

CPD S.A.
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY
KAPITAŁOWEJ W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30
CZERWCA 2026 R.

SPIS TREŚCI

1. INFORMACJE O SPÓŁCE	3
2. ORGANIZACJA GRUPY KAPITAŁOWEJ	3
3. OPIS DZIAŁALNOŚCI CPD I GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	7
4. WYBRANE DANE FINANSOWE	9
5. ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA DOTYCZĄCE GRUPY KAPITAŁOWEJ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	17
6. CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK SPÓŁKI	24
7. CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU SPÓŁKI	25
8. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA.....	26
9. STRUKTURA AKCJONARIATU	30
10. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	32
11. ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE	32
12. ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	33
13. UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA, GWARANCJE, ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	34
14. OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH.....	35
15. POZOSTAŁE INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA.....	35
16. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU.....	35

1. INFORMACJE O SPÓŁCE

CPD S.A. (dalej także jako „**CPD**”, „**Spółka**” lub „**Emitent**”) od początku swego istnienia działała w branży nieruchomości, przede wszystkim w zakresie budowy mieszkań, biur i magazynów.

Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (00-110), ul. Marszałkowska 107. Spółka wpisana jest do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000277147 oraz posługuje się numerem REGON 120423087 i numerem NIP 6772286258.

Strona internetowa Spółki znajduje się pod adresem: www.cpdsa.pl.

Adres poczty elektronicznej do kontaktu ogólnego ze Spółką: info@cpdsa.pl.

W skład Zarządu Spółki wchodzi jeden Członek – Rafał Kijonka, pełniący funkcję Prezesa Zarządu.

W skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzi trzech Członków – Tomasz Kaniowski, Marek Smogór oraz Bartłomiej Oset.

2. ORGANIZACJA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej CPD S.A. jest Spółka.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 1.491.190,00 zł i dzielił się na 14.911.900 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w tym:

- 4.483.093 akcji zwykłych na okaziciela serii AA,
- 890.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B,
- 3.971.464 akcji zwykłych na okaziciela serii C,
- 3.747.343 akcji zwykłych na okaziciela serii D,
- 1.020.000 akcji zwykłych na okaziciela serii E,
- 800.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G.

W okresie sprawozdawczym kapitał zakładowy został podwyższony z kwoty 1.036.455,70 zł do kwoty 1.491.190,00 zł na skutek emisji akcji serii D i G. Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego nastąpiła w dniu 31 marca 2026 roku.

W dniu 31 sierpnia 2026 roku kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 1.491.190,00 zł do kwoty 1.591.190,00 zł na skutek emisji 1.000.000 akcji serii F.

CPD S.A.
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ W
OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2026 R.

Poniższa tabela przedstawia wykaz posiadanych przez Spółkę udziałów w innych spółkach na dzień 30 czerwca 2026 roku.

Nazwa	Dane adresowe i rejestrowe	Przedmiot działalności	Udział Emitenta w prawach głosu	Podleganie konsolidacji
Wielki Bór Sp. z o.o.	ul. Marszałkowska 107, 00-110 Warszawa KRS: 0001180697	Wynajem nieruchomości własnych	78,2 %	TAK
Osiedle Kmicica Sp. z o.o.	ul. Bór 53/57, 42-200 Częstochowa KRS: 0000926715	Nie prowadzi działalności	51,72 %	TAK
CPD Capital LLC	66 W Flagler Street Miami, Floryda 33130 USA	Podmiot dominujący nad spółkami zajmującymi się wynajmem nieruchomości własnych	100 %	TAK
Jacksonville Rental Properties LLC	2535 Jammes Road Jacksonville, Floryda 32210 USA	Wynajem nieruchomości własnych	*100 %	NIE
JJTA 19 Real Properties LLC	2535 Jammes Road Jacksonville, Floryda 32210 USA	Wynajem nieruchomości własnych	*100 %	NIE

*Pośrednio przez CPD Capital LLC

Jednostkami podlegającymi konsolidacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki za I półrocze 2026 roku są Wielki Bór Sp. z o.o., Osiedle Kmicica Sp. z o.o. oraz CPD Capital LLC, które podlegają konsolidacji metodą pełną.

Spółki Jacksonville Rental Properties LLC oraz JJTA 19 Real Properties LLC nie podlegały konsolidacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki I półrocze 2026 roku z uwagi na brak kontroli nad tymi podmiotami.

Zmiany w składzie grupy kapitałowej Emitenta w okresie sprawozdawczym oraz po jego zakończeniu:

W dniu 26 stycznia 2026 roku CPD Capital LLC ("CPD Capital") nabyła całość praw własnościowych w spółce Jacksonville Rental Properties LLC z siedzibą w Jacksonville w stanie Floryda w USA ("JRP"). JRP jest właścicielem nieruchomości zlokalizowanej w Jacksonville w stanie Floryda w USA, funkcjonującej pod nazwą "Arbor Oaks Apartments", na którą składa się działka gruntu o powierzchni

CPD S.A.
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ W
OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2026 R.

ok. 8.000 m2 zabudowana budynkiem mieszkalnym o łącznej powierzchni ok. 4.300 m2, podzielonym na 56 mieszkań przeznaczonych na wynajem. Wartość nieruchomości posiadanej przez JRP została wyceniona na 7.056.000 USD.

CPD Capital nabyła prawa w JRP od akcjonariusza Spółki - Pana Jarosława Tadli - za cenę 2.490.000 USD, która została skalkulowana jako wartość będącej dominującym aktywem JRP ww. nieruchomości pomniejszona o wartość zobowiązań JRP, w tym wartość posiadanego przez JRP kredytu w wysokości 4.400.000 USD.

W celu zapłaty ceny za nabycie praw w JRP Pan Jarosław Tadla objął w dniu 26 stycznia 2026 roku 2.816.813 akcji serii D Emitenta wyemitowanych na podstawie uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 19 listopada 2025 roku za łączną cenę emisyjną wynoszącą 9.013.801,60 zł. Następnie pomiędzy Emitentem, CPD Capital a Panem Jarosławem Tadłą dokonana została wzajemna kompensata przysługujących im wierzytelności. Na skutek tak dokonanego rozliczenia CPD Capital stał się właścicielem praw w JRP w zamian za akcje Emitenta.

W dniu 20 lutego 2026 roku CPD Capital LLC nabyła całość praw własnościowych w spółce JJTA 19 Real Properties LLC z siedzibą w Jacksonville w stanie Floryda w USA ("JJTA19").

JJTA19 jest właścicielem nieruchomości zlokalizowanej w Jacksonville w stanie Floryda w USA, funkcjonującej pod nazwą "Ryar Road Apartments", na którą składa się działka gruntu o powierzchni ok. 8.000 m2 zabudowana trzema budynkami mieszkalnymi o łącznej powierzchni ok. 646 m2, podzielonymi na 12 mieszkań przeznaczonymi na wynajem. Wartość nieruchomości posiadanej przez JJTA19 wynosi 1.536.800 USD.

CPD Capital nabyła prawa w JJTA19 od akcjonariusza Spółki - Pana Jarosława Tadli – za cenę 836.267,19 USD, która została skalkulowana jako wartość będącej dominującym aktywem Spółki ww. nieruchomości pomniejszona o wartość zobowiązań JJTA19, w tym wartość posiadanego przez JJTA19 kredytu w wysokości 663.732,81 USD.

W celu zapłaty ceny za nabycie praw w JJTA19 Pan Jarosław Tadla objął 930.530 akcji serii D Emitenta wyemitowanych na podstawie uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 19 listopada 2025 roku za łączną cenę emisyjną wynoszącą 2.977.696,00 zł. Następnie pomiędzy Emitentem, CPD Capital a Panem Jarosławem Tadłą dokonana została wzajemna kompensata przysługujących im wierzytelności. Na skutek tak dokonanego rozliczenia CPD Capital stał się właścicielem praw w JJTA19 w zamian za akcje Emitenta.

W związku z ww. transakcjami nabycia praw w JRP i JJTA19 Pan Jarosław Tadla objął łącznie 3.747.343 akcji serii D Emitenta o wartości emisyjnej 11.991.497,60 zł i wartości nominalnej 374.734,30 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta w związku z wyżej opisanym objęciem akcji serii D

nastąpiło w dniu 31 marca 2026 roku. Rejestracja akcji w depozycie papierów wartościowych i zapisanie ich na rachunku maklerskim Jarosława Tadli nastąpiło w dniu 4 maja 2026 roku.

Pomimo zrealizowania ww. transakcji Emitent powziął w dniu 17 kwietnia 2026 roku informację o podjęciu przez Pana Jarosława Tadlę czynności mających na celu ponowne przejęcie przez niego kontroli nad sprzedanymi CPD Capital aktywami w postaci praw własności w JRP i JJTA19.

Czynności podjęte przez Pana Jarosława Tadlę polegały na wpisaniu na jego żądanie w dniu 17 kwietnia 2026 roku w rejestrze spółek stanu Floryda jego osoby jako zarządzającego/wspólnika JRP i JJTA19, w miejsce CPD Capital LLC. Wraz z podjęciem ww. czynności Pan Jarosław Tadla, za pośrednictwem pełnomocnika, skierował również do Zarządu Spółki korespondencję mailową, z której wynika, że podjął on decyzję o wycofaniu się z transakcji sprzedaży praw w JRP i JJTA19 na rzecz CPD Capital, w związku z brakiem otrzymania w jego ocenie zapłaty ceny w postaci akcji Emitenta.

Wpisanie Pana Jarosława Tadli do rejestru jako zarządzającego/wspólnika JRP i JJTA19 nastąpiło bez wymaganej zgody i wiedzy CPD Capital. W ocenie Emitenta działania Pana Jarosława Tadli były sprzeczne z umowami zawartymi między nim a Emitentem i CPD Capital jak i pozostałymi czynionymi ustaleniami, a nadto były sprzeczne z prawem. Emitent stał na stanowisku, że ocena Pana Jarosława Tadli była niezgodna z prawdą i nie istniały jakiegokolwiek przesłanki uzasadniające podejmowane przez niego działania.

Czynności podjęte przez Pana Jarosława Tadlę skutkowały brakiem możliwości przejęcia przez CPD Capital kontroli nad JRP i JJTA19 oraz ich aktywami.

W związku z wyżej opisanymi działaniami Pana Jarosława Tadli oraz brakiem możliwości przejęcia przez CPD Capital kontroli nad nabytymi aktywami **w dniu 13 sierpnia 2026 roku** CPD Capital złożyła Panu Jarosławowi Tadli oświadczenie skutkujące definitywnym unieważnieniem zawartych pomiędzy CPD Capital a Jarosławem Tadlą umów zbycia praw własności w spółkach Jacksonville Rental Properties LLC i JJTA 19 Real Properties LLC. CPD Capital złożyła przedmiotowe oświadczenie w celu definitywnego uwolnienia się od skutków prawnych transakcji nabycia praw własności w ww. spółkach i umożliwienia prowadzenia dalszych działań prawnych związanych z przedmiotową transakcją. W złożonym oświadczeniu, jako podstawy unieważnienia umów, wskazano m.in., że Jarosław Tadla wprowadził CPD Capital w błąd co do rzeczywistej sytuacji Spółek, a nadto nie przeniósł na CPD Capital realnego władztwa nad zbytymi aktywami.

Mając powyższe na uwadze na dzień sporządzenia niniejszego raportu CPD Capital nie posiada jakichkolwiek praw własności w spółkach Jacksonville Rental Properties LLC i JJTA 19 Real Properties LLC.

Z dniem 31 marca 2026 roku wygasły zawarte przez Spółkę w dniach 24 i 25 września 2025 roku umowy dotyczące nabycia pozostałych 133 udziałów spółki Wielki Bór Sp. z o.o. („WB”) stanowiących 21,80% kapitału zakładowego tej spółki. Na podstawie przedmiotowych umów Spółka zobowiązała się

CPD S.A.
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ W
OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2026 R.

nabyć od Pana Artura Błasika 94 udziały WB za cenę 2.504.000,00 zł oraz od Pana Tomasza Górskiego 39 udziałów WB za cenę 1.039.000,00 zł. Strony transakcji uzgodniły, że cena za udziały WB zostanie zapłacona przez Spółkę do dnia 31 marca 2026 roku (po przedłużeniu z dnia 31 grudnia 2025 roku na podstawie stosownych aneksów do ww. umów) oraz, że prawo własności udziałów przejdzie na Spółkę z chwilą zapłaty ceny, a także, że w przypadku braku płatności ceny umowy wygasną. Przedmiotowe umowy wygasły z końcem dnia 31 marca 2026 roku, w związku z brakiem zapłaty przez Emitenta ceny za nabycie udziałów WB. Celem Emitenta jest nabycie wszystkich udziałów WB, w związku z czym pomimo wygaśnięcia ww. umów Emitent będzie dążył do zrealizowania transakcji.

W dniu 28 lipca 2026 roku Emitent nabył 24 udziały spółki Wielki Bór Sp. z o.o. stanowiące 3,93% kapitału zakładowego tej spółki. Po nabyciu przedmiotowych udziałów udział emitenta w kapitale zakładowym spółki Wielki Bór Sp. z o.o. wzrósł z poziomu 78,20% do poziomu 82,13%.

3. OPIS DZIAŁALNOŚCI CPD I GRUPY KAPITAŁOWEJ

23 grudnia 2010 r. Spółka zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie jako Celtic Property Developments S.A. W dniu 17 września 2014 r. Spółka zmieniła firmę z Celtic Property Developments S.A. na CPD S.A.

Spółka w dniu debiutu na giełdzie miała udziały w wielu spółkach, które tworzyły grupę kapitałową CPD. Grupa rozpoczęła swoją działalność w Polsce w 1999 r. wraz z założeniem spółki Celtic Asset Management sp. z o.o. W latach 1999–2005 działalność spółki koncentrowała się na budowaniu portfela nieruchomości oraz zarządzaniu nim na rzecz podmiotów zewnętrznych w Polsce, Czechach, Litwie, Rumunii, na Węgrzech oraz w Niemczech. W roku 2005 Celtic Asset Management sp. z o.o. rozpoczęła działalność deweloperską w ramach współpracy z kilkoma funduszami zarządzanymi przez Laxey Partners. W 2007 roku dokonano konsolidacji grupy kapitałowej pod nazwą Celtic Property Developments S.A. (BVI), a w 2008 rozpoczęto notowania spółki Celtic Property Developments S.A. (BVI) na Giełdzie Papierów Wartościowych na wolnym nieregulowanym rynku (Freiverkehr) we Frankfurcie. W okresie od 2005 do 2010 roku najważniejszym rynkiem działania grupy była Polska. W tym czasie CPD prowadziło projekty i zarządzało nimi także w Czarnogórze, na Węgrzech, we Włoszech, Belgii, Wielkiej Brytanii, Holandii, Niemczech i Hiszpanii. Międzynarodowe doświadczenie oraz praktyczna wiedza branżowa ekspertów i menedżerów CPD przyczyniły się do stworzenia silnej i stabilnej grupy kapitałowej i debiutu Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

W 2022 roku CPD zakończyła proces monetyzacji banku ziemi w dzielnicy Ursus w Warszawie oraz sprzedała dwa wynajęte budynki biurowe zlokalizowane w Warszawie.

Do 30 września 2023 r. Spółka zakończyła sprzedaż mieszkań i lokali usługowych w dzielnicy Ursus, co zakończyło proces monetyzacji kluczowego projektu Emitenta na terenie dzielnicy Ursus w Warszawie.

CPD S.A.
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ W
OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2026 R.

Również do 30 września 2023 r. zostały sprzedane wszystkie aktywa Spółki, włączając udziały w spółkach zależnych. Spółka dokonała skupu akcji własnych, wypłacając w ten sposób 78 mln PLN wolnych środków finansowych, którymi Spółka dysponowała. W roku 2023 Spółka zatem zakończyła wszelkie aktywności gospodarcze.

Konsekwencją powyższych działań było podjęcie przez Zarząd w marcu 2023 roku decyzji o rozpoczęciu procesu przeglądu opcji strategicznych, którego celem było rozpoznanie możliwych kierunków dalszego rozwoju Emitenta.

W roku 2024 w Spółce zachodziły zmiany zarówno w znaczącym akcjonariacie jak i osobowe w organach Spółki. Kontynuowane były czynności związane z procesem przeglądu opcji strategicznych.

W dniu 10 lipca 2025 roku Zarząd Spółki postanowił zakończyć przegląd opcji strategicznych planując następujące podstawy nowej strategii na lata 2025-2028:

1. Działalność w zakresie długoterminowego wynajmu nieruchomości komercyjnych w Polsce.
2. Budowa nieruchomości komercyjnych z przeznaczeniem na data center i fabryki AI w Polsce.
3. Działalność w zakresie długoterminowego wynajmu nieruchomości hotelowych w Europie.
4. Działalność w zakresie długoterminowego wynajmu nieruchomości mieszkaniowych w Stanach Zjednoczonych.

W związku z przyjęciem nowej strategii Spółka zrealizowała transakcje nabycia udziałów w spółkach Wielki Bór Sp. z o.o. i Osiedle Kmicica Sp. z o.o. posiadających nieruchomości umożliwiające dalszy rozwój działalności. Wraz z nabyciem udziałów w spółkach Spółka ponownie stworzyła Grupę Kapitałową.

CPD S.A.
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ W
OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2026 R.

4. WYBRANE DANE FINANSOWE

Opis skonsolidowanych danych finansowych CPD S.A. za okres 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	W tys. PLN	OD 01/01/2026 DO 30/06/2026	OD 01/01/2025 DO 30/06/2025
Przychody ze sprzedaży usług		136	0
Koszty operacyjne		-1 672	-484
Pozostałe przychody operacyjne		0	3
Pozostałe koszty operacyjne		0	0
Zysk/strata operacyjna		-1 536	-481
Przychody finansowe		14	0
Koszty finansowe		-13 028	-27
Zysk/strata przed opodatkowaniem		-14 550	-508
Podatek dochodowy		-112	1
Zysk/strata netto		-14 662	-507

*Dane porównawcze są danymi jednostkowymi wobec faktu niesporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2025 roku

Grupa osiągnęła przychody w wysokości 136 tys. zł. Są to w całości przychody spółki Wielki Bór Sp. z o.o. osiągnane z tytułu wynajmu powierzchni w posiadanych nieruchomościach.

W 2026 roku Spółka na poziomie skonsolidowanym wykazała stratę netto w wysokości ok. 14 662 tys. zł. Strata wynika z konieczności utworzenia odpisów z tytułu trwałej utraty wartości udziałów nabytych w spółkach Jacksonville Rental Properties LLC i JJTA 19 Real Properties LLC jak również należności od p. Tomasza Górskiego z tytułu wypłaconej zaliczki na poczet ceny nabycia 39 udziałów spółki Wielki Bór Sp. z o.o. Wynik netto na poziomie skonsolidowanym bez uwzględnienia jednorazowego zdarzenia wyniósłby – 1 563 tys. zł.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczone na EUR. Do przeliczenia liczb za okres 6 miesięcy 2026 roku użyto średnioważonego kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski za ten okres, to jest 4,2208 Do przeliczenia liczb za analogiczny okres 2025 roku użyto średnioważonego kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski za ten okres, to jest 4,2522.

CPD S.A.
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ W
OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2026 R.

	30/06/2026	30/06/2025
Przychody ze sprzedaży usług	32	0
Zysk/strata ze sprzedaży	32	0
Koszty operacyjne	-396	-114
Zysk/strata operacyjna	-364	-113
Przychody finansowe	3	0
Koszty finansowe	-3 087	-6
Zysk/strata przed opodatkowaniem	-3 447	-119
Podatek dochodowy	-27	0
Zysk/strata netto	- 3 474	-119

Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej

	30/06/2026	31/12/2025
Aktywa razem	24 415	25 768
Aktywa trwałe, w tym:	24 075	23 736
Nieruchomości inwestycyjne	23 125	23 125
Wartość firmy	611	611
Aktywa obrotowe, w tym:	340	2 032
Należności handlowe oraz pozostałe należności	285	762
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	55	1 270
Pasywa razem	24 415	25 768
Kapitały własne razem, w tym:	21 269	23 624
Kapitał podstawowy	1 491	1 036
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	292 693	279 556
Kapitał opłacony, lecz niezarejestrowany w sądzie	0	1 600
Kapitał rezerwowy	987	987
Skumulowane zyski (straty)	-280 555	-265 893
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	14 929	17 286
Udziały niekontrolujące	6 339	6 338
Zobowiązania długoterminowe	1 445	1 116
Zobowiązania krótkoterminowe	1 701	1 028

CPD S.A.**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2026 R.**

Na koniec czerwca 2026 roku wartość aktywów Grupy spadła w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2025 roku, co było wynikiem przede wszystkim znacznie mniejszego stanu środków pieniężnych będących w posiadaniu Grupy, jak również utworzeniem odpisu z tytułu utraty wartości nabytych udziałów w spółkach Jacksonville Rental Properties LLC i JJTA 19 Real Properties LLC jak również należności od p. Tomasza Górskiego z tytułu wypłaconej zaliczki na poczet ceny nabycia 39 udziałów spółki Wielki Bór Sp. z o.o.

Na koniec czerwca 2026 roku wartość kapitałów własnych była dodatnia i wynosiła 21,3 mln zł wobec - 23,6 mln zł na koniec roku 2025. Należy jednak wskazać, że część kapitałów własnych w kwocie 12,0 mln zł, wynikająca z emisji akcji serii D, nie została pokryta wkładem pieniężnym, lecz rozliczona w drodze wzajemnej kompensaty wierzytelności związanych z nabyciem praw własności w JRP i JJTA19. W sierpniu 2026 roku umowy stanowiące podstawę tego rozliczenia kompensacyjnego zostały ostatecznie unieważnione.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone na EUR. Liczby dotyczące 30 czerwca 2026 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP na dzień 30 czerwca 2026 roku, to jest 4,2963. Liczby dotyczące 31 grudnia 2025 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP na dzień 31 grudnia 2025 roku, to jest 4,2267.

	30/06/2026	31/12/2025
Aktywa razem	5 683	6 097
Aktywa trwałe, w tym:	5 604	5 616
Nieruchomości inwestycyjne	5 383	5 471
Aktywa obrotowe, w tym:	79	481
Należności handlowe oraz pozostałe należności	18	124
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	300
Pasywa razem	5 683	6 097
Kapitały własne razem, w tym:	4 950	5 589
Kapitał podstawowy	347	245
Kapitał opłacony, lecz niezarejestrowany w sądzie	0	379
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	68 127	66 140
Kapitał rezerwowy	230	234
Skumulowane zyski (straty)	- 65 302	- 62 908
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	3 475	4 090
Udziały niekontrolujące	1 476	1 500
Zobowiązania długoterminowe	336	264
Zobowiązania krótkoterminowe	396	243

CPD S.A.
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ W
OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2026 R.

Poniższa tabela przedstawia strukturę zobowiązań Grupy na dzień 30 czerwca 2026 roku i 31 grudnia 2025 roku.

	30/06/2026	31/12/2025
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	13%	8%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	5,92%	4,33%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5,03%	4,33%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	6,96%	3,99%
Kredyty i pożyczki	2,77%	2,17%
Zobowiązania handlowe i pozostałe	1,48%	0,61%
Zobowiązanie z tytułu leasingu	0,29%	0%

Udział zobowiązań długoterminowych w sumie bilansowej wzrósł do poziomu 6% ogólnej sumy bilansowej w stosunku do stanu na koniec 2025 roku. Wzrost wynika z ujęcia długoterminowej części zobowiązania z tytułu leasingu.

Udział zobowiązań krótkoterminowych w sumie bilansowej wzrósł z poziomu 4% do 9%.

Na koniec czerwca 2026 roku zobowiązania krótkoterminowe stanowiły 54% całkowitych zobowiązań, a wśród nich pożyczki zaciągnięte stanowiły 21%, a pozostałe zobowiązania 33%.

Struktura aktywów i pasywów Grupy na dzień 30 czerwca 2026 r. i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2025 roku:

	30/06/2026	31/12/2025	Zmiana 2026/2025	Udział w aktywach razem 2026	Udział w aktywach razem 2025
Aktywa trwałe razem	24 075	23 736	1,43%	98,61%	92,11%
Należności handlowe oraz pozostałe	78	762	- 62,66%	0,32%	2,96%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	55	1 270	-95,65%	0,23%	4,93%
Aktywa obrotowe razem	339	2 032	-83,30%	1,39%	7,89%
Aktywa razem	24 415	25 768	-5,25%	100%	100%

CPD S.A.
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ W
OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2026 R.

	30/06/2026	31/12/2025	Zmiana 2026/2025	Udział w pasywach razem 2026	Udział w pasywach razem 2025
Kapitał podstawowy	1 491	1 036	43,92%	6,11%	4,02%
Kapitał rezerwowy	987	987	0%	4,04%	3,83%
Kapitał opłacony, lecz niezarejestrowany w sądzie	0	1600	-100%	0%	6,21%
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	292 693	279 556	4,70%	1198,83%	1084,91%
Skumulowane zyski (straty)	-280 555	-265 893	5,51%	-1149,12%	-1031,88%
Kapitały własne razem	21 269	23 624	-9,97%	87,12%	91,68%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	14 929	17 286	-13,63	61,15%	67,08%
Udziały niekontrolujące	6 338	6 338	0,03%	25,97%	24,60%
Zobowiązanie z tytułu leasingu	218	0	100%	0,89%	0%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 228	1 116	10,03%	5,03%	4,33%
Zobowiązania długoterminowe razem	1 445	1 116	29,54%	5,92%	4,33%
Kredyty i pożyczki	676	558	21,11%	2,77%	2,17%
Zobowiązanie z tytułu leasingu	70	0	100%	0,29%	0%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	352	143	146,50%	1,48%	0,61%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	1 701	1 028	65,39%	6,96%	3,99%
Zobowiązania razem	3 146	2 144	46,76%	12,89%	8,32%
Pasywa razem	24 414	25 768	-5,25%	100%	100%

CPD S.A.
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ W
OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2026 R.

Opis danych finansowych Spółki CPD S.A. za okres 6 miesięcy od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku

Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

	W tys. PLN	OD 01/01/2026 DO 30/06/2026	OD 01/01/2025 DO 30/06/2025
Przychody ze sprzedaży usług		0	0
Koszty operacyjne		-1 298	-484
Pozostałe przychody operacyjne		0	3
Pozostałe koszty operacyjne		0	0
Zysk/strata operacyjna		-1 298	-481
Przychody finansowe		14	0
Koszty finansowe		-12 721	-27
Zysk/strata przed opodatkowaniem		-14 005	-508
Podatek dochodowy		-112	1
Zysk/strata netto		-14 117	-507

W I półroczu 2026 roku Spółka odnotowała pogorszone wyniki finansowe do tych z I półrocza 2025 roku. Spółka poniosła w okresie sprawozdawczym stratę netto w wysokości ok. 14,1 mln zł wobec straty w wysokości 0,51 mln zł poniesionej w analogicznym okresie roku 2025.

Poniesiona strata wynika z faktu, że Spółka rozpoznała w księgach odpis z tytułu trwałej utraty wartości należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostce zależnej CPD Capital LLC, jak również należności od p. Tomasza Górskiego z tytułu wypłaconej zaliczki na poczet ceny nabycia 39 udziałów spółki Wielki Bór Sp. z o.o.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczone na EUR. Do przeliczenia liczb za okres 6 miesięcy 2026 roku użyto średnioważonego kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski za ten okres, to jest 4,2208 Do przeliczenia liczb za analogiczny okres 2025 roku użyto średnioważonego kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski za ten okres, to jest 4,2522.

CPD S.A.
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ W
OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2026 R.

W tys. EUR	OD 01/01/2026 DO 30/06/2026	OD 01/01/2025 DO 30/06/2025
Przychody ze sprzedaży usług	0	0
Koszty operacyjne	-308	-114
Pozostałe przychody operacyjne	0	1
Pozostałe koszty operacyjne	0	0
Zysk/strata operacyjna	-308	-113
Przychody finansowe	3	0
Koszty finansowe	-3014	-6
Zysk/strata przed opodatkowaniem	-3318	-119
Podatek dochodowy	-27	0
Zysk/strata netto	-3345	-119

Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej

W tys. PLN	30/06/2026	31/12/2025
Aktywa razem	16 908	18 180
Aktywa trwałe, w tym:	16 659	16 320
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	339	0
Udziały w jednostkach zależnych i współzależnych	16 320	16 320
Aktywa obrotowe, w tym:	249	1 860
Należności handlowe oraz pozostałe należności	220	734
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5	1 103
Pasywa razem	16 908	18 180
Kapitały własne razem, w tym:	15 118	17 244
Kapitał podstawowy	1 491	1 036
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	292 693	279 556
Kapitał rezerwowy	987	987
Skumulowane zyski (straty)	-280 053	-265 935
Zobowiązania długoterminowe	331	1
Zobowiązania krótkoterminowe	1 459	935

CPD S.A.
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ W
OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2026 R.

Na koniec czerwca 2026 roku wartość aktywów Spółki była niższa w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2025 roku i wynosiła 16,9 mln zł wobec 18,2 mln zł. Aktywa uległy zmniejszeniu na skutek rozpoznania przez Spółkę odpisu z tytułu trwałej utraty wartości należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostce zależnej CPD Capital LLC, jak również należności od p. Tomasza Górskiego z tytułu wypłaconej zaliczki na poczet ceny nabycia 39 udziałów spółki Wielki Bór Sp. z o.o.

Na koniec czerwca 2026 roku wartość kapitałów własnych była dodatnia i wynosiła 15,1 mln PLN.

Całkowita wartość wszystkich zobowiązań Spółki zwiększyła się i wyniosła na koniec okresu sprawozdawczego 1,8 mln zł.

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone na EUR. Liczby dotyczące 30 czerwca 2026 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP na dzień 30 czerwca 2026 roku, to jest 4,2963. Liczby dotyczące 31 grudnia 2025 roku zostały przeliczone przy użyciu kursu NBP na dzień 31 grudnia 2025 roku, to jest 4,2267.

	W tys. EUR 30/06/2026	31/12/2025
Aktywa razem	3936	4301
Aktywa trwałe, w tym:	3878	3861
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	79	0
Należności długoterminowe	0	0
Udziały w jednostkach zależnych i współzależnych	3799	3861
Aktywa obrotowe, w tym:	58	440
Należności handlowe oraz pozostałe należności	51	174
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1	261
Pasywa razem	3936	4301
Kapitały własne razem, w tym:	3519	4080
Kapitał podstawowy	347	245
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	68127	66140
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	0	0
Kapitał rezerwowy	230	234
Skumulowane zyski (straty)	-65185	-62918
Zobowiązania długoterminowe	77	0

CPD S.A.
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ W
OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2026 R.

Zobowiązania krótkoterminowe

340

221

Poniższa tabela przedstawia strukturę zobowiązań na dzień 30 czerwca 2026 roku i 31 grudnia 2025 roku.

	W % 30/06/2026	31/12/2025
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	10,58	55,15
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	1,9	0,01
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,67	0,01
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	8,63	5,14
Kredyty i pożyczki	3,87	2,95
Zobowiązania handlowe i pozostałe	4,35	2,19

Udział zobowiązań długoterminowych w sumie bilansowej uległ zwiększeniu w stosunku do stanu na koniec roku 2025 i wynosił 2%. Spółka w zobowiązaniach długoterminowych wykazuje długoterminową część zobowiązania z tytułu leasingu oraz Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Udział zobowiązań krótkoterminowych w sumie bilansowej wzrósł z poziomu 5% do 7%.

Na koniec czerwca 2026 roku zobowiązania krótkoterminowe stanowiły 81,51% całkowitych zobowiązań, a wśród nich pożyczki zaciągnięte stanowiły 36,53%, a pozostałe zobowiązania 44,98%.

5. ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE GRUPY KAPITAŁOWEJ

5.1. ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE GRUPY KAPITAŁOWEJ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

- ZAWARCIE UMOWY LOCK-UP Z AKCJONARIUSZEM EMITENTA**

W dniu 15 stycznia 2026 roku Emitent zawarł z Arturem Błasiakiem (dalej jako Akcjonariusz) umowę, na mocy której Akcjonariusz zobowiązał się, że w okresie 12 miesięcy od dnia zawarcia przedmiotowej umowy bez zgody Emitenta nie dokona jakiegokolwiek rozporządzenia, oznaczonymi aktualnie kodem ISIN: PLCELPD00039, akcjami Emitenta w liczbie 3.500.000, które to akcje stanowią obecnie 22% wszystkich akcji Emitenta oraz reprezentują 22% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu.

Zobowiązanie Akcjonariusza zostało zabezpieczone obowiązkiem zapłaty przez Akcjonariusza na rzecz Emitenta świadczenia gwarancyjnego, w przypadku jego naruszenia.

Zarząd Emitenta i Akcjonariusz zdecydowali się zawrzeć przedmiotową umowę w celu zwiększenia poziomu zaangażowania akcjonariatu Emitenta w działania organów Emitenta mające na celu dalszy jego rozwój.

- **NABYCIE PRAW W SPÓŁKACH JACKSONVILLE RENTAL PROPERTIES LLC I JJTA 19 REAL PROPERTIES LLC, PODWYŻSZENIE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI ORAZ SPÓR Z AKCJONARIUSZEM**

W dniu 26 stycznia 2026 roku zależna od Emitenta spółka CPD Capital LLC nabyła całość praw własnościowych w spółce Jacksonville Rental Properties LLC z siedzibą w Jacksonville w stanie Floryda w USA.

JRP jest właścicielem nieruchomości zlokalizowanej w Jacksonville w stanie Floryda w USA, funkcjonującej pod nazwą "Arbor Oaks Apartments", na którą składa się działka gruntu o powierzchni ok. 8.000 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym o łącznej powierzchni ok. 4.300 m², podzielonym na 56 mieszkań przeznaczonych na wynajem. Wartość nieruchomości posiadanej przez JRP wynosi 7.056.000 USD.

CPD Capital nabyła prawa w JRP od akcjonariusza Spółki - Pana Jarosława Tadli - za cenę 2.490.000 USD, która została skalkulowana jako wartość będącej dominującym aktywem JRP ww. nieruchomości pomniejszona o wartość zobowiązań JRP, w tym wartość posiadanego przez JRP kredytu w wysokości 4.400.000 USD.

W celu zapłaty ceny za nabycie praw w JRP Pan Jarosław Tadle objął w dniu 26 stycznia 2026 roku 2.816.813 akcji serii D Emitenta wyemitowanych na podstawie uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 19 listopada 2025 roku za łączną cenę emisyjną wynoszącą 9.013.801,60 zł. Następnie pomiędzy Emitentem, CPD Capital a Panem Jarosławem Tadelą dokonana została wzajemna kompensata przysługujących im wierzytelności. Na skutek tak dokonanego rozliczenia CPD Capital stał się właścicielem praw w JRP w zamian za akcje Emitenta.

W dniu 20 lutego 2026 roku CPD Capital LLC nabyła całość praw własnościowych w spółce JJTA 19 Real Properties LLC z siedzibą w Jacksonville w stanie Floryda w USA.

JJTA19 jest właścicielem nieruchomości zlokalizowanej w Jacksonville w stanie Floryda w USA, funkcjonującej pod nazwą "Ryar Road Apartments", na którą składa się działka gruntu o powierzchni ok. 8.000 m² zabudowana trzema budynkami mieszkalnymi o łącznej powierzchni ok. 646 m², podzielonymi na 12 mieszkań przeznaczonymi na wynajem. Wartość nieruchomości posiadanej przez JJTA19 wynosi 1.536.800 USD.

CPD Capital nabyła prawa w JJTA19 od akcjonariusza Spółki - Pana Jarosława Tadli – za cenę 836.267,19 USD, która została skalkulowana jako wartość będącej dominującym aktywem JJTA19 ww. nieruchomości pomniejszona o wartość zobowiązań JJTA19, w tym wartość posiadanego przez JJTA19 kredytu w wysokości 663.732,81 USD.

W celu zapłaty ceny za nabycie praw w JJTA19 Pan Jarosław Tadla objął 930.530 akcji serii D Emitenta wyemitowanych na podstawie uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 19 listopada 2025 roku za łączną cenę emisyjną wynoszącą 2.977.696,00 zł. Następnie pomiędzy Emitentem, CPD Capital a Panem Jarosławem Tadmą dokonana została wzajemna kompensata przysługujących im wierzytelności. Na skutek tak dokonanego rozliczenia CPD Capital stał się właścicielem praw w JJTA19 w zamian za akcje Emitenta.

Nabycie praw własności w JRP i JJTA19 stanowiło kolejny krok w kierunku dalszego rozwoju Spółki zgodnie ze strategią na lata 2025-2028, która zakłada m.in. posiadanie nieruchomości mieszkaniowych na wynajem na Florydzie w USA. Nabywając opisane prawa Emitent miał rozpocząć działalność w branży wynajmu nieruchomości mieszkalnych zlokalizowanych na Florydzie w USA.

W związku z ww. transakcjami Pan Jarosław Tadla objął łącznie 3.747.343 akcji serii D Emitenta o wartości emisyjnej 11.991.497,60 zł i wartości nominalnej 374.734,30 zł.

Podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta w związku z wyżej opisanym objęciem akcji serii D nastąpiło w dniu 31 marca 2026 roku.

Pomimo zrealizowania ww. transakcji powziął Emitent powziął w dniu 17 kwietnia 2026 roku informację o podjęciu przez Pana Jarosława Tadmę czynności mających na celu ponowne przejęcie przez niego kontroli nad sprzedanymi CPD Capital aktywami w postaci praw własności w JRP i JJTA19.

Czynności podjęte przez Pana Jarosława Tadmę polegały na wpisaniu na jego żądanie w dniu 17 kwietnia 2026 roku w rejestrze spółek stanu Floryda jego osoby jako zarządzającego/wspólnika JRP i JJTA19, w miejsce CPD Capital LLC. Wraz z podjęciem ww. czynności Pan Jarosław Tadla, za pośrednictwem pełnomocnika, skierował również do Zarządu Spółki korespondencję mailową, z której wynika, że podjął on decyzję o wycofaniu się z transakcji sprzedaży praw w JRP i JJTA19 na rzecz CPD Capital, w związku z brakiem otrzymania w jego ocenie zapłaty ceny w postaci akcji Emitenta.

Wpisanie Pana Jarosława Tadli do rejestru jako zarządzającego/wspólnika JRP i JJTA19 nastąpiło bez wymaganej zgody i wiedzy CPD Capital. W ocenie Emitenta działania Pana Jarosława Tadli były sprzeczne z umowami zawartymi między nim a Emitentem i CPD Capital jak i pozostałymi czynionymi ustaleniami, a nadto są sprzeczne z prawem. Emitent stoi na stanowisku, że ocena Pana Jarosława Tadli jest niezgodna z prawdą i nie istnieją jakiegokolwiek przesłanki uzasadniające podejmowane przez niego działania.

Czynności podjęte przez Pana Jarosława Tadmę skutkowały brakiem możliwości przejęcia przez CPD Capital kontroli nad JRP i JJTA19 oraz ich aktywami.

W związku z opisanymi czynnościami Pana Tadli Emitent oraz CPD Capital podjęły stosowne kroki prawne, które zostały opisane w punkcie 5.2.

- **ZAKOŃCZENIE NEGOCJACJI W SPRAWIE NABYCIA UDZIAŁÓW W SPÓŁCE BĘDĄCEJ WŁAŚCIELEM NIERUCHOMOŚCI "WRATISLAVIA TOWER"**

Z końcem dnia 31 stycznia 2026 roku Spółka zakończyła trwające od 28 marca 2025 roku negocjacje w sprawie ustalenia podstawowych warunków transakcji nabycia przez Emitenta udziałów w spółce FR Investments Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („FRIW”), która jest właścicielem prawa użytkowania wieczystego do dnia 24 kwietnia 2094 roku działki gruntu 18/11 położonej we Wrocławiu, obręb Stare Miasto, przy ul. Kazimierza Wielkiego 19, 19A, 21, 23 oraz Świętego Antoniego 7, 9, 11, o wielkości 3194m², wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, funkcjonującego pod nazwą handlową "Wratislavia Tower" (dalej jako Nieruchomość). Szacunkowa wartość Nieruchomości określona przez FRIW wynosiła około 35.000.000 EUR. W ramach negocjacji Emitent prowadził z FRIW oraz jej współnikiem rozmowy w zakresie ostatecznych warunków transakcji i treści regulujących transakcję umów. W ramach przedmiotowych rozmów oczekiwane przez Wspólnika warunki sprzedaży udziałów we FRIW uległy zmianie w stosunku do tych, które wstępnie uzgodniła Spółka z FRIW, w ten sposób, że cena płatna w pieniądzu miałaby ulec znaczącemu podwyższeniu, a nadto podmiot trzeci w stosunku do Emitenta miałby udzielić stosownych zabezpieczeń odnoszących się do części ceny płatnej w akcjach Emitenta. W związku z brakiem możliwości zapewnienia spełnienia przez Emitenta oczekiwanych przez zmienionych warunków odnoszących się do zapłaty za udziały FRIW, Emitent zakończył negocjacje z końcem stycznia 2026 roku.

- **ZAWARCIE ANEKSU DO UMOWY POŻYCZKI**

W dniu 25 marca 2026 roku Emitent zawarł ze swoim akcjonariuszem - Arturem Błasikiem (dalej jako Akcjonariusz) aneks do umowy pożyczki na mocy, której Akcjonariusz zobowiązał się do udzielenia Emitentowi pożyczki pieniężnej do kwoty 1.000.000,00 zł, w celu zapewnienia Emitentowi kontynuacji działalności. Aneksem strony wydłużyły okres obowiązywania zobowiązania Akcjonariusza do końca roku 2026, a termin spłaty do dnia 30 czerwca 2027 roku.

Dodatkowo w dniu 11 września 2026 roku Emitent zawarł 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 termin spłaty został przesunięty na dzień 30 czerwca 2028 roku.

- **EMISJA AKCJI SERII G**

W dniu 27 marca 2026 roku zakończono subskrypcję 800.000 akcji serii G o wartości nominalnej 0,10 zł każda (dalej jako Akcje serii G). Emisja Akcji serii G została przeprowadzona na podstawie uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 19 marca 2026 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii G, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru wszystkich akcji serii G, zmiany Statutu Spółki (dalej jako Uchwała). Zgodnie z Uchwałą Akcje serii G zostały zaoferowane w trybie subskrypcji prywatnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych. Cena emisyjna Akcji serii G została ustalona na 2,00 zł za każdą akcję. Wszystkie Akcje serii G zostały objęte i opłacone wkładami pieniężnymi. Łączna wartość pozyskanych przez Spółkę środków pieniężnych z emisji Akcji serii B wyniosła 1.600.000 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w związku z emisją Akcji serii G zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 31 marca 2026 roku.

- **DOKONANIE KOREKT WYCEN AKTYWÓW O ISTOTNEJ WARTOŚCI**

W dniu 28 maja 2026 roku Zarząd Emitenta podjął decyzję o dokonaniu na dzień 31 marca 2026 roku korekty wyceny do wartości godziwej pożyczek udzielonych przez Emitenta spółce zależnej CPD Capital LLC jak również ujęciu odpisu z tytułu trwałej utraty wartości udziałów nabytych przez CPD Capital LLC w Spółkach JRP oraz JJTA19.

W ramach realizacji strategii rozwoju Grupy, CPD S.A. udzieliła finansowania w formie pożyczek na rzecz CPD Capital LLC, przeznaczonych na nabycie udziałów w podmiotach posiadających nieruchomości mieszkalne na wynajem w USA. Transakcje te były powiązane z emisją akcji serii D oraz rozliczane z wykorzystaniem mechanizmu kompensaty wzajemnych wierzytelności.

W okresie sprawozdawczym ujawniły się jednak istotne ryzyka operacyjne i prawne związane z realizacją tej inwestycji. W szczególności Grupa utraciła faktyczną możliwość sprawowania kontroli nad nabytymi podmiotami (JRP oraz JJTA19) oraz ich aktywami, w tym dostęp do danych finansowych, rachunków bankowych i przepływów pieniężnych generowanych przez nieruchomości.

W konsekwencji powyższych zdarzeń, zgodnie z wymogami MSSF 10, podmioty te nie zostały objęte konsolidacją, a w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujęto jedynie aktywa finansowe odpowiadające zaangażowaniu Grupy w tę inwestycję.

Na poziomie spółki zależnej CPD Capital LLC rozpoznano jednak istotne przesłanki trwałej utraty wartości nabytych udziałów. W związku z wysokim ryzykiem braku odzyskania kontroli nad spółkami oraz niepewnością co do możliwości odzyskania zaangażowanych środków, Zarząd ujął w sprawozdaniu

finansowym skonsolidowanym Spółki odpis aktualizujący te aktywa w pełnej wysokości (100%). Skutek odpisu został odniesiony bezpośrednio w koszty finansowe skonsolidowanego rachunku wyników.

Równolegle, na poziomie jednostki dominującej dokonano wyceny udzielonych pożyczek zgodnie z MSSF 9. Z uwagi na utratę zdolności CPD Capital LLC do generowania przepływów pieniężnych umożliwiających obsługę zadłużenia – wynikającą z utraty kontroli nad aktywami oraz braku zabezpieczenia pożyczek – wartość godziwa tych instrumentów została oszacowana na poziomie zerowym na dzień 31 marca 2026 roku.

W rezultacie powyższych zdarzeń:

- rozpoznano istotny ujemny wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej (ok. 12,57 mln zł),
- ujęto pełny odpis z tytułu trwałej utraty wartości udziałów w podmiotach nabytych przez CPD Capital LLC,

co łącznie miało decydujący wpływ na poziom straty netto Grupy za pierwszy kwartał 2026 roku. Dodatkowo, na skutek przeszacowania instrumentów finansowych do wartości zerowej, pożyczki te nie będą generować przychodów odsetkowych w kolejnych okresach sprawozdawczych, do czasu istotnej poprawy sytuacji prawnej i operacyjnej związanej z przedmiotową inwestycją.

Opisana sytuacja odzwierciedla materializację istotnych ryzyk inwestycyjnych, w szczególności w zakresie ryzyka prawno-operacyjnego na rynkach zagranicznych, struktury zabezpieczeń oraz oceny kontrahentów, a także wskazuje na znaczący wpływ zdarzeń jednorazowych na wyniki finansowe Grupy w analizowanym okresie.

• **EMISJA AKCJI SERII F**

W dniu 24 czerwca 2026 roku Zarząd Emitenta podjął uchwałę ["Uchwała"] w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w oparciu o upoważnienie wynikające z § 4a statutu Spółki, tj. w ramach kapitału docelowego, o kwotę nie wyższą niż 100.000,00 zł, w drodze emisji nie więcej niż 1.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F ["Akcje serii F"]. Za zgodą Rady Nadzorczej, wyrażoną uchwałą podjętą w dniu 18 czerwca 2026 roku, cena emisyjna Akcji serii F została ustalona na poziomie 1,25 zł za każdą akcję, a także w stosunku do Akcji serii F, dotychczasowi akcjonariusze Spółki zostali pozbawieni prawa poboru w całości.

Subskrypcja Akcji serii F zakończyła się w dniu 11 sierpnia 2026 roku. W ramach emisji objęte zostały wszystkie 1.000.000 Akcji serii F i opłacone zostały wkładami pieniężnymi w łącznej wysokości 1.250.000,00 zł.

Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w związku z emisją Akcji serii F zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 31 sierpnia 2026 roku.

5.2. ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE GRUPY KAPITAŁOWEJ PO OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM**• PODJĘCIE KROKÓW PRAWNYCH PRZEZ EMITENTA I CPD CAPITAL LLC W RAMACH SPORU Z AKCJONARIUSZEM**

W dniu 13 sierpnia 2026 roku spółka CPD Capital LLC złożyła Panu Jarosławowi Tadli oświadczenie skutkujące definitywnym unieważnieniem zawartych pomiędzy CPD Capital a Jarosławem Tadlą umów zbycia praw własności w spółkach Jacksonville Rental Properties LLC i JJTA 19 Real Properties LLC z siedzibami w Jacksonville, w stanie Floryda w USA [dalej łącznie jako "Spółki"].

CPD Capital złożyła ww. oświadczenie w celu definitywnego uwolnienia się od skutków prawnych transakcji nabycia praw własności w Spółkach i umożliwienia prowadzenia dalszych działań prawnych związanych z przedmiotową transakcją. W złożonym oświadczeniu, jako podstawy unieważnienia umów, wskazano m.in., że Jarosław Tadla wprowadził CPD Capital w błąd co do rzeczywistej sytuacji Spółek, a nadto nie przeniósł na CPD Capital realnego władztwa nad zbytymi aktywami. Mając na uwadze, że sprzedane przez Jarosława Tadle prawa własności w Spółkach na rzecz CPD Capital stanowiły pośredni wkład Jarosława Tadli o wartości 11.991.497,60 zł na objęcie przez niego 3.747.343 akcji serii D Emitenta, to w związku z oświadczeniem CPD Capital o definitywnym unieważnieniu umów nabycia praw własności Spółek, Emitent powziął ostatecznie pewność, że ww. akcje nie zostały realnie opłacone przez Jarosława Tadle.

W związku z powyższym **w dniu 14 sierpnia 2026 roku** Emitent złożył Jarosławowi Tadli:

- oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczeń woli złożonych pod wpływem błędu wywołanego przez Jarosława Tadle w umowie kompensaty z dnia 29 stycznia 2026 roku oraz umowie kompensaty z dnia 21 lutego 2026 roku, na mocy których w drodze trójstronnego potrącenia wzajemnych wierzytelności między Emitentem, CPD Capital i Jarosławem Tadlą został wniesiony wkład pieniężny Jarosława Tadli na objęcie 3.747.343 akcji serii D Emitenta,
- żądanie do nieodpłatnego zbycia na rzecz Emitenta 3.747.343 akcji serii D w celu ich umorzenia, a także do niewykonywania z przedmiotowych akcji jakichkolwiek uprawnień, w szczególności prawa głosu.

Emitent wskazał, że w przypadku braku zadośćuczynienia żądaniu podejmie on kroki prawne zmierzające do uzyskania od Jarosława Tadli zapłaty w kwocie 11.991.497,60 zł tytułem wniesienia wkładu pieniężnego na objęcie 3.747.343 akcji serii D.

Ponad powyżej opisane kroki prawne, Emitent złożył też w lipcu br. właściwej jednostce prokuratury zawiadomienie o możliwości popełnienia przez Jarosława Tadle przestępstwa oszustwa na rzecz

Emitenta w związku z transakcją sprzedaży spółce CPD Capital LLC praw w spółkach Jacksonville Rental Properties LLC i JJTA 19 Real Properties LLC oraz objęciem 3.747.343 akcji serii D.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania ww. sprawie nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia wynikające z podjętych przez Emitenta i CPD Capital LLC czynności.

6. CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK SPÓŁKI

W okresie sprawozdawczym Spółka nie prowadziła działalności operacyjnej. Na osiągnięty wynik finansowy wpływ miały przede wszystkim zdarzenia o charakterze jednorazowym i nieoperacyjnym, związane z utratą wartości aktywów finansowych oraz należności.

Najistotniejszym zdarzeniem było dokonanie przez Zarząd w dniu 28 maja 2026 roku korekty wyceny do wartości godziwej pożyczek udzielonych spółce zależnej CPD Capital LLC. Pożyczki te zostały udzielone w celu finansowania nabycia przez CPD Capital LLC udziałów w spółkach Jacksonville Rental Properties LLC oraz JJTA 19 Real Properties LLC, posiadających nieruchomości mieszkaniowe na wynajem na Florydzie w USA.

W pierwszym kwartale 2026 roku ujawniły się jednak istotne ryzyka prawne i operacyjne związane z realizacją przedmiotowej inwestycji, skutkujące utratą przez Grupę faktycznej kontroli nad nabytymi podmiotami oraz ich aktywami. W konsekwencji Spółka utraciła możliwość korzystania z danych finansowych tych podmiotów, dostępu do rachunków bankowych oraz przepływów pieniężnych generowanych przez nieruchomości. W związku z powyższym Zarząd uznał, że wystąpiły przesłanki wskazujące na trwałą utratę zdolności CPD Capital LLC do generowania przepływów pieniężnych pozwalających na obsługę zobowiązań wobec Spółki.

W rezultacie wartość godziwa pożyczek udzielonych CPD Capital LLC została oszacowana na poziomie zerowym na dzień 31 marca 2026 roku, co skutkowało ujęciem straty z tytułu przeszacowania instrumentów finansowych w wysokości około 12,57 mln zł.

Ponadto, na dzień 30 czerwca 2026 roku Spółka wykazywała należność krótkoterminową w wysokości 600 tys. zł wynikającą z zaliczek wpłaconych na poczet nabycia 39 udziałów w spółce Wielki Bór Sp. z o.o. od pana Tomasza Górskiego na podstawie warunkowej umowy sprzedaży udziałów zawartej w dniu 24 września 2025 roku. Zgodnie z warunkami umowy przeniesienie własności udziałów miało nastąpić po zapłacie pełnej ceny wynoszącej 1.039 tys. zł. W związku z niezapłaceniem całej ceny umowa wygasła z dniem 31 marca 2026 roku, a własność udziałów nie została przeniesiona na Spółkę. W konsekwencji kwota wpłaconych zaliczek została przeklasyfikowana do należności od sprzedającego podlegających zwrotowi. W dniu 6 lipca 2026 roku Spółka wystosowała do Tomasza Górskiego wezwanie do zapłaty kwoty 600 tys. zł wraz z należnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Na dzień

sporządzenia sprawozdania finansowego należność nie została uregulowana, a jej odzyskanie wymagało podjęcia działań prawnych.

Dokonując oceny odzyskiwalności należności zgodnie z wymogami MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, Zarząd uwzględnił w szczególności brak zwrotu środków po wygaśnięciu umowy, istotny wzrost ryzyka kredytowego oraz konieczność dochodzenia roszczeń na drodze prawnej. W rezultacie Spółka utworzyła odpis aktualizujący w wysokości 100% wartości należności, tj. 600 tys. zł. Odpis ten odzwierciedla ostrożnościową ocenę Zarządu dotyczącą braku możliwości wiarygodnego oszacowania terminu i prawdopodobieństwa odzyskania środków na dzień bilansowy.

Łącznie opisane powyżej zdarzenia, obejmujące przeszacowanie pożyczek udzielonych CPD Capital LLC oraz utworzenie odpisu aktualizującego należność od Tomasza Górskiego, miały istotny negatywny wpływ na wynik finansowy Spółki w okresie sprawozdawczym.

7. CZYNNIKI ISTOTNE DLA DALSZEGO ROZWOJU SPÓŁKI

W dniu 30 września 2025 roku Zarząd Spółki przyjął nową strategię rozwoju Spółki na lata 2025-2028, której głównym celem jest stworzenie przez Spółkę funduszu inwestycyjnego typu REIT inwestującego w nieruchomości komercyjne (biurowce) w Polsce, nieruchomości mieszkaniowe na wynajem na Florydzie, USA, nieruchomości pod inwestycje technologiczne – Data centers i fabryki AI, nieruchomości hotelowe w Polsce i Europie. Zarząd przyjął za cel budowę portfela nieruchomości o wartości min. 1 miliard złotych do końca roku 2028. Przewidziano, że źródłem finansowania inwestycji będą emisje akcji Spółki oraz dług.

W związku z przyjęciem nowej strategii Spółka i zależna od niej spółka CPD Capital LLC dokonały pierwszych transakcji, w wyniku których uzyskana została kontrola nad podmiotami posiadającymi nieruchomości w Częstochowie oraz USA. Już po zakończeniu okresu sprawozdawczego CPD Capital LLC wycofała się z transakcji nabycia praw w spółkach amerykańskich, a w związku z transakcją nabycia tych praw Emitent oraz CPD Capital LLC weszły w spór z akcjonariuszem Jarosławem Tadłą, który w wyniku przedmiotowej transakcji objął akcje Emitenta reprezentujące ok. 25% wszystkich akcji i głosów.

Mając na uwadze powyższe czynnikami istotnymi dla dalszego rozwoju Spółki, a przede wszystkim możliwości realizacji strategii przyjętej w dniu 30 września 2025 roku, będą:

- rozwiązanie sporu z akcjonariuszem Jarosławem Tadłą poprzez doprowadzenie do umorzenia objętych przez niego akcji serii D Spółki albo ich opłacenia wkładem pieniężnym – jest to niezbędne do przywrócenia w akcjonariacie Spółki poprawnej struktury, w której wszystkie wyemitowane akcje uprawniające do wykonywania praw są należycie opłacone; brak przywrócenia prawidłowego stanu uniemożliwia bowiem realizację założonych czynności związanych z emisją nowych akcji i pozyskiwaniem dla Spółki kapitału niezbędnego do nabywania aktywów;

-
- zagospodarowanie aktywów należących do spółki Wielki Bór Sp. z o.o. – w zależności o przyjętej strategii w tym zakresie możliwe jest zwiększenie przychodów z tytułu najmu powierzchni zlokalizowanych na nieruchomościach spółki ale także zwiększenie ponoszonych kosztów,
 - zagospodarowanie aktywów należących do spółki Osiedle Kmicica Sp. z o.o. – w celu realizacji przyjętej strategii przeznaczenia posiadanej przez ten podmiot niezabudowanej nieruchomości na cele budowy inwestycji o charakterze apartotelu albo mieszkaniowym, w najbliższym czasie konieczne może być poniesienie kosztów przygotowania nieruchomości do jej zagospodarowania;
 - odpowiednie warunki dla pozyskania środków na rozpoczęcie nowych projektów, w szczególności warunki odnoszące się do kursu giełdowego Spółki, którego wysokość ma wpływ na możliwości przeprowadzania emisji akcji korzystnej dla Spółki oraz jej dotychczasowych akcjonariuszy;
 - odpowiednie warunki rynkowe dla realizacji nowych projektów, w szczególności z jednej strony podaż odpowiednich nieruchomości, a z drugiej popyt na ich najem,
 - zaangażowanie Zarządu oraz doradców współpracujących ze Spółką w czynności związane z realizacją celu strategicznego, w szczególności odpowiednie rozpoznanie rynku oraz możliwości negocjacyjne,
 - przychyłność organów Spółki wobec planów i decyzji Zarządu, w szczególności Walnego Zgromadzenia, które odpowiedzialne jest za podjęcie stosownych uchwał,
 - braku istnienia regulacji prawnych ograniczających możliwość realizacji przyjętej strategii (na chwilę obecną nie istnieją przepisy regulujące funkcjonowanie funduszy typu REIT w Polsce).

8. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

Działalność Spółki jest narażona na ryzyka finansowe, operacyjne i ekonomiczne. Dotychczas przyjęta przez Spółkę polityka zarządzania ryzykiem jest ukierunkowana na minimalizację skutków negatywnych zdarzeń. Wystąpienie określonego ryzyka zarówno samodzielnie, jak i w połączeniu z innymi okolicznościami, może mieć istotny negatywny wpływ na prowadzoną przez Spółkę działalność gospodarczą, jej sytuację finansową, perspektywy rozwoju lub wyniki Spółki, a także może mieć wpływ na kształtowanie się rynkowego kursu akcji Spółki.

Ryzyka określone poniżej nie stanowią kompletnej ani wyczerpującej listy, a w związku z tym nie mogą być traktowane jako jedyne ryzyka, na które jest narażona Spółka. Dodatkowe ryzyka, o których Spółce nie wiadomo w chwili obecnej lub które w chwili obecnej nie są przez Spółkę uważane za istotne, mogą także mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy lub wyniki Spółki.

• **RYZYSKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ NIEOSIĄGNIĘCIA ZAKŁADANYCH CELÓW STRATEGICZNYCH**

Spółka przyjęła w roku 2025 nową strategię, która zakłada stworzenie funduszu inwestującego w nieruchomości przeznaczone na wynajem. Strategia jest ambitna i zakłada zbudowanie portfela nieruchomości o wartości co najmniej 1 mld zł do końca 2028 roku.

Spółka nie może zagwarantować osiągnięcia zakładanych przez siebie celów strategicznych. Realizacja strategii zależy od wielu czynników, które pozostają niezależne od Spółki. Wśród takich czynników są:

- sytuacja gospodarcza w Polsce i poza jej granicami, w szczególności w USA, gdzie Spółka planuje nabywanie nieruchomości,
- dostępność nieruchomości na sprzedaż, które będą wpisywać się w strategię Spółki,
- zainteresowanie inwestorów finansowaniem nabycia nieruchomości przez Spółkę, w szczególności poprzez obejmowanie akcji Spółki,
- sytuacja ogólna na rynku giełdowym w Polsce,
- regulacje prawne wspomagające bądź ograniczające działalność funduszy typu REIT.

Spółka nie może ponadto zapewnić, iż strategia oparta została o pełną i trafną analizę obecnych i przyszłych tendencji na rynku. Nie można także wykluczyć, iż działania podjęte przez Spółkę okażą się niewystarczające lub błędne z punktu widzenia realizacji obranych celów strategicznych. Błędna ocena perspektyw rynkowych i wszelkie nietrafne decyzje mogą mieć istotny negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki, a także na wartość akcji Spółki.

• **RYZYSKO ZWIĄZANE ZE SPOREM Z AKCJONARIUSZEM JAROSŁAWEM TADŁĄ**

W dniu 17 kwietnia 2026 roku Zarząd Spółki powziął informację o nieuprawnionych działaniach akcjonariusza Spółki – Jarosława Tadli - w stosunku do aktywów będących własnością zależnej od Emitenta spółki CPD Capital LLC. Pan Jarosław Tadla podjął czynności mające na celu ponowne przejęcie przez niego kontroli nad sprzedanymi CPD Capital LLC prawami własności w spółkach Jacksonville Rental Properties LLC i JJTA 19 Rental Properties LLC z siedzibami w Jacksonville, w stanie Floryda w USA. Oba te podmioty są właścicielami nieruchomości opisanych w punkcie 5.1 niniejszego sprawozdania.

W nocie 5.2 sprawozdania Emitent opisał czynności podjęte przez zarówno Pana Tadłę jak i kroki prawne podjęte przez CPD Capital LLC oraz Emitenta.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania skutkiem podjętych przez CPD Capital LLC oraz Emitenta czynności jest nieopłacenie przez Jarosława Tadłę objętych przez niego akcji serii D, a także istnienie wierzytelności pieniężnych CPD Capital LLC wobec Pana Tadli. Wedle posiadanych przez Emitenta informacji Pan Jarosław Tadla oraz podmioty z nim powiązane są w trakcie postępowań upadłościowych lub restrukturyzacyjnych prowadzonych w USA.

Istnieje ryzyko, że:

- spór z akcjonariuszem nie zostanie w szybkim tempie rozwiązany i będzie niekorzystnie wpływał na możliwość prowadzenia przez Emitenta działalności poprzez utrudnianie pozyskiwania środków z emisji akcji, konieczność ponoszenia dodatkowych kosztów obsługi prawnej,
- w tym stanie rzeczy Emitent lub CPD Capital LLC nie będą w stanie doprowadzić do pokrycia poniesionych przez nie szkód.

• **RYZYSKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ**

Mając na uwadze fakt, że Spółka:

- jest w fazie początkowej budowy od nowa swojej aktywności biznesowej i nie osiąga przychodów z działalności ani nie posiada aktywów obrotowych o znaczącej wartości, ponosi jednak stałe koszty związane z jej funkcjonowaniem, w szczególności w związku z nabytymi aktywami (udziałami i prawami w spółkach posiadających nieruchomości),
 - jest w sporze z akcjonariuszem, który to spór ogranicza możliwość pozyskania środków pieniężnych z emisji nowych akcji, a także generuje dodatkowe koszty dla Spółki,
- jest ona szczególnie jest narażona na wystąpienie sytuacji, w której nie będzie w stanie pokryć bieżących kosztów i zobowiązań. Spółka finansowała dotychczas swoje koszty z emisji akcji oraz pożyczek od akcjonariuszy. W razie braku możliwości pozyskania takich środków od akcjonariuszy opisane wyżej ryzyko zmaterializuje się.

• **RYZYSKO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ MAKROEKONOMICZNĄ**

Ogólna sytuacja makroekonomiczna Polski, w tym takie czynniki jak tempo wzrostu PKB, poziom inflacji i stóp procentowych, poziom inwestycji w gospodarce oraz poziom bezrobocia, mają bezpośredni wpływ na sytuację finansową firm. W przypadku stagnacji w gospodarce także Spółka może mieć ograniczone możliwości rozwoju.

• **RYZYSKO ZWIĄZANE Z NIEPRZEWIDZIANYMI SYTUACJAMI**

Ryzyko to obejmuje nieprzewidziane sytuacje jak np. wystąpienie błędu, zmiana regulacji prawnych, wystąpienie konfliktu zbrojnego, pandemii. Sytuacje takie mogą spowodować istotny wzrost kosztów projektu bądź też opóźnić lub całkowicie uniemożliwić prowadzenie projektu gospodarczego, co w konsekwencji może mieć wpływ na wyniki finansowe Spółki.

• **RYZYSKO ZWIĄZANE Z KADRĄ MENEDŻERSKĄ**

Działalność Spółki oraz jej dalszy rozwój są w dużej mierze uzależnione od wiedzy, doświadczenia i kwalifikacji kadry zarządzającej oraz kluczowych pracowników. Od kompetencji kadry menedżerskiej zależy sukces wszystkich kluczowych etapów realizacji projektu deweloperskiego. W przypadku odejścia

kluczowych pracowników ze Spółki istnieje ryzyko niemożności zatrudnienia nowych również doświadczonych i wykwalifikowanych specjalistów, którzy mogliby kontynuować realizację strategii Spółki, co może mieć istotny negatywny wpływ na jej wyniki finansowe.

- **RYZYSKO ZWIĄZANE Z KONFLIKTAMI ZBROJNYMI NA TERENIE UKRAINY ORAZ NA BLISKIM WCHODZIE**

Ciągła niestabilność sytuacji w Ukrainie spowodowana napaścią zbrojną Rosji przyczynia się do niepewności co do sytuacji gospodarczej w regionie. Wojna przekłada się na wahania cen energii, wpływa na rynek pracy, poziom inflacji, wysokość stóp procentowych.

Konflikt z kolei na Bliskim Wschodzie – pomiędzy USA, Izraelem oraz Iranem – w sposób niespodziewany i gwałtowny wpłynął na rynek surowców oraz łańcuchy dostaw.

Nie jest możliwe przyjęcie pozytywnych założeń rozwoju gospodarczego do czasu trwałego zaprzestania działań zbrojnych w obu lokalizacjach. Taka sytuacja budzi wiele wątpliwości na rynkach finansowych co do stabilnej sytuacji gospodarczej w Polsce. Należy wziąć pod uwagę, iż sytuacja makroekonomiczna Polski może ulegać dynamicznym zmianom wobec eskalacji działań wojennych na terenie Ukrainy i Bliskim Wschodzie. To niewątpliwie będzie wpływać na wszystkie gałęzie polskiej gospodarki i zwiększać ryzyka opisane poniżej.

- **RYZYSKO REGULACYJNE**

Spółka w realizacji swoich celów, w aktualnym stanie legislacyjnym, narażona jest na ryzyko nadmiernego unormowania prawnego określonego wycinka realiów społeczno-gospodarczych, ograniczającego albo zmieniającego wolność gospodarczą, ryzyko niedostatecznego uregulowania danego obszaru realiów społeczno-gospodarczych, pozostawienie luk prawnych, ryzyko niestosowności w praktyce określonych unormowań prawnych, ryzyko inflacji aktów prawnych.

Na ryzyko regulacyjne Spółka może być narażona szczególnie w obszarze rozpoczęcia i prowadzenia działalności funduszu typu REIT. Obszar ten od kilkunastu lat czeka na uregulowanie jednak ciągle zapowiedzi przedstawicieli rządów w tym zakresie nie mogą doczekać się realizacji. Sprawia to, że nie jest pewne czy przepisy zostaną w ogóle wprowadzone ani jaki będą miały kształt. Istnieje ryzyko, że regulacje będą niekorzystne dla planów Spółki, tj. spowodują ograniczenie możliwości podjęcia działalności.

- **RYZYSKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM STABILNOŚCI POLSKIEGO SYSTEMU PRAWNEGO I PODATKOWEGO**

Ze względu na częste zmiany w przepisach prawa w Polsce zmieniają się także interpretacje prawa oraz praktyka jego stosowania. Normy prawne mogą podlegać zmianom na korzyść przedsiębiorców, lecz mogą także powodować negatywne skutki. Ewoluuujące przepisy prawa, a także odmienne jego

CPD S.A.
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ W
OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2026 R.

interpretacje, zwłaszcza w odniesieniu do prawa podatkowego, norm regulujących prowadzenie działalności gospodarczej, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych czy też regulacji z zakresu papierów wartościowych, mogą wywołać negatywne konsekwencje dla Spółki. Szczególnie częste i niebezpieczne są zmiany interpretacyjne przepisów podatkowych. Brak jest jednolitości w praktyce organów skarbowych i orzecznictwie sądowym w sferze opodatkowania. Przyjęcie przez organy podatkowe interpretacji prawa podatkowego innej niż stosowana przez Spółkę może implikować pogorszenie jej sytuacji finansowej, a w efekcie ujemnie wpłynąć na osiągnięte wyniki i perspektywy rozwoju. Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, podatku od nieruchomości czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego traktowanie podatników przez organy podatkowe cechuje pewna niekonsekwencja i nieprzewidywalność. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli władz, które w razie wykrycia nieprawidłowości są uprawnione do obliczania zaległości podatkowych wraz z odsetkami. Deklaracje podatkowe mogą zostać poddane kontroli władz skarbowych przez okres pięciu lat, a niektóre transakcje przeprowadzane w tym okresie, w tym transakcje z podmiotami powiązanymi, mogą zostać zakwestionowane na gruncie skutków podatkowych przez właściwe władze skarbowe. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniach finansowych mogą ulec zmianie w późniejszym terminie, po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez władze skarbowe. W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej.

9. STRUKTURA AKCJONARIATU

Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta na dzień 30 czerwca 2026 r., a także na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy byli:

30.06.2026			30.06.2026	
Akcjonariusz	Liczba akcji i głosów	Jako % całkowitej liczby akcji i głosów	Liczba akcji i głosów	Jako % całkowitej liczby akcji i głosów
Artur Blasik	4 567 782	30.63 %	4 567 782	28,71 %
Jarosław Tadla*	4 397 343	29.49 %	4 397 343	27,64 %
Tomasz Górski	1 471 739	9.87 %	1 471 739	9,25 %
Maciej Drogoń	1 120 000	7.51 %	1 120 000	7,04 %
Pozostali	3 355 036	22.50 %	4 355 036	27,37 %
RAZEM	14 911 900	100,00%	15 911 900	100,00%

CPD S.A.
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ W
OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2026 R.

*Jarosław Tadla nie przekazał Spółce zawiadomienia dotyczącego objęcia 3 747 343 akcji serii D ani ich dalszego zbycia. Emitent opiera się na wiedzy, że przedmiotowe akcje zostały zapisane na rachunku papierów wartościowych Jarosława Tadli.

Nie są Emitentowi znane umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

Zmiany akcjonariatu w okresie sprawozdawczym

W dniu 20 stycznia 2026 roku Emitent otrzymał od Artura Błasika zawiadomienie o transakcjach zbycia akcji Emitenta, w wyniku których akcjonariusz zmniejszył stan posiadania akcji Emitenta do poziomu 4 567 742 sztuk, co stanowiło 44,07% kapitału zakładowego Emitenta.

W dniu 1 kwietnia 2026 roku Emitent otrzymał od Artura Błasika zawiadomienie o zmianie udziału posiadanych przez akcjonariusza akcji w kapitale zakładowym i ogóle głosów Emitenta. Akcjonariusz zawiadomił, że w związku z rejestracją w dniu 31 marca 2026 roku podwyższenia kapitału zakładowego CPD udział posiadanych przez niego akcji Spółki, w liczbie 4.567.782, w kapitale zakładowym i ogóle głosów zmniejszył się z 44,07% do 30,63%.

W dniu 3 kwietnia 2026 roku Emitent otrzymał od Tomasza Górskiego zawiadomienie o zmianie udziału posiadanych przez akcjonariusza akcji w kapitale zakładowym i ogóle głosów Emitenta. Akcjonariusz zawiadomił, że w związku z rejestracją w dniu 31 marca 2026 roku podwyższenia kapitału zakładowego CPD udział posiadanych przez niego akcji Spółki, w liczbie 1.471.739, w kapitale zakładowym i ogóle głosów zmniejszył się z 14,2% do 9,87%.

W dniu 3 kwietnia 2026 roku Emitent otrzymał od Macieja Drogonia zawiadomienie o zmianie udziału posiadanych przez akcjonariusza akcji w kapitale zakładowym i ogóle głosów Emitenta. Akcjonariusz zawiadomił, że w związku z rejestracją w dniu 31 marca 2026 roku podwyższenia kapitału zakładowego CPD zwiększeniu uległa liczba posiadanych przez niego akcji Spółki z 320.000 sztuk do 1.120.000, a udział posiadanych przez niego akcji Spółki w kapitale zakładowym i ogóle głosów zwiększył się z 3,09% do 7,51%.

Zmiany akcjonariatu po zakończeniu okresu sprawozdawczego

W dniu 31 sierpnia 2026 roku kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 1.491.190,00 zł do kwoty 1.591.190,00 zł na skutek emisji 1.000.000 akcji serii F.

W związku z podwyższeniem kapitału zakładowego nie zaszły jednak zmiany w strukturze znaczącego akcjonariatu Emitenta.

10. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Poniższa tabela przedstawia stan posiadania akcji Spółki przez członków Zarządu pełniących funkcję w Zarządzie Spółki na dzień przekazania niniejszego raportu, według informacji posiadanych przez Spółkę:

Imię i nazwisko	Funkcja	Liczba akcji i głosów posiadanych na dzień bilansowy	Jako % całkowitej liczby akcji i głosów	Liczba akcji i głosów posiadanych na dzień 29.05.2026	Jako % całkowitej liczby akcji i głosów
Rafał Kijonka	Członek Zarządu	0	0,00%	0	0,00%
Tomasz Kaniowski	Członek Rady Nadzorczej	152 000	0,96%	0	0,00%
Marek Smogór	Członek Rady Nadzorczej	0	0,00%	0	0,00%
Bartłomiej Oset	Członek Rady Nadzorczej	0	0,00%	0	0,00%
RAZEM		152 000	0,96%	0	0,00%

Pan Tomasz Kaniowski posiada ponadto 2 udziały w spółce Osiedle Kmicica Sp. z o.o., które stanowią 0,5% kapitału zakładowego tej spółki.

Spółka nie posiada innych informacji odnośnie do faktu posiadania akcji Spółki bezpośrednio przez inne osoby wchodzące w skład organów zarządzających lub nadzorujących.

11. ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE

Poniższa tabela przedstawia wykaz istotnych dla Spółki lub jej spółek zależnych postępowań:

Strony postępowania:	Rodzaj i przedmiot postępowania:	Wartość przedmiotu sporu:	Data wszczęcia:	Stanowisko Spółki:
CPD S.A. – powód Tomasz Górski – pozwany	Postępowanie cywilne o wydanie nakazu zapłaty w związku z nienależnym świadczeniem uzyskanym jako	600.000,00 zł	Wrzesień 2026 roku	Spółka dochodzi zwrotu należnych jej środków, które nie zostały zwrócone przez pozwanego pomimo istnienia

CPD S.A.
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ W
OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2026 R.

	zaliczka na niedoszlą transakcję sprzedaży udziałów w spółce Wielki Bór Sp. z o.o.			takiego obowiązku.
Wielki Bór Sp. z o.o. – powód Tomasz Górski - pozwany	Postępowanie cywilne o wydanie lokalu zajmowanego bezumownie na nieruchomości położonej przy ul. Bór 53/57 w Częstochowie		Wrzesień 2026 roku	Spółka żąda opuszczenia lokalu o charakterze magazynowo-biurowym, który bezumownie zajmowany jest przez pozwanego.

12. ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie sprawozdawczym Spółka zawarła następujące transakcje z podmiotami powiązanymi:

- **ANEKS DO UMOWY POŻYCZKI**

W dniu 25 marca 2026 roku Spółka zawarła z akcjonariuszem – Panem Arturem Błasikiem - aneks do umowy pożyczki na mocy którego termin spłaty pożyczki został przesunięty na 30 czerwca 2027 roku. Na dzień 30 czerwca 2026 roku saldo kapitału pożyczki wynosi 100 tys. zł., a naliczone odsetki od pożyczki wynoszą 2 tys. zł. Nie ustanowiono zabezpieczeń spłaty zobowiązań z tytułu zawartej umowy pożyczki.

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

- **POŻYCZKA UDZIELONA JEDNOSTCE ZALEŻNEJ CPD CAPITAL LLC**

W związku z realizacją strategii Grupy zakładającej rozwój działalności w segmencie nieruchomości mieszkaniowych na wynajem w stanie Floryda (USA), CPD S.A. finansowała działalność swojej spółki zależnej CPD Capital LLC.

W dniu 26 stycznia 2026 roku CPD Capital LLC nabyła od akcjonariusza Spółki, Pana Jarosława Tadli, 100% udziałów w spółce Jacksonville Rental Properties LLC za cenę 2.490.000 USD. Następnie, w dniu 20 lutego 2026 roku, CPD Capital LLC nabyła od tego samego podmiotu 100% udziałów w spółce JJTA

CPD S.A.
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ W
OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2026 R.

19 Real Properties LLC za cenę 836.267,19 USD. Łączna wartość obu transakcji wyniosła 3.326.267,19 USD.

W celu sfinansowania powyższych inwestycji CPD S.A. udzieliła spółce zależnej CPD Capital LLC finansowania wewnątrzgrupowego. Rozliczenie zobowiązań wynikających z nabycia udziałów zostało przeprowadzone poprzez objęcie przez Pana Jarosława Tadle łącznie 3.747.343 akcji serii D CPD S.A. o łącznej wartości emisyjnej 11.991.497,60 zł, a następnie dokonanie wzajemnej kompensaty wierzytelności pomiędzy CPD S.A., CPD Capital LLC oraz Panem Jarosławem Tadłą.

13. UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK, PORĘCZENIA, GWARANCJE, ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Na dzień bilansowy Spółka posiadała następujące należności z tytułu udzielonych pożyczek:

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki	Oprocentowanie	Termin spłaty
Marzena Kaczmarek	24.000,00	6%	2026-08-15
CPD Capital LLC	15.000,00 USD	6%	2028-06-30
CPD Capital LLC	2.490.000,00 USD	4%	2028-12-31
CPD Capital LLC	836.267,19 USD	4%	2028-12-31

Na dzień bilansowy Spółka nie miała żadnych zobowiązań z tytułu kredytów, poręczeń i gwarancji.

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała żadnych zobowiązań warunkowych.

Na dzień bilansowy Spółka posiadała następujące zobowiązania z tytułu zaciągniętych pożyczek:

Pożyczkodawca	Kwota pożyczki	Oprocentowanie	Termin spłaty
Euvic IT S.A.	500.000,00	3MWIBOR+2%	2029-06-25
Artur Błasiak	100.000,00	8%	2028-06-30

14. OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH

CPD nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2026.

15. POZOSTAŁE INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA

W okresie sprawozdawczym ani po jego zakończeniu nie wystąpiły żadne inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego sprawozdania zdarzenia, których ujawnienie mogłoby mieć istotny wpływ na ocenę sytuacji Spółki.

16. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd CPD S.A. potwierdza, że wedle jego najlepszej wiedzy półroczne skrócone sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zaprezentowane w niniejszym raporcie półrocznym za I półrocze 2026 roku zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową emitenta oraz wynik finansowy Spółki oraz, że półroczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.



Dokument podpisany
przez Rafał Kijonka
Data: 2026.09.30
13:42:09 CEST

RAFAŁ KIJONKA
PREZES ZARZĄDU