień wyceny.

Nieruchomość Ryar Road Apartments (JJTA 19 Real Properties LLC) obejmuje 12 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w trzech budynkach o zabudowie jednorazowej. Nieruchomość została wybudowana w latach 1949 i 1976, znajduje się w stanie średnim oraz była w pełni wynajęta na dzień dokonywania wyceny.

Zgodnie z operatami szacunkowymi (Broker Price Opinion) sporządzonymi przez niezależnego licencjonowanego brokera nieruchomości na dzień 17 października 2025 roku, wartość rynkowa nieruchomości została określona następująco:

- Arbor Oaks Apartments – 7.056.000 USD,
- Ryar Road Apartments – 1.536.800 USD.

Przedstawione wartości mają charakter wyłącznie informacyjny i zostały oparte na danych dostępnych na dzień sporządzenia operatów szacunkowych. Wyceny te nie zostały zaktualizowane na dzień bilansowy i mogą nie odzwierciedlać aktualnej sytuacji prawnej i operacyjnej nieruchomości.

Z uwagi na brak sprawowania kontroli nad podmiotami będącymi właścicielami powyższych nieruchomości oraz brak dostępu do ich danych finansowych i operacyjnych, wartości te nie stanowią podstawy do ujęcia tych aktywów w skonsolidowanym bilansie Grupy.

Wyceny zostały sporządzone w formie Broker Price Opinion (BPO) zgodnie z wymogami Florida Real Estate Commission oraz standardami National Association of Realtors.

W procesie wyceny zastosowano podejścia typowe dla rynku nieruchomości inwestycyjnych:

1. Podejście porównawcze (Sales Comparison Approach)

Podejście to polegało na określeniu wartości nieruchomości poprzez analizę cen transakcyjnych porównywalnych nieruchomości wielorodzinnych sprzedanych na lokalnym rynku Jacksonville (Floryda).

W ramach tego podejścia:

- zidentyfikowano zbiór porównywalnych transakcji nieruchomości o podobnym profilu (lokalizacja, typ, funkcja, liczba lokali),
- dokonano analizy cen jednostkowych (price per unit),
- przeprowadzono korekty wartości porównywalnych transakcji w zakresie m.in.:
 - różnic lokalizacyjnych,
 - skali inwestycji (liczba jednostek),
 - średniej powierzchni lokali,
 - jakości i stanu technicznego,
 - warunków rynkowych pomiędzy datą transakcji a datą wyceny.

Zastosowane korekty pozwoliły na wyprowadzenie wartości jednostkowej (na lokal mieszkalny), która następnie została przemnożona przez liczbę jednostek w nieruchomości. Podstawową zasadą zastosowaną w tym podejściu była zasada substytucji – wartość nieruchomości jest wyznaczana przez koszt nabycia porównywalnego aktywa o zbliżonych cechach ekonomicznych.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**2. Podejście dochodowe (Income Capitalization Approach)**

Podejście dochodowe oparto na analizie zdolności nieruchomości do generowania dochodów operacyjnych z najmu.

W szczególności:

- przeanalizowano istniejące umowy najmu oraz poziom czynszów (rent roll),
- oszacowano potencjalny dochód operacyjny (NOI) na podstawie:
- aktualnych przychodów czynszowych,
- rynkowych stawek najmu dla porównywalnych nieruchomości,
- uwzględniono poziom kosztów operacyjnych oraz stopień obłożenia nieruchomości (100% occupancy na dzień wyceny),
- zastosowano metodę bezpośredniej kapitalizacji dochodu (direct capitalization), polegającą na zdyskontowaniu dochodu operacyjnego przy użyciu rynkowej stopy kapitalizacji.

W operatach wskazano, że podejście dochodowe było szczególnie istotne z punktu widzenia inwestorów rynkowych, dla których kluczowym czynnikiem wartości jest zdolność aktywów do generowania stabilnych przepływów pieniężnych.

3. Podejście kosztowe (Cost Approach)

Podejście kosztowe nie zostało zastosowane w wycenie, ponieważ – zgodnie z operatem – dla tego typu nieruchomości inwestycyjnych podejście to nie jest uznawane za wiarygodne przez uczestników rynku, ze względu na trudności w oszacowaniu ekonomicznego zużycia aktywów oraz ograniczoną przydatność kosztu odtworzeniowego dla decyzji inwestycyjnych.

Wartość końcowa dla każdej nieruchomości została ustalona na podstawie analizy wyników uzyskanych w obu podejściach (porównawczym i dochodowym), które wskazywały na zbliżone poziomy wartości.

Końcowa wartość została określona jako wartość najbardziej reprezentatywna dla warunków rynkowych, przy uwzględnieniu:

- aktualnego poziomu dochodów,
- pełnego wynajęcia nieruchomości,
- lokalnych warunków rynkowych oraz oczekiwań inwestorów,
- przewidywanego czasu ekspozycji i sprzedaży wynoszącego od 3 do 6 miesięcy.

Zastosowane techniki wyceny wykorzystują dane wejściowe o charakterze rynkowym oraz częściowo nieobserwowalnym, w szczególności:

- dane o transakcjach porównywalnych nieruchomości (pośrednio obserwowalne),
- dane dotyczące czynszów oraz kosztów operacyjnych,
- założenia dotyczące stóp kapitalizacji oraz warunków rynkowych.

Z uwagi na brak aktywnego rynku dla identycznych aktywów oraz konieczność stosowania istotnych korekt i osądów, wyceny te należy kwalifikować jako odpowiadające Poziomowi 3 hierarchii wartości godziwej w rozumieniu MSSF 13.

7 Należności z tytułu udzielonych pożyczek

	30.06.2026	31.12.2025
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	0	0
Pożyczki udzielone podmiotom pozostałym	24	23
Pożyczki udzielone razem	24	23

Za okres 12 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku

Stan na początek okresu	23
Pożyczki udzielone	0
Naliczenie odsetek	1
Wycena pożyczek	0
Płatności z tytułu pożyczek udzielonych, w tym:	0
- spłata kapitału	0
- odsetki zapłacone	0
Stan na koniec okresu	24

CPD S.A.

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

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku

Stan na początek okresu	24
Pożyczki udzielone	0
Naliczenie odsetek	0
Wycena pożyczek	0
Płatności z tytułu pożyczek udzielonych, w tym:	0
- spłata kapitału	0
- odsetki zapłacone	0
Stan na koniec okresu	24

W dniu 13 sierpnia 2025 roku Spółka CPD S.A. udzieliła pożyczki p. Marzenie Kaczmarskiej w kwocie 24.000 złotych. Z tytułu wydania kwoty pożyczki Pożyczkobiorca zobowiązał się do zapłaty odsetek w wysokości 6% w stosunku rocznym. Umowa została zawarta do dnia 31 grudnia 2025 roku. Aneksiem z dnia 31 grudnia 2025 roku spłata pożyczki została wydłużona do dnia 30 czerwca 2026 roku, a następnie aneksem z dnia 30 czerwca 2026 wydłużona do dnia 15 sierpnia 2026 roku.

W pierwszym półroczu 2026 roku Grupa nie udzielała nowych pożyczek. Pożyczki są wyceniane w wartości godziwej z wykorzystaniem techniki zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) i zostały zaklasyfikowane do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej, ze względu na wykorzystanie nieobserwowalnych danych wejściowych.

Kluczowe założenia modelu wyceny obejmowały:

- prognozowane harmonogramy spłat kapitału i odsetek,
- stopy dyskontowe uwzględniające indywidualne ryzyko kredytowe pożyczkobiorców,
- założenia dotyczące zdolności jednostek powiązanych do regulowania zobowiązań.

Zmiany wartości godziwej pożyczek, w tym efekt aktualizacji stóp dyskontowych oraz zmian oczekiwań co do przyszłych przepływów pieniężnych, były ujmowane w rachunku zysków i strat jako wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej.

8 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30.06.2026	31.12.2025
Należności handlowe	43	350
Należności publicznoprawne	182	217
Należności handlowe od jednostek powiązanych	0	163
Należności inne od jednostek powiązanych	5	5
Rozliczenia międzyokresowe	30	4
Należności krótkoterminowe	260	739
Należności długoterminowe	0	0
Razem należności	260	739

Na dzień 30 czerwca 2026 roku największą pozycję należności krótkoterminowych stanowiła należność w kwocie 600 tys. zł wynikająca z wpłaconych przez CPD S.A. 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 CPD S.A. 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 skonsolidowanego 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 został utworzony odpis z tytułu trwałej utraty wartości 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.

CPD S.A.

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

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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 CPD S.A. 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 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30.06.2026	31.12.2025
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	55	1 270
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0
Krótkoterminowe depozyty bankowe	0	0
Razem	55	1 270

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania to kwoty zdeponowane na rachunkach VAT w ramach mechanizmu split payment.

10 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji (w tysiącach), w tym akcje własne		Wartość kapitału podstawowego	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Akcje zwykłe serii AA	4 483	4 483	448	448
Akcje zwykłe serii B	890	890	89	89
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
Akcje zwykłe serii G	800	0	80	0
Razem	14 911	10 364	1 491	1 036

W dniu 31 marca 2026 roku w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dokonano rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki CPD S.A. z kwoty 1.036.455,70 złotych do kwoty 1.411.190 złotych, tj. o kwotę 374.734,30 złotych w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii D. Po rejestracji zmiany statutu kapitał zakładowy Emitenta wynosi 1.411.190 zł i dzieli się na 14.111.900 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w tym 4.483.093 akcji serii AA, 890.000 akcji serii B, 3.971.464 akcji serii C, 1.020.000 akcji serii E oraz 3.747.343 akcji serii D. Całkowita liczba głosów wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji wynosi 14.111.900.

Akcje zwykłe serii D, których wartość nominalna wynosi 0,1 złotych, zostały wyemitowane po cenie 3,2 złotych za każdą poszczególną akcję.

W dniu 26.01.2026 roku 2.816.813 akcji zwykłych serii D zostało objętych, na podstawie zawartej umowy, przez p. Jarosława Tadle, który zobowiązał się do pokrycia akcji wkładem pieniężnym w kwocie 9.013.801,6 złotych.

W dniu 20.02.2026 roku 930.530 akcji zwykłych serii D zostało objętych, na podstawie zawartej umowy, przez p. Jarosława Tadle, który zobowiązał się do pokrycia akcji wkładem pieniężnym w kwocie 2.977.696 złotych.

CPD S.A.

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

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 31 marca 2026 roku w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dokonano również rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 1.411.190 złotych do kwoty 1.491.190 złotych, tj. o kwotę 80.000 złotych w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii G. Po rejestracji zmiany statutu kapitał zakładowy Emitenta wynosi 1.491.190 zł i dzieli się na 14.911.900 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w tym 4.483.093 akcji serii AA, 890.000 akcji serii B, 3.971.464 akcji serii C, 1.020.000 akcji serii E, 3.747.343 akcji serii D oraz 800.000 akcji serii G. Całkowita liczba głosów wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji wynosi 14.911.900.

Wszystkie akcje zwykłe serii G, których wartość nominalna wynosi 0,1 złotych, zostały wyemitowane po cenie 2 złotych za każdą poszczególną akcję. Akcje serii G zostały objęte w dniu 24.03.2026 roku przez p. Macieja Drogoń i pokryte wkładem pieniężnym wniesionym w dniu 26.03.2026 roku.

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

Struktura akcjonariatu CPD SA ustalona na dzień 30 czerwca 2026 roku:

Podmiot	Ilość akcji	% posiadanego kapitału
Artur Błasik	4 567 782	30,63%
Jarosław Tadla	4 397 343	29,49%
Tomasz Górski	1 471 739	9,87%
Maciej Drogoń	1 120 000	7,51%
Pozostali	3 355 036	22,50%
Liczba akcji razem	14 911 900	100,00%

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

Podmiot	Siedziba	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%

11 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	30.06.2026	31.12.2025
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	30	40
Zobowiązania handlowe	322	103
RAZEM	352	143

Zobowiązania handlowe są nieoprocentowane a ich terminy płatności przypadają w ciągu roku. Oszacowana wartość godziwa zobowiązań handlowych i zobowiązań pozostałych jest zdyskontowaną kwotą spodziewanych przyszłych wpływów, które Grupa CPD zapłaci i w przybliżeniu odpowiada ich wartości księgowej.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupa 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 Kredyty i pożyczki

	30.06.2026	31.12.2025
Długoterminowe		
Pożyczki od jednostek powiązanych	0	0
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	676	558
Kredyty i pożyczki razem	676	558

W 2024 roku Jednostka Dominująca zawarła ze spółką Euvic IT S.A. umowę pożyczki w wysokości 500 000 złotych z terminem spłaty 25 czerwca 2029 roku i 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. Nie ustanowiono zabezpieczeń spłaty zobowiązań z tytułu zawartej umowy pożyczki.

W 2024 roku Jednostka Dominująca 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 Jednostka Dominująca 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. 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.

W dniu 25 października 2025 roku spółka zależna Wielki Bór Sp. z o.o. zawarła umowę pożyczki z jej współnikiem, Arturem Błasikiem. Pożyczka oprocentowana jest według stałej stopy procentowej wynoszącej 8% w skali roku, przy czym odsetki naliczane są od dnia 19 lipca 2025 roku od niespłaconej części kapitału pożyczki. Zgodnie z postanowieniami umowy pożyczkobiorca zobowiązany jest do spłaty kapitału wraz z należnymi odsetkami do dnia 30 czerwca 2026 roku. Umowa przewiduje możliwość wcześniejszej spłaty pożyczki bez dodatkowych obciążeń. Pożyczkodawca posiada prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Na dzień 30 czerwca 2026 roku saldo kapitału pożyczki wynosi 20 tys. zł., a naliczone odsetki od pożyczki wynoszą 2 tys. zł.

Ponadto w dniu 20 września 2026 roku Spółka CPD S.A. 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 złotych, została uruchomiona w dniu 23 września 2026 roku.

CPD S.A.**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026**

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku**

Stan na początek okresu	558
Pożyczki otrzymane	100
Naliczenie odsetek	18
Płatności z tytułu zadłużenia, w tym:	0
- spłata kapitału	0
- odsetki zapłacone	0
Stan na koniec okresu	676

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku

Stan na początek okresu	657
Pożyczki otrzymane	230
Naliczenie odsetek	44
Płatności z tytułu zadłużenia, w tym:	373
- spłata kapitału	350
- odsetki zapłacone	23
Stan na koniec okresu	558

13 Koszty administracyjne

	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025	01.04.2026- 30.06.2026	01.04.2025- 30.06.2025
Amortyzacja	27	0	20	0
Zużycie materiałów i energii	15	1	6	1
Usługi obce	978	304	495	241
Podatki i opłaty	403	3	183	3
Wynagrodzenia	179	152	108	117
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	19	20	11	19
Pozostałe koszty rodzajowe	52	4	37	4
	1 672	484	860	385

14 Przychody i koszty finansowe oraz wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej

	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025	01.04.2026- 30.06.2026	01.04.2025- 30.06.2025
Pozostałe przychody finansowe				
- Przychody z tytułu odsetek naliczonych od nieterminowo spłacanych należności	14	0	14	0
Przychody finansowe	14	0	14	0

CPD S.A.

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

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025	01.04.2026- 30.06.2026	01.04.2025- 30.06.2025
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej				
- Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	0	0	0	0
- Pożyczki udzielone podmiotom pozostałym	0	0	0	0
Pozostałe koszty finansowe	0	0	0	0
Odpis na oczekiwane straty kredytowe na udziałach	12 186	0	110	
- Odsetki od zaciągniętych kredytów i pożyczek	19	26	19	13
- Odsetki z tytułu leasingu	6	0	6	0
- Koszty pozostałych odsetek	42	1	35	1
Utrata wartości aktywów finansowych	614	0	614	0
Różnice kursowe netto	161	0	(7)	0
Koszty finansowe	13 028	27	776	14

Od 1 stycznia 2018 roku Grupa dla celów wyceny udzielonych pożyczek stosuje MSSF 9 "Instrumenty finansowe". Grupa 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.

15 Korekty przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej

	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025	01.04.2026- 30.06.2026	01.04.2025- 30.06.2025
	0	0	0	0
Korekty z tytułu:				
– amortyzacja aktywa z tytułu prawa do użytkowania	27	0	27	0
– kosztów przeszacowania pożyczek udzielonych	(191)	26	(121)	16
- Odsetki od zaciągniętych kredytów i pożyczek	193	0	115	0
- Odsetki z tytułu leasingu	0	0	0	0
- Koszty pozostałych odsetek	23	0	23	0
– różnice kursowe od pożyczek	161	0	0	0
– utrata wartości udziałów	12 186	0	110	0
– utrata wartości należności	(37)	0	(0)	0
– inne różnice	0	0	0	0
Zmiany w kapitale obrotowym:	0	0	0	0
handlowych i pozostałych, z	315	-74	1 045	(25)
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych, z wyłączeniem pożyczek	492	-6	(138)	(55)
RAZEM	13 168	(54)	1 059	(64)

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 30 czerwca 2026 roku Spółka CPD S.A. była jednostką dominującą w grupie CPD i 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.

CPD S.A.

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

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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 CPD S.A. 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 CPD S.A. 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..

Obie umowy straciły ważność z dniem 31.03.2026 roku.

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.

W pierwszym kwartale 2026 roku Grupa przeprowadziła transakcje z Jarosławem Tadłą, związane z nabyciem przez spółkę zależną CPD Capital LLC praw własnościowych w spółkach Jacksonville Rental Properties LLC („JRP”) oraz JJTA 19 Real Properties LLC („JJTA19”). Transakcje te zostały rozliczone poprzez objęcie przez Jarosława Tadle łącznie 3.747.343 akcji serii D o wartości emisyjnej 11.991.497,60 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane przez sąd rejestrowy w dniu 31 marca 2026 roku.

Po zawarciu transakcji pomiędzy stronami powstał spór dotyczący skuteczności nabycia JRP i JJTA19. W szczególności Jarosław Tadla podjął działania skutkujące pozbawieniem Grupy faktycznej kontroli nad wskazanymi podmiotami oraz zakwestionował skuteczność przeprowadzonych transakcji. W konsekwencji Grupa nie objęła JRP oraz JJTA19 konsolidacją, uznając, że nie sprawuje nad nimi kontroli w rozumieniu MSSF 10. Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowego sporu zostały przedstawione w nocie dotyczącej niekonsolidowanych jednostek zależnych oraz w nocie dotyczącej sporów prawnych.

Po dniu bilansowym Grupa 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 Tadle 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 Tadle 3.747.343 akcji serii D.

Jednocześnie Spółka CPD S.A. 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego 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,
- wycofanie z ksiąg rachunkowych skutków transakcji nabycia JRP i JJTA19,
- odwrócenie skutków wyceny do wartości godziwej pożyczek udzielonych CPD Capital LLC w kwocie 11.830.433,23 zł,
- odwrócenie skutków utraty wartości udziałów JRP i JJTA19,
- 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 CPD S.A. zawarła również 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 z tych jednostek finansowanie do kwoty 200.000 zł na potrzeby bieżącej działalności. Pożyczki oprocentowane są według stałej stopy 6% rocznie, a termin ich spłaty ustalono na 31 grudnia 2027 roku.

Po dniu bilansowym zakończona została emisja 1.000.000 akcji serii F po cenie emisyjnej 1,25 zł za akcję, w wyniku której Grupa pozyskała finansowanie w wysokości 1.250.000 zł. Akcje objęli między innymi:

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

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

W 2026 roku CPD S.A. zawierała również transakcje z kluczowym personelem kierowniczym, akcjonariuszami oraz pozostałymi jednostkami powiązanymi (powiązanymi poprzez prezesa Zarządu), kontrolowanymi przez kluczowy personel kierowniczy Spółki.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera następujące salda wynikające z transakcji zawartych z 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
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym				
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	70	47	37	17
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	34	0	25	0

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 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 Błasik	3	6	0	3

Szczegółowe informacje dotyczące zobowiązań z tytułu pożyczek zostały zawarte w nocie 12

	30.06.2026	31.12.2025
Zobowiązania - z tytułu pożyczek		
Pan Artur Błasik	124	21

Szczegółowe informacje dotyczące zobowiązań z tytułu pożyczek zostały zawarte w nocie 11.

CPD S.A.

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

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

	30.06.2026	31.12.2025
Pozostałe należności - należne wpłaty na kapitał podstawowy spółki Wielki Bór Pan Artur Błasiak	5	5
Pozostałe należności - z tytułu wypłaconej zaliczki na poczet zakupu akcji Art Investment Fund Alternatywna Spółka Inwestycyjna S.A. (**) (**) podmiot powiązany poprzez prezesa Zarządu	0	163

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.

	30.06.2026	31.12.2025
Pozostałe zobowiązania Inwestycje.pl ASI Sp. z o.o.	30	30

Zobowiązanie Grupy wobec Inwestycje.pl ASI Sp. z o.o. w kwocie 30 tys. Złotych wynika z zawartego w dniu 01.09.2024 Porozumienia, na mocy którego jeden z udziałowców spółki Osiedle Kmicica wraz z Inwestycje.pl, planowali dokapitałizowanie Spółki Osiedle Kmicica poprzez podjęcie uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę co najmniej 30.000 zł. Podwyższenie kapitału miało nastąpić poprzez utworzenie nowych udziałów i objęcie ich przez Inwestycje.pl po wartości nominalnej wynoszącej 100 zł za jeden udział. Uchwała w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego powinna być zostać podjęta nie później niż do dnia 31 grudnia 2025 r. W przypadku zmian w strukturze właścicielskiej Spółki, wynikających ze zbycia udziałów przez dotychczasowych wspólników lub z podwyższenia kapitału zakładowego i objęcia udziałów przez nowego wspólnika, odpowiednio nabywca udziałów lub nowy wspólnik zostaną poinformowani o treści zawartego porozumienia pomiędzy wspólnikami. Jednocześnie nabywcy udziałów lub nowi wspólnicy nie będą związani postanowieniami porozumienia ani zobowiązani do głosowania za podjęciem uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego, o której mowa powyżej.

17 Wypłata dywidendy

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem nie wypłacano, ani nie zadeklarowano wypłaty dywidendy.

18 Zysk na akcję

	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025	01.04.2026- 30.06.2026	01.04.2025- 30.06.2025
	0	0	0	0
Zysk / (Strata) przypadająca na akcjonariuszy Spółki	(14 348)	(507)	(1 445)	(399)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	12 676	4 591	2 500	682
Zysk / (Strata) na jedną akcję w złotych	(1,13)	(0,11)	(0,58)	(0,58)
Rozwodniony zysk / (strata) przypadający na akcjonariuszy Spółki	(14 348)	(507)	(1 445)	(399)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	12 676	4 591	2 500	682
Rozwodniony zysk / (strata) na jedną akcję w złotych	(1,13)	(0,11)	(0,58)	(0,58)
	2026-06-30	2025-06-30		
Aktywa netto według wartości księgowej	21 269	23 624		
Liczba akcji zwykłych (w tys.)	14 911	1 491		
Aktywa netto na jedną akcję	1,43	15,85		

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję obliczany jest poprzez podzielenie zysku lub straty netto przypadającej na akcjonariuszy jednostki dominującej przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych pozostających w obrocie w okresie sprawozdawczym.

Zysk lub strata netto przypadająca na akcjonariuszy jednostki dominującej korygowana jest o skutki uprzywilejowania instrumentów kapitałowych, jeżeli takie występują.

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję obliczany jest poprzez skorygowanie zysku lub straty netto przypadającej na akcjonariuszy jednostki dominującej oraz średniej ważonej liczby akcji zwykłych o skutki wszystkich potencjalnych akcji zwykłych powodujących rozwodnienie, takich jak opcje na akcje, warranty lub konwertowalne instrumenty dłużne.

Potencjalne akcje zwykłe uwzględniane są w kalkulacji rozwodnionego zysku na akcję wyłącznie w przypadku, gdy ich konwersja prowadziłaby do zmniejszenia zysku przypadającego na jedną akcję lub zwiększenia straty przypadającej na jedną akcję.

Na dzień 30.06.2026 nie wystąpiły czynniki, które wymagałyby uwzględnienia przy korekcie rozwodnionego zysku netto.

Dla celów wyliczenia rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję zysk lub stratę przypadającą na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej oraz średnią ważoną liczbę występujących akcji koryguje się o wpływ wszystkich rozładniających potencjalnych akcji zwykłych. W obu okresach sprawozdawczych nie wystąpiły elementy rozładniające.

19 Zobowiązania warunkowe

Na dzień bilansowy CPD Capital LLC pozostawała stroną istotnego sporu prawnego i operacyjnego z panem Jarosławem Tadle dotyczącego transakcji nabycia udziałów w spółkach Jacksonville Rental Properties LLC („JRP”) oraz JJTA 19 Real Properties LLC („JJTA19”). Spór dotyczy w szczególności skuteczności wykonania umów zawartych odpowiednio w dniach 26 stycznia 2026 roku i 20 lutego 2026 roku, praw do udziałów w tych podmiotach, możliwości wykonywania uprawnień właścicielskich, skuteczności rozliczeń przeprowadzonych pomiędzy stronami oraz skuteczności przeniesienia ekonomicznej kontroli nad aktywami będącymi przedmiotem transakcji.

W dniu 17 kwietnia 2026 roku pan Jarosław Tadle doprowadził do zmiany wpisów rejestrowych w stanie Floryda dotyczących JRP oraz JJTA19, obejmujących wpisanie swojej osoby jako podmiotu uprawnionego do działania w imieniu tych jednostek. Jednocześnie Grupa nie uzyskała pełnej kontroli operacyjnej nad spółkami, dostępu do ich dokumentacji, rachunków bankowych ani bieżącej działalności operacyjnej.

Po dniu bilansowym Grupa uzyskała opinię prawną sporządzoną przez kancelarię The Law Offices of Ryszard Bolko, PLLC. Opinia wskazuje, że istnieją podstawy prawne do dochodzenia uchylecia skutków prawnych umów nabycia udziałów w JRP oraz JJTA19, a także związanych z nimi umów kompensaty, przy jednoczesnym występowaniu istotnych ryzyk procesowych, w szczególności związanych z możliwością podnoszenia przez stronę przeciwną zarzutów dotyczących ratyfikacji przeprowadzonych transakcji.

W dniach 12-14 sierpnia 2026 roku CPD Capital LLC oraz CPD S.A. podjęły formalne działania prawne obejmujące między innymi:

- złożenie oświadczeń o uchyleniu się od skutków prawnych umów nabycia udziałów w JRP oraz JJTA19,
- złożenie oświadczeń o uchyleniu się od skutków prawnych umów kompensaty zawartych odpowiednio 29 stycznia 2026 roku i 21 lutego 2026 roku,
- zgłoszenie roszczeń związanych z emisją akcji serii D objętych przez pana Jarosława Tadle.

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Według stanowiska Grupy konsekwencją powyższych działań jest brak skutecznego pokrycia 3.747.343 akcji serii D objętych przez pana Jarosława Tadłę o łącznej wartości emisyjnej 11.991.497,60 zł. W związku z tym CPD S.A. wystąpiła do pana Jarosława Tadli z żądaniem zwrotu tych akcji w celu ich umorzenia lub alternatywnie ich pełnego pokrycia wkładem pieniężnym w kwocie 11.991.497,60 zł.

W związku z powyższym Grupa identyfikuje występowanie istotnych niepewności oraz zobowiązań warunkowych wynikających z prowadzonych oraz planowanych postępowań prawnych, obejmujących w szczególności:

- ryzyko sporów sądowych, arbitrażowych i administracyjnych prowadzonych lub mogących zostać wszczętych w Polsce oraz w Stanach Zjednoczonych,
- ryzyko poniesienia dodatkowych kosztów obsługi prawnej, doradczej i procesowej,
- ryzyko związane z ostatecznym rozstrzygnięciem ważności i skuteczności umów nabycia udziałów oraz umów kompensaty,
- ryzyko związane z możliwością wykonywania praw właścicielskich względem JRP i JJTA19,
- ryzyko roszczeń wzajemnych pomiędzy stronami sporu, w tym dotyczących akcji serii D, ich zwrotu, umorzenia lub obowiązku dokonania wpłat na kapitał w kwocie 11.991.497,60 zł,
- ryzyko wystąpienia dalszych roszczeń osób trzecich związanych z sytuacją prawną JRP, JJTA19 oraz przeprowadzonymi transakcjami.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie ostatecznych skutków ekonomicznych prowadzonych sporów ani wysokości ewentualnych przyszłych zobowiązań wynikających z ich rozstrzygnięcia.

Z uwagi na charakter sprawy oraz brak prawomocnych rozstrzygnięć istnieje istotny poziom niepewności dotyczący ostatecznego wyniku postępowań, zakresu ewentualnych roszczeń stron oraz wpływu tych zdarzeń na przyszłą sytuację majątkową, finansową i płynnościową Grupy.

20 Udziały niekontrolujące

	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025	01.04.2026- 30.06.2026	01.04.2025- 30.06.2025
Zmiany w udziałach niekontrolujących:				
Nabycie spółki Wielki Bór sp. z o.o.	3 548	0	1	0
Nabycie spółki Osiedle Kmicica Sp. z o.o.	2 792	0	1	0
Na koniec okresu	6 340	0	2	0

W ramach transakcji nabycia spółki Wielki Bór sp. z o.o. Jednostka Dominująca nabyła 78,2% udziałów. Pozostała część przynależy udziałom niekontrolującym, które dla celów rozliczenia transakcji zostały ujęte w księgach w wycenie do wartości godziwej.

W ramach transakcji nabycia spółki Osiedle Kmicica sp. z o.o. Jednostka Dominująca nabyła 51% udziałów. Pozostała część przynależy udziałom niekontrolującym, które dla celów rozliczenia transakcji zostały ujęte w księgach w wycenie do wartości godziwej.

W ramach transakcji nabycia dodatkowych 6 udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym spółki Osiedle Kmicica sp. z o.o. Jednostka Dominująca zwiększyła procent posiadanych udziałów w kapitale zakładowym spółki do 52%. Pozostała część przynależy udziałom niekontrolującym, które dla celów rozliczenia transakcji zostały ujęte w księgach w wycenie do wartości godziwej.

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**21 Korekta błędów lat ubiegłych**

W trakcie sporządzania śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za okres zakończony 30 czerwca 2026 roku Zarząd Spółki CPD S.A. 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 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 CPD S.A.

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:

CPD S.A.**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026**

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Członkowie Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu	Okres zatrudnienia za który nie została zrealizowana wypłata wynagrodzenia	Wynagrodzeni a naliczone w 2024 roku	Wynagrodze nia nienaliczone w 2024 roku	Wynagrodzeni a nienaliczone w 2025 roku	Odsetki naliczone od niewypłaconyc h 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	0,07
Bartłomiej Janiszewski - Członek RN	01.2024-06.2024	1,88	0,80	0	0,24
Tomasz Kaniowski - Członek RN i KA	10.2024-11.2024	-	1,29	0	0,09
Krzysztof Koza - Członek RN i KA	10.2024-11.2024	-	1,29	0	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	0,08
Marek Smogór - Członek RN	10.2024-11.2024	-	1,29	0	0,09
Tomasz Fatyga - Członek RN	06.2025-12.2025	-	-	3,58	0,05
RAZEM		249,3	7,8	7,1	27,2

22 Zdarzenia po dniu bilansowym

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

Wezwanie do zapłaty skierowane do Tomasza Górskiego

W dniu 6 lipca 2026 roku CPD S.A. 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.

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

W dniu 6 lipca 2026 roku spółka 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. wezwwała 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.

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Podjęcie kroków prawnych przez emitenta i cpd capital llc w ramach sporu z akcjonariuszem**

W dniu 15 lipca 2026 roku Grupa otrzymała projekt niezależnej opinii prawnej sporządzonej przez kancelarię Richard (Ryszard) Bolko – The Law Offices of Ryszard Bolko, PLLC, dotyczącej transakcji nabycia przez CPD Capital LLC praw własnościowych w spółkach Jacksonville Rental Properties LLC („JRP”) oraz JJTA 19 Real Properties LLC („JJTA19”). Opinia wskazywała na istnienie podstaw prawnych do kwestionowania skuteczności przedmiotowych transakcji, dochodzenia ich unieważnienia lub wzruszenia oraz dochodzenia zwrotu świadczeń przekazanych w związku z ich realizacją, w tym 3.747.343 akcji serii D wyemitowanych przez CPD S.A. o łącznej wartości emisyjnej 11.991.497,60 zł.

Jednocześnie z opinii prawnej wynikało, że umowy nabycia JRP i JJTA19 należy kwalifikować jako transakcje skuteczne i wiążące w momencie ich zawarcia, jednak potencjalnie podlegające późniejszemu wzruszeniu lub unieważnieniu z uwagi na zidentyfikowane okoliczności faktyczne i prawne. W konsekwencji sama treść opinii nie stanowiła podstawy do przyjęcia, że na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa nie posiadała praw wynikających z zawartych umów nabycia udziałów.

Informacje uzyskane w toku prac nad opinią prawną potwierdzały natomiast okoliczności istniejące już przed dniem bilansowym, w szczególności działania podjęte w kwietniu 2026 roku przez Jarosława Tadle, skutkujące wpisaniem jego osoby jako podmiotu uprawnionego do reprezentowania JRP i JJTA19, utratą przez Grupę dostępu do dokumentacji korporacyjnej i finansowej, rachunków bankowych oraz przepływów pieniężnych generowanych przez te podmioty. Okoliczności te zostały uwzględnione przez Zarząd przy ocenie przesłanek kontroli zgodnie z MSSF 10 oraz stanowiły podstawę przyjęcia, że na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa nie sprawowała faktycznej kontroli nad JRP i JJTA19 i nie mogła realizować praw właścicielskich pozwalających na kierowanie ich istotną działalnością.

Niezależnie od powyższego, w dniu 13 sierpnia 2026 roku CPD Capital LLC złożyła Jarosławowi Tadli oświadczenia skutkujące unieważnieniem umów nabycia JRP i JJTA19, natomiast 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. Jednocześnie Spółka wystąpiła z żądaniem zwrotu tych akcji celem ich umorzenia albo alternatywnie ich pokrycia wkładem pieniężnym w kwocie 11.991.497,60 zł.

Zarząd przeanalizował powyższe działania zgodnie z wymogami MSR 10 „Zdarzenia następujące po okresie sprawozdawczym” i uznał je za nowe zdarzenia prawne powstałe po dniu 30 czerwca 2026 roku, które nie dostarczają dodatkowych dowodów dotyczących wartości aktywów i zobowiązań prezentowanych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. W konsekwencji opisane czynności prawne nie wpłynęły na wartości wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 czerwca 2026 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania 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 zakwestionowanych transakcji pozostaje w toku. Zarząd nie jest obecnie w stanie wiarygodnie oszacować ostatecznych skutków ekonomicznych prowadzonych postępowań.

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 wchodzili: Tomasz Kaniowski, Marek Smogór, Bartłomiej Oset.

Zakończenie emisji akcji serii F

W dniu 11 sierpnia 2026 roku Jednostka Dominująca 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.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**Zmiana umowy spółki Wielki Bór**

W dniu 28 sierpnia 2026 roku odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki zależnej WIELKI BÓR Sp. z o.o., podczas którego podjęto uchwały zmieniające umowę spółki, obejmujące w szczególności zmianę zasad zbywania i obciążania udziałów, rozszerzenie katalogu spraw należących do kompetencji Zgromadzenia Wspólników oraz wprowadzenie postanowienia, zgodnie z którym nabycie lub zbycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały wspólników.

Zgromadzenie rozpatrywało także projekt podwyższenia kapitału zakładowego spółki zależnej z kwoty 30.500 zł do kwoty 30.600 zł poprzez objęcie dwóch nowych udziałów przez CPD S.A. za wkład pieniężny w wysokości 53.280 zł. Uchwała nie została jednak przyjęta, w związku z czym nie doszło do podwyższenia kapitału zakładowego spółki.

Ponadto Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników wyraziło następczo zgodę na zaciągnięcie przez WIELKI BÓR Sp. z o.o. pożyczki od CPD S.A. w kwocie nieprzekraczającej 200 tys. zł. Uchwała ta potwierdza możliwość finansowania działalności spółki zależnej przez jednostkę dominującą.

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 Grupy.

Finansowanie właścicielskie

W dniu 11 września 2026 roku Spółka zawarła Aneks nr 3 do umowy pożyczki z Arturem Błasikiem, 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 Błasika. 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.

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

W dniu 28 lipca 2026 roku CPD S.A. zawarła z Arturem Błasikiem 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%.

23 Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dn. 29 września 2026 r.



Rafał Kijonka
Prezes Zarządu

Dokument podpisany
przez Rafał Kijonka
Data: 2026.09.30
13:41:49 CEST



PODPIS ZAUFANY

**DOMINIKA
SOBIEPAŃSKA**

30.09.2026 10:08:43 GMT+0200

Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym