



RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 01 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku jednostki:

Grupa Kapitałowa CPD Spółka Akcyjna

z siedzibą w Warszawie (00-110), przy ulicy Marszałkowskiej 107



RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Grupa Kapitałowa CPD Spółka Akcyjna

z siedzibą w Warszawie (00-110), przy ulicy Marszałkowskiej 107

dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest **CPD SPÓŁKA AKCYJNA** z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Marszałkowskiej 107, na które składa się: skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2026 r., skrócone skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i innych dochodów całkowitych, skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 r. oraz informacje dodatkowe i objaśniające („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Kierownik jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i przedstawienie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przeprowadziliśmy przegląd zgodnie z **Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410** Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki, przyjętym uchwałą nr 3436/52e/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 8 kwietnia 2019 roku.

Przegląd śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych i innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn.zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) i w konsekwencji nie umożliwia nam uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania na temat tego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Objaśnienie ze zwróceniem uwagi

Zwracamy uwagę na Notę 2.5 informacji objaśniających do sprawozdania finansowego, w której Zarząd przedstawił informacje dotyczące sporu w zakresie sprawowania kontroli nad jednostkami Jacksonville Rental Properties LLC („JRP”) oraz JJTA 19 Real Properties LLC („JJTA19”). W nocie opisano okoliczności powstania sporu, stanowiska stron, aktualny etap prowadzonych postępowań oraz ocenę Zarządu dotyczącą możliwości wykonywania praw wynikających z posiadanych udziałów oraz faktycznego sprawowania kontroli nad wskazanymi jednostkami. Kwestia ta ma znaczenie dla oceny sposobu ujęcia jednostek w sprawozdaniu finansowym, w tym w szczególności dla ustalenia, czy na dzień bilansowy spełnione są przesłanki sprawowania nad nimi kontroli oraz, w konsekwencji, czy zasadne jest ich objęcie konsolidacją. Jak wskazano w Nocie 2.5 ostateczne rozstrzygnięcie sporu pozostaje uzależnione od dalszego przebiegu właściwych postępowań i może w przyszłości skutkować koniecznością ponownej oceny sposobu ujmowania jednostek w sprawozdaniu finansowym oraz odpowiedniej aktualizacji związanych z tym ujawnień.

Nasza opinia nie zawiera zastrzeżenia w odniesieniu do tej sprawy.

Inne sprawy

Do dnia zakończenia badania Jednostka nie zatwierdziła sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r. w terminie określonym w art. 53 ust. 1 ustawy o rachunkowości, a tym samym nie dopełniła obowiązku jego złożenia w Krajowym Rejestrze Sądowym, o którym mowa w art. 69 ustawy o rachunkowości.

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu, nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Znacząca niepewność dotycząca kontynuacji działalności

Zwracamy uwagę na notę 2.2 wybranych informacji dodatkowych i objaśniających do skróconego sprawozdania finansowego, która wskazuje, że Zarząd jednostki dominującej poinformował o istotnej niepewności dotyczącej kontynuacji działalności w związku z faktem, iż w Spółce Dojmującej występowała ograniczona skala prowadzonej działalności operacyjnej, historyczna utrata aktywów generujących przepływy pieniężne oraz uzależnienie od pozyskiwania finansowania zewnętrznego.

Nasz wniosek nie zawiera modyfikacji w związku z tą sprawą.



KPW Audytor Sp. z o.o.

ul. Tymienieckiego 25C/410; 90-350 Łódź

Anna
Celińska-
Jakubowicz

Elektronicznie
podpisany przez
Anna Celińska-
Jakubowicz
Data: 2026.09.30
18:25:57 +02'00'

Anna Celińska-Jakubowicz

Kluczowy Biegły Rewident nr rej. 14 024



KPW Audytor

KPW Audytor Sp. z o.o.

jest wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez
Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem 3640

Lublin, dnia 30 września 2026 roku