

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2026 R.

**SKONSOLIDOWANY RAPORT ZA PIERWSZY
KWARTAŁ 2026 R.**

CPD S.A.

Warszawa, dnia 29 maja 2026 roku

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE.....	3
2. POSIADANE UDZIAŁY W INNYCH SPÓŁKACH	3
3. OPIS ZMIAN W ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	4
4. OPIS DZIAŁALNOŚCI CPD I GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	7
5. WYBRANE DANE FINANSOWE.....	8
6. ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	12
7. ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI PO DACIE BILANSOWEJ.....	16
8. POZOSTAŁE CZYNNIKI I ZDARZENIA, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	17
9. NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH	17
10. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	18
11. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH	18
12. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	18
13. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	19
14. ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE.....	20
15. UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE	20
16. INNE ISTOTNE INFORMACJE	20
17. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW	20
18. ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CPD S.A. ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2026 R.....	22
19. ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CPD S.A. ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2026 R.....	51

1. PODSTAWOWE 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 000277147 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.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.491.190,00 zł i dzieli się na 14.911.900 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

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

W skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzi pięciu Członków – Tomasz Kaniowski, Krzysztof Koza, Bartłomiej Oset, Sebastian Łuczak oraz Marek Smogór.

2. POSIADANE UDZIAŁY W INNYCH SPÓŁKACH

Na dzień 31 marca 2026 roku w skład grupy kapitałowej CPD (dalej także jako „Grupa Kapitałowa”) wchodziła spółka dominująca CPD S.A. oraz następujące spółki zależne:

Nazwa jednostki	Siedziba	Zakres działalności	Udział Emitenta w kapitale zakładowym	
			31.03.2026	31.12.2025
spółki zależne objęte konsolidacją metodą pełną				
Wielki Bór Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność w zakresie wynajmu nieruchomości własnych	78,2%	78,2%
Osiedle Kmicica Sp. z o.o.	Częstochowa	Działalność w zakresie inwestycji w nieruchomości własne	51,72%	51,72%
CPD Capital LLC	Miami, Floryda, USA	Działalność w zakresie zarządzania podmiotami zależnymi	100%	100%
Spółki nieobjęte konsolidacją				

Jacksonville Rental Properties LLC	Jacksonville, Floryda, USA	Działalność w zakresie wynajmu nieruchomości własnych	100%*	0%
JJTA 19 Real Properties LLC	Jacksonville, Floryda, USA	Działalność w zakresie wynajmu nieruchomości własnych	100%**	0%

* Zaangażowanie w spółkę Jacksonville Rental Properties LLC odbywa się za pośrednictwem spółki CPD Capital LLC

** Zaangażowanie w spółkę JJTA 19 Real Properties LLC odbywa się za pośrednictwem spółki CPD Capital LLC

Spółki Jacksonville Rental Properties LLC oraz JJTA 19 Real Properties LLC nie zostały objęte konsolidacją z uwagi na brak posiadania rzeczywistej władzy nad tymi jednostkami przez CPD Capital LLC będącą ich właścicielem. Szczegółowe wyjaśnienie tej kwestii znajduje się w pkt. 3 niniejszego raportu oraz w nocie 2.4 oraz 3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3. OPIS ZMIAN W ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ

W dniu 26 stycznia 2026 roku zależna od Emitenta spółka CPD Capital LLC z siedzibą w USA ("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 ok. 8.000 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym o łącznej powierzchni ok. 4.300 m², podzielonym na 56 mieszkań przeznaczonych na wynajem. Wartość nieruchomości posiadanej przez Spółkę wynosi 7.056.000 USD.

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 Spółki ww. nieruchomości pomniejszona o wartość zobowiązań Spółki, w tym wartość posiadanego przez Spółkę 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 Tadlą 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 Spółkę 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 Spółki, w tym wartość posiadanego przez Spółkę 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 Tadlą 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 Tadłę 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 Tadłę 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 Tadłę skutkowały brakiem możliwości przejęcia przez CPD Capital kontroli nad JRP i JJTA19 oraz ich aktywami. Stan ten trwa do dnia publikacji niniejszego raportu. Na zlecenie CPD Capital prowadzone są aktualnie analizy i działania prawne mające na celu ustalenie

zarówno stanu faktycznego jak i prawnego zaistniałej sytuacji, jak i doprowadzenie do rozwiązania sporu w sposób korzystny dla CPD Capital a tym samym dla Emitenta.

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 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.

Z dniem 31 marca 2026 roku wygasły zawarte przez Spółkę w dniach 16 i 23 grudnia 2025 roku umowy dotyczące nabycia dodatkowych 171 udziałów spółki Osiedle Kmicica Sp. z o.o. („OK”) stanowiących 42,75% kapitału zakładowego tej spółki. Na podstawie przedmiotowych umów Spółka zobowiązała się nabyć od Pana Artura Błasika 121 udziałów OK za cenę 1.936.000,00 zł oraz od Pana Tomasza Górskiego 50 udziałów OK za cenę 800.000,00 zł. Strony transakcji uzgodniły, że cena za udziały OK zostanie zapłacona przez Spółkę do dnia 31 marca 2026 roku 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 OK. Celem Emitenta jest nabycie wszystkich udziałów OK, w związku z czym pomimo wygaśnięcia ww. umów Emitent będzie dążył do zrealizowania transakcji.

4. 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 zakończyło 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. 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 jest rozpoznanie możliwych kierunków dalszego rozwoju Emitenta. Spółka rozważa szereg możliwych kierunków działań, które mogą obejmować pozyskanie inwestora strategicznego bądź przeprowadzenie alternatywnych działań. Zarząd nie wyklucza również zainicjowania projektów w branżach, w których Spółka dotychczas nie była obecna.

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 w okresie od września 2025 roku do lutego 2026 roku transakcje nabycia udziałów i praw w spółkach w Polsce (Wielki Bór Sp. z o.o. i Osiedle Kmicica Sp. z o.o.) i USA (Jacksonville Rental Properties LLC oraz JJTA 19 Real Properties LLC) posiadających nieruchomości umożliwiające dalszy rozwój działalności. Wraz z nabyciem udziałów w spółkach Spółka ponownie stworzyła Grupę Kapitałową.

5. WYBRANE DANE FINANSOWE

1) Wybrane dane finansowe skonsolidowane:

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 3 miesięcy			
	Od 01.01.2026 do 31.03.2026	Od 01.01.2025 do 31.03.2025	Od 01.01.2026 do 31.03.2026	Od 01.01.2025 do 31.03.2025
W tys.	PLN	PLN	EUR*	EUR*
Przychody ze sprzedaży usług	68	0	16	0
Koszty administracyjne	-748	-95	-176	-23
Koszty marketingowe	-63	-5	-15	-1
Zysk/strata operacyjna	-743	-100	-175	-24
Przychody finansowe	0	0	0	0
Koszty finansowe	-12 251	-13	-2 888	-3
Zyska/strata brutto	-12 994	-113	-3 063	-27
Podatek dochodowy	-98	1	-23	0
Zysk/strata netto	-13 092	-112	-3 086	-27

*Do przeliczenia liczb za okres pierwszych 3 miesięcy 2026 roku użyto średnioważonego kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski za ten okres, to jest 4,2419. Do przeliczenia liczb za analogiczny okres 2025 roku użyto średnioważonego kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski za ten okres, to jest 4,1848.

W pierwszym kwartale roku 2025 Spółka nie posiadała jednostek zależnych i nie sporządzała skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Dane porównywalne za ten okres obejmują zatem wyłącznie dane jednostkowe.

W okresie pierwszego kwartału 2026 roku Spółka osiągnęła skonsolidowane przychody w wysokości 68 tys. zł. Przychody osiągnęte są przez spółkę Wielki Bór Sp. z o.o. z tytułu najmu powierzchni posiadanych nieruchomości. W analogicznym okresie roku 2025 Spółka nie osiągała jakichkolwiek przychodów, bowiem nie prowadziła działalności, ani nie posiadała jednostek zależnych.

W okresie sprawozdawczym na poziomie skonsolidowanym wykazane zostały koszty w łącznej wysokości 811 tys. zł. Zdecydowana część kosztów, tj. w wysokości 632 tys. zł została poniesiona przez

Spółkę CPD S.A. Poniesione koszty to w zdecydowanej części koszty administracyjne, na które składają się koszty ogólne związane z funkcjonowaniem Spółki, które uległy istotnemu zwiększeniu w stosunku do I kwartału 2025 roku w związku z nabyciem przez Spółkę podmiotów zależnych i zwiększeniem zakresu działalności, ale także w związku z prowadzeniem w okresie sprawozdawczym wzmoczonych działań związanych z ustanowieniem obecności w USA.

Spółka poniosła zatem w I kwartale roku 2026 stratę operacyjną na poziomie skonsolidowanym w wysokości ok. 0,74 mln zł, wobec straty w wysokości 0,1 mln zł poniesionej w analogicznym okresie roku 2025.

Strata netto z kolei wyniosła w okresie sprawozdawczym kwotę 13,09 mln zł, na co poza stratą operacyjną wpływ miało ujęcie przez Spółkę dokonanego na poziomie CPD Capital LLC odpisu w łącznej wysokości 12,44 mln zł z tytułu trwałej utraty wartości aktywów w postaci praw własności w spółkach Jacksonville Rental Properties LLC i JJTA 19 Real Properties LLC. Spółka dokonała odpisu w związku z utratą kontroli nad nabytymi przez CPD Capital LLC aktywami.

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień			
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
W tys.	PLN	PLN	EUR*	EUR*
Aktywa razem	25 616	25 768	5 972	6 096
Aktywa trwałe, w tym:	24 095	23 736	5 617	5 616
Nieruchomości inwestycyjne	23 125	23 125	5 391	5 471
Aktywa obrotowe, w tym:	1 521	2 032	355	481
Należności handlowe i pozostałe	824	522	192	124
Środki pieniężne i ekwiwalenty	387	1 270	90	300
Pasywa razem	25 616	25 768	5 972	6 096
Kapitał własny, w tym:	22 729	23 624	5 299	5 589
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	16 375	17 286	3 818	4 090
Udziały niekontrolujące	6 354	6 338	1 481	1 500
Zobowiązania długoterminowe	1 439	1 116	335	264
Zobowiązania krótkoterminowe	1 449	1 028	338	243

*Do przeliczenia liczb dotyczących 31 marca 2026 roku użyto kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 marca 2026 roku, to jest 4,2894. Do przeliczenia liczb dotyczących 31 grudnia 2025 roku użyto kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 grudnia 2025 roku, to jest 4,2267.

W zakresie wartości bilansowych wykazanych na koniec okresu sprawozdawczego nie uległy one znaczącej zmianie w stosunku do wartości wykazanych na początku tego okresu. Na aktywa Spółki składają się w dominującej części aktywa trwałe, których wartość wynosi 24,1 mln zł. Na wycenę wpływ ma wartość nieruchomości posiadanych przez spółki zależne. Mniejszą część stanowią aktywa obrotowe,

których wartość wynosi 1,52 mln zł. Ich wartość zmniejszyła się o 0,51 mln zł na skutek poniesionych w okresie sprawozdawczym kosztów.

Wśród pasywów największa zmiana dotyczy kapitału własnego, który na koniec I kwartału 2026 roku zmniejszył się do wartości 16,38 mln zł z 17,29 mln zł na koniec 2025 roku, w związku z poniesioną w okresie sprawozdawczym stratą.

Wartość zobowiązań uległa zwiększeniu o 0,74 mln zł. Wzrosła wartość zarówno zobowiązań krótkoterminowych jak i długoterminowych.

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

	31.03.2026	31.12.2025
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	11%	8%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej	5%	4%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	6%	4%
Kredyty i pożyczki	3%	2%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	1%	1%

2) Wybrane dane finansowe jednostkowe:

Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 3 miesięcy			
	Od 01.01.2026 do	Od 01.01.2025 do	Od 01.01.2026 do	Od 01.01.2025 do
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
W tys.	PLN	PLN	EUR*	EUR*
Przychody ze sprzedaży usług	0	0	0	0
Koszty administracyjne	-569	-95	-134	-23
Koszty marketingowe	-63	-5	-15	-1
Zysk/strata operacyjna	-632	-100	-149	-24
Przychody finansowe	0	0	0	0
Koszty finansowe	-12 060	-13	-2843	-3
Zyska/strata brutto	-12 692	-113	-2992	-27
Podatek dochodowy	-92	1	-22	0
Zysk/strata netto	-12 784	-112	-3014	-27

*Do przeliczenia liczb za okres pierwszych 3 miesięcy 2026 roku użyto średnioważonego kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski za ten okres, to jest 4,2419. Do przeliczenia liczb za analogiczny okres 2025 roku użyto średnioważonego kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski za ten okres, to jest 4,1848.

W okresie pierwszego kwartału 2026 roku Spółka podobnie jak w analogicznym okresie roku 2025 nie osiągała jakichkolwiek przychodów. Działalność gospodarcza Spółki, której przedmiotem ma być zarządzanie podmiotami zależnymi jest dopiero w fazie organizacji i Spółka nie pobiera aktualnie opłat związanych z tą działalnością.

W okresie sprawozdawczym na poziomie jednostkowym wykazane zostały koszty w łącznej wysokości 632 tys. zł. Poniesione koszty to w zdecydowanej części koszty administracyjne, na które składają się

koszty ogólne związane z funkcjonowaniem Spółki, które uległy istotnemu zwiększeniu w stosunku do I kwartału 2025 roku w związku z nabyciem przez Spółkę podmiotów zależnych i zwiększeniem zakresu działalności, ale także w związku z prowadzeniem w okresie sprawozdawczym wzmożonych działań związanych z ustanowieniem obecności w USA.

Spółka poniosła zatem w I kwartale roku 2026 stratę operacyjną na poziomie skonsolidowanym w wysokości ok. 0,63 mln zł, wobec straty w wysokości 0,1 mln zł poniesionej w analogicznym okresie roku 2025.

Strata netto z kolei wyniosła w okresie sprawozdawczym kwotę 12,78 mln zł, na co poza stratą operacyjną wpływ miało dokonanie przez Spółkę weryfikacji wartości godziwej pożyczki udzielonej spółce CPD Capital LLC w łącznej wysokości 12,57 mln zł. Spółka dokonała korekty wartości godziwej udzielonej pożyczki w związku z utratą kontroli nad nabytymi przez CPD Capital LLC aktywami w postaci praw w spółkach Jacksonville Rental Properties LLC i JJTA 19 Real Properties LLC, a tym samym utratą jedynego źródła dochodów, które przyczyniłyby się do zapewnienia możliwości spłaty zobowiązania wynikającego z pożyczki.

Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej

	Na dzień			
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
W tys.	PLN	PLN	EUR*	EUR*
Aktywa razem	17 968	18 181	4 189	4 301
Aktywa trwałe, w tym:	16 679	16 320	3 888	3 861
Udziały w jednostkach zależnych	16 320	16 320	3 805	3 861
Aktywa obrotowe, w tym:	1 289	1 861	301	440
Należności handlowe i pozostałe	1 097	734	256	174
Środki pieniężne i ekwiwalenty	168	1 103	39	261
Pasywa razem	17 968	18 181	4 189	4 301
Kapitał własny	16 451	17 244	3 835	4 080
Zobowiązania długoterminowe	324	1	76	0
Zobowiązania krótkoterminowe	1 193	935	278	221

*Do przeliczenia liczb dotyczących 31 marca 2026 roku użyto kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 marca 2026 roku, to jest 4,2894. Do przeliczenia liczb dotyczących 31 grudnia 2025 roku użyto kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 grudnia 2025 roku, to jest 4,2267.

W zakresie wartości bilansowych wykazanych na koniec okresu sprawozdawczego nie uległy one znaczącej zmianie w stosunku do wartości wykazanych na początku tego okresu. Na aktywa Spółki składają się w dominującej części aktywa trwałe, których wartość wynosi 16,68 mln zł. Na wycenę wpływ ma wartość udziałów w spółkach zależnych. Mniejszą część stanowią aktywa obrotowe, których wartość wynosi 1,29 mln zł. Ich wartość zmniejszyła się o 0,57 mln zł na skutek poniesionych w okresie sprawozdawczym kosztów.

Wśród pasywów największa zmiana dotyczy kapitału własnego, który na koniec I kwartału 2026 roku zmniejszył się do wartości 16,45 mln zł z 17,24 mln zł na koniec 2025 roku, w związku z poniesioną w okresie sprawozdawczym stratą.

Wartość zobowiązań uległa zwiększeniu o 0,58 mln zł. Wzrosła wartość zarówno zobowiązań krótkoterminowych jak i długoterminowych.

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

	31.03.2026	31.12.2025
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	8%	5%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej	2%	0%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	6%	5%
Kredyty i pożyczki	4%	3%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	3%	2%

6. ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

• ZAWARCIE UMOWY LOCK-UP Z AKCJONARIUSZEM EMITENTA

W dniu 15 stycznia 2026 roku Emitent zawarł z Arturem Błasikiem (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 23,47% wszystkich akcji Emitenta oraz reprezentują 23,47% 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 REAL PROPERTIES LLC, PODWYŻSZENIE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI ORAZ SPÓR Z AKCJONARIUSZEM

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

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2026 R.

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

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 Spółki ww. nieruchomości pomniejszona o wartość zobowiązań Spółki, w tym wartość posiadanego przez Spółkę 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 Spółkę 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 Spółki, w tym wartość posiadanego przez Spółkę 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.

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 Tadłę 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 Tadłę 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 Tadłę skutkowały brakiem możliwości przejęcia przez CPD Capital kontroli nad JRP i JJTA19 oraz ich aktywami. Stan ten trwa do dnia publikacji niniejszego raportu. Na zlecenie CPD Capital prowadzone są aktualnie analizy i działania prawne mające na celu ustalenie zarówno stanu faktycznego jak i prawnego zaistniałej sytuacji, jak i doprowadzenie do rozwiązania sporu w sposób korzystny dla CPD Capital a tym samym dla Emitenta.

- **ZAKOŃCZENIE NEGOCJACJI W SPRAWIE NABYCIA UDZIAŁÓW W SPÓŁCE BĘDĄCEJ WŁAŚCICIELEM 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 "Wratiscavia 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 miałyby 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.

- **PRZEPROWADZENIE EMISJI 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.

7. ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI PO DACIE BILANSOWEJ

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.

8. POZOSTAŁE CZYNNIKI I ZDARZENIA, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

W ocenie Zarządu nie wystąpiły czynniki ani zdarzenia, w tym takie o nietypowym charakterze, mające wpływ na sprawozdanie finansowe prezentowane w niniejszym raporcie, inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego raportu.

9. NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

W okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonywała istotnych transakcji nabycia lub zbycia rzeczowych aktywów trwałych.

Zależna od Spółki spółka CPD Capital LLC nabyła w okresie sprawozdawczym:

- 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 ok. 8.000 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym o łącznej powierzchni ok. 4.300 m², podzielonym na 56 mieszkań przeznaczonych na wynajem. Wartość nieruchomości posiadanej przez Spółkę wynosi 7.056.000 USD. 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 Spółki ww. nieruchomości pomniejszona o wartość zobowiązań Spółki, w tym wartość posiadanego przez Spółkę 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 Tadlą 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;

- 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

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2026 R.

posiadanej przez Spółkę 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 Spółki, w tym wartość posiadanego przez Spółkę 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 Tadlą 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.

10. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

Transakcje zawierane przez Emitenta z podmiotami powiązаныmi zostały opisane w nocie 15 jednostkowego sprawozdania finansowego.

11. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH

CPD S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych.

12. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU

Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółkę, na dzień publikacji niniejszego raportu akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki są:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Rodzaj akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcjonariat według liczby głosów	Akcjonariat według liczby akcji
Artur Błasik	4 567 782	Na okaziciela	4 567 782	30,63%	30,63%
Jarosław Tadla*	4 397 343	Na okaziciela	4 397 343	29,49%	29,49%
Tomasz Górski	1 471 739	Na okaziciela	1 471 739	9,87%	9,87%
Maciej Drogoń	1 120 000	Na okaziciela	1 120 000	7,51%	7,51%
Pozostali	3 355 036	Na okaziciela	3 355 036	22,50%	22,50%

*Liczba akcji posiadanych przez Jarosława Tadłę jest oparta na szacunkach Emitenta, zgodnie z którymi zsumowano liczbę 650.000 akcji, które zostały wskazane przez akcjonariusza w zawiadomieniu z dnia 11 października 2025 roku oraz 3.747.343 akcji serii D, które objął na podstawie umów z dnia 26 stycznia i 20 lutego 2026 roku, a które w dniu 4 maja 2026 roku zostały zarejestrowane na jego rachunku maklerskim.

Zmiany w akcjonariacie po w trakcie okresu sprawozdawczego i po jego zakończeniu

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%.

13.AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Poniższy opis przedstawia stan posiadania akcji Spółki przez członków Zarządu pełniących funkcje w Zarządzie Spółki na dzień przekazania niniejszego raportu, według informacji posiadanych przez Spółkę:

Imię i nazwisko	Funkcja	Liczba akcji i głosów posiadanych na dzień przekazania raportu	Jako % całkowitej liczby akcji i głosów	Liczba akcji i głosów posiadanych na dzień 30.04.2026	Jako % całkowitej liczby akcji i głosów
Rafał Kijonka	Członek Zarządu	0	0,00%	0	0,00%
Tomasz Kaniowski	Członek Rady Nadzorczej	0	0,00%	0	0,00%
Krzysztof Koza	Członek Rady Nadzorczej	0	0,00%	0	0,00%
Bartłomiej Oset	Członek Rady Nadzorczej	0	0,00%	0	0,00%
Marek Smogór	Członek Rady Nadzorczej	0	0,00%	0	0,00%

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2026 R.

Sebastian Łuczak	Członek Rady Nadzorczej	9 000	0,06%	9 000	0,06%
------------------	-------------------------	-------	-------	-------	-------

RAZEM

9 000

0,06%

9 000

0,06%

Pan Tomasz Kaniowski posiada 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.

14. ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE

Na dzień publikacji Raportu wobec Spółki nie są prowadzone żadne postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe.

15. UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE

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

16. INNE ISTOTNE INFORMACJE

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

17. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW

Mając na uwadze zdarzenia opisane w punktach 6 i 7 niniejszego raportu, czynnikami istotnymi mającymi wpływ na wyniki osiągnięte przez Spółkę będą:

- prowadzenie i rozwiązanie sporu powstałego pomiędzy Spółką, zależną od Spółki spółką CPD Capital LLC oraz Jarosławem Tadłą w kwestii nabytych przez CPD Capital LLC od Jarosława Tadli praw własności spółek Jacksonville Rental Properties LLC oraz JJTA 19 Real Properties LLC; w zależności bowiem od przyjętej strategii CPD Capital LLC może dążyć do przejęcia kontroli nad tymi podmiotami i prowadzenia działalności w oparciu o posiadane przez nie aktywa (nieruchomości mieszkaniowe na wynajem) albo dążyć do naprawienia szkody, której wysokość przekracza kwotę 12 mln zł. Spółka wskazuje także, że prowadzenie sporu generować będzie dodatkowe koszty, w szczególności koszty obsługi prawnej.

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2026 R.

- 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;
- zaangażowanie Zarządu oraz doradców współpracujących ze Spółką w czynności związane z realizacją strategii.

RAFAŁ KIJONKA
PREZES ZARZĄDU

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2026 R.

**18.ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2026 R.**

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za trzeci kwartał 2025 r.

za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku

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

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

	Strona
I Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe	3
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 Zmiany w strukturze Grupy	8
2.2 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych	8
2.2 Zapasy	8
2.2 Należności handlowe i pożyczki	8
2.2 Rezerwy	8
2.2 Ujmowanie przychodów	8
2.2. Zmiany w strukturze Grupy	9
2.3. Konsolidacja	11
2.4. Niekonsolidowane jednostki zależne oraz istotne ograniczenia kontroli	12
2.5. Pozycje wyrażone w walutach obcych	13
3 Znaczące szacunki i osądy kierownictwa	14
4 Spory prawne i zobowiązania warunkowe	17
5 Nieruchomości inwestycyjne	18
6 Pożyczki	22
7 Należności handlowe oraz pozostałe należności	23
8 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24
9 Kapitał podstawowy	24
10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	25
11 Kredyty i pożyczki	26
12 Koszty administracyjne	27
13 Przychody i koszty finansowe oraz wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	27
14 Korekty przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej	28
15 Transakcje z jednostkami powiązanymi	28
16 Wypłata dywidendy	31
17 Zysk na akcję	32
19 Zobowiązania warunkowe	32
20 Udziały niekontrolujące	33
21 Zdarzenia po dniu bilansowym	34
22 Zatwierdzenie do publikacji	35

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	1/1/2026 -31/3/2026	1/1/2025 - 31/3/2025
		(niebadane)	
WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ			
Przychody ze sprzedaży		68	0
Koszty sprzedaży		0	0
WYNIK NA SPRZEDAŻY		68	0
Koszty administracyjne utrzymania nieruchomości	16	0	0
Koszty administracyjne	12	(748)	(95)
Koszty marketingowe		(63)	(5)
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	13		0
Pozostałe przychody operacyjne		0	0
Pozostałe koszty operacyjne		0	0
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych		0	0
WYNIK OPERACYJNY		(743)	(100)
Przychody finansowe	13	0	0
Koszty finansowe	13	(12 251)	(13)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		(12 994)	(113)
Podatek dochodowy		(98)	1
WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ		(13 092)	(112)
Wynik z działalności zaniechanej		0	0
WYNIK NETTO		(13 092)	(112)
przypadający na akcjonariuszy Spółki		(13 108)	(112)
przypadające na akcjonariuszy niekontrolujących		16	0
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		205	
Inne całkowite dochody do przeklasyfikowania na zyski lub straty po spełnieniu warunków		0	0
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty		0	0
Inne całkowite dochody		205	0
CAŁKOWITE DOCHODY (STRATY) OKRESU		(12 888)	(112)
przypadające na akcjonariuszy Spółki		(12 903)	(112)
przypadające na akcjonariuszy niekontrolujących		16	0
PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	17	(1,26)	(0,02)
ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	17	(1,26)	(0,02)

Rafał Kijonka
Prezes Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku stanowią jego integralną część.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	2026-03-31	2025-12-31
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	5	23 125	23 125
Rzeczowe aktywa trwałe		0	0
Wartości niematerialne, z wyłączeniem wartości firmy		0	0
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	9	0	0
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach		0	0
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		359	
Wartość firmy		611	611
Aktywa trwałe		24 095	23 736
Aktywa obrotowe			
Pożyczki	6	24	23
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7	824	522
Należności publicznoprawne		286	217
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	387	1 270
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa obrotowe		1 521	2 032
Aktywa razem		25 616	25 768
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki			
Kapitał podstawowy	9	1 491	1 036
Kapitał opłacony, lecz niezarejestrowany w sądzie	9	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		205	0
Skumulowane zyski (straty)		(279 001)	(265 893)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		16 375	17 286
Udziały niekontrolujące	21	6 354	6 338
Kapitał własny razem		22 729	23 624
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	0	-13 108
Kredyty i pożyczki		0	0
Zobowiązanie z tytułu leasingu		232	
Wyemitowane obligacje	12	0	0
Wbudowany instrument pochodny	12	0	0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	1 207	1 116
Zobowiązania długoterminowe		1 439	1 116
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	157	143
Zobowiązania publicznoprawne	13	32	14
Kredyty i pożyczki	11	665	558
Zobowiązanie z tytułu leasingu		70	
Rezerwy na pozostałe zobowiązania		525	313

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku

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

Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	1 449	1 028
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	1 449	1 028
Zobowiązania razem	2 888	2 144
Pasywa razem	25 616	25 768

Rafał Kijonka
Prezes Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku stanowią jego integralną część.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku

(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 sądzie	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 01.01.2024	897	0	(128 103)	389 802	(27 909)	987	(235 776)	(102)	0	(102)
Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli										
Konwersja obligacji na kapitał	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	(449)	0	128 103	(127 654)	0	0	0	0	0	0
Obniżenie kapitału zakładowego	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pokrycie straty za 2011 rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stan na 31.12.2025	448	0	0	262 148	(27 909)	887	(236 458)	(884)	0	(884)
Stan na 01.01.2025	448	0	0	262 148	0	987	(264 606)	(1 023)	0	(1 023)
Transakcje z właścicielami										
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										
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	6 338	24 647
Stan na 31.12.2025	1 036	1 600	0	279 556	0	987	(265 893)	17 286	6 338	23 624
Stan na 01.01.2026	1 036	1 600	0	279 556	0	987	(265 893)	17 286	6 338	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	(13 108)	(13 108)	16	(13 092)
Zyski (straty) lat ubiegłych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne całkowite dochody	0	0	0	0	205	0	0	205	0	205
Całkowite dochody	0	0	0	0	205	0	(13 108)	(12 903)	16	(12 888)
Suma zmian w okresie	456	(1 600)	0	13 137	205	1	(13 108)	(912)	17	(896)
Stan na 31.03.2026	1 491	0	0	292 693	205	987	(279 001)	16 375	6 354	22 729

Rafał Kijonka

Prezes Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku stanowią jego integralną część.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie
finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026
roku

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Nota	1/1/2026 - 31/3/2026	1/1/2025 - 31/3/2025
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(13 092)	(112)
Korekty działalności operacyjnej:	12 109	13
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	12 109	13
(Zapłacony) / zwrócony podatek dochodowy	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(984)	(99)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie jednostki zależnej	0	0
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Udzielone pożyczki	0	0
Odsetki otrzymane	0	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0	0
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z emisji akcji	1 600	0
Zwrot zaliczek na zabicie akcji nowych emisji	(1 600)	
Spłata kredytów i pożyczek	0	0
Spłata odsetek od pożyczek	0	0
Pożyczki otrzymane	100	210
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	100	210
Przepływy pieniężne netto (bez różnic kursowych z przeliczenia)	(884)	111
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku	1 270	8
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu	387	119

Rafał Kijonka
Prezes Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku stanowią jego integralną część.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**1 Informacje ogólne**

Jednostką sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest CPD Spółka Akcyjna.

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

Krzysztof Koza

Sebastian Łuczak

Marek Smogór

Bartosz Oseta

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.

(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.

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.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 marca 2026 roku oraz za okres 3 miesięcy zakończony tego dnia zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego, zgodnie z MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”.

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

W 2023 roku skala działalności Grupy uległa istotnemu ograniczeniu. Jednostka dominująca zbyła wszystkie udziały w jednostkach zależnych i współzależnych, a wszystkie pożyczki udzielone jednostkom powiązanim zostały spłacone bądź scedowane na mocy umowy cesji wierzytelności zawartej w dniu 29 września 2023 roku z Securities Trust Sp. z o.o. Zdarzenia te miały istotny wpływ na strukturę aktywów oraz źródła generowania przychodów Grupy.

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

- zrealizowane oraz będące w toku działania kapitałowe,
- istniejące oraz udokumentowane źródła finansowania,
- faktyczne decyzje i działania właścicielskie podejmowane na rzecz rozwoju Grupy.

Nowy dominujący akcjonariusz Jednostki dominującej, Pan Artur Błasik, zadeklarował wsparcie finansowe dla CPD S.A. poprzez zawarcie umowy pożyczki, w kwocie zapewniającej możliwość niezakłóconego funkcjonowania przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego, w przypadku wystąpienia takiej potrzeby. Założenie kontynuacji działalności opiera się na przyjęciu, że wsparcie to pozostanie dostępne w okresie objętym oceną Zarządu.

Ponadto Jednostka dominująca zakończyła w dniu 8 maja 2025 roku emisję akcji zainicjowaną uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 12 listopada 2024 roku, w wyniku której pozyskała środki pieniężne w kwocie 1.780.000 zł.

Istotnym elementem założeń przyjętych przez Zarząd są również działania właścicielskie polegające na rozwoju Grupy poprzez aporty udziałów w spółkach operacyjnych. W szczególności:

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

- w dniu 16 września 2025 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii C w zamian za wkład niepieniężny w postaci 477 udziałów spółki Wielki Bór Sp. z o.o., stanowiących 78,2% kapitału zakładowego tej spółki,
- w dniu 19 listopada 2025 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii E w zamian za wkład niepieniężny w postaci 204 udziałów spółki Osiedle Kmicica Sp. z o.o., stanowiących 51% kapitału zakładowego tej spółki, przy czym w grudniu 2025 roku Spółka zwiększyła swój udział w kapitale tej jednostki do 51,72%.

Dodatkowo, w dniu 26 stycznia 2026 roku Jednostka Dominująca zawarła z Panem Jarosławem Tadłą umowę objęcia 2.816.813 akcji zwykłych na okaziciela serii D po cenie emisyjnej 3,20 zł za akcję, o łącznej wartości 9.013.801,60 zł. Objęcie akcji było elementem szerszej transakcji inwestycyjnej realizowanej w Grupie, związanej z nabyciem nieruchomości inwestycyjnej w Stanach Zjednoczonych przez spółkę zależną CPD Capital LLC. W związku z realizacją tej transakcji zastosowano mechanizm finansowania poprzez udzielenie pożyczki oraz kompensatę wzajemnych wierzytelności pomiędzy Jednostką Dominującą, CPD Capital LLC oraz inwestorem. Analogiczny mechanizm został zastosowany przy kolejnej transakcji nabycia nieruchomości realizowanej w lutym 2026 roku.

Zarząd wskazuje, że kontynuacja działalności Grupy jest uzależniona od utrzymania dostępu do finansowania właścicielskiego oraz skutecznej realizacji działań restrukturyzacyjnych i rozwojowych podejmowanych w Grupie. Brak realizacji deklarowanego wsparcia akcjonariusza lub niepowodzenie w pozyskiwaniu finansowania mogłyby skutkować utratą zdolności Spółki do kontynuowania działalności.

Mając na uwadze opisane powyżej okoliczności, Zarząd uznaje, że pomimo występowania istotnej niepewności, istnieją wystarczające przesłanki do sporządzenia sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuacji działalności. Sprawozdanie finansowe nie zawiera korekt, które byłyby konieczne, gdyby Spółka nie była w stanie kontynuować działalności gospodarczej.

2.2. 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.

W dniu 18 listopada 2025 roku została zarejestrowana spółka zależna pod firmą: CPD CAPITAL LLC, zgodnie z przepisami prawa stanu Luizjana (Stany Zjednoczone Ameryki). Rejestracji dokonano w biurze Sekretarza Stanu Luizjany (State of Louisiana Secretary of State). CPD S.A. jest 100% właścicielem nowo utworzonej spółki i sprawuje nad nią pełną kontrolę.

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 objęła 6 udziałów o wartości nominalnej 100 złotych każdy, w podwyższonym kapitale zakładowym spółki Wielki Bór Sp. z o.o.. Udziały zostały objęte w zamian za wkład pieniężny w kwocie 103.074,00 zł (sto trzy tysiące siedemdziesiąt cztery złote), z czego kwota w wysokości 600,00 zł (sześćset złotych) zostanie przeznaczona na kapitał zakładowy Spółki, a pozostała część wpłaconych środków, tj. kwota w wysokości 102.474,00 zł (sto dwa tysiące czterysta siedemdziesiąt cztery złote) zostanie przeznaczona na kapitał zapasowy.

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:

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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 Tadmą stał się akcjonariuszem posiadającym 29,49% akcji CPD S.A.

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").

Jednostka	Siedziba	Data objęcia kontroli	Podstawowy przedmiot działalności	Procentowy udział w kapitale	
				31.03.2026	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	Wielki Bór Sp z o.o.		Osiedle Kmicica Sp. zo.o.	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Wybrane dane finansowe				
Aktywa	16 376	16317	1 094	1 114
Zobowiązania	28	28	41	66
Kapitały własne	16 348	16289	1 053	1 048
Przychody	68	91	-	-
Zysk/ (Strata) netto	59	36	6 -	57

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.3. 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 jednoczesne posiadanie władzy nad jednostką, narażenie na zmienne wyniki finansowe oraz możliwość wpływania na te wyniki poprzez wykonywanie władzy.

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.

Przejście 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 przejściem (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 przejścia.

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 okazym 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.

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.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

2.4. Niekonsolidowane jednostki zależne oraz istotne ograniczenia kontroli

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Grupa nabyła pośrednio, za pośrednictwem spółki zależnej CPD Capital LLC („CPDC”), 100% udziałów w podmiotach Jacksonville Rental Properties LLC („JRP”) oraz JJTA 19 Real Properties LLC („JJTA19”) z siedzibą w Jacksonville, Floryda (USA).

Podmioty te są właścicielami nieruchomości mieszkalnych przeznaczonych na wynajem, odpowiednio:

- nieruchomość „Arbor Oaks Apartments”, obejmująca 56 lokali mieszkalnych,
- nieruchomość „Ryar Road Apartments”, obejmująca 12 lokali mieszkalnych.

Mimo formalnego zawarcia umów nabycia i przejściowego wpisania CPD Capital LLC do właściwych rejestrów jako właściciela, Zarząd podjął decyzję o nieobejmowaniu spółek JRP oraz JJTA19 konsolidacją pełną na dzień 31 marca 2026 roku z uwagi na brak sprawowania faktycznej kontroli operacyjnej i finansowej, co poparte jest następującymi okolicznościami:

- W dniu 17 kwietnia 2026 roku Zarząd powziął informację, że pan Jarosław Tadla w sposób jednostronny, bez wiedzy i wymaganej zgody CPD Capital LLC, dokonał zmian w rejestrze spółek stanu Floryda, wpisując siebie jako zarządzającego/wspólnika obu podmiotów w miejsce spółki zależnej Emitenta. Zmiana ta ma charakter deklaracyjny i została dokonana bez uprzedniej weryfikacji dokumentów korporacyjnych przez sąd w USA.

- wpis w rejestrze korporacyjnym umożliwia reprezentację spółki wobec osób trzecich, w konsekwencji czego CPDC utraciła możliwość skutecznego zarządzania tymi podmiotami oraz dostęp do ich zasobów i danych finansowych,

- Na dzień bilansowy oraz dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa jest całkowicie pozbawiona dostępu do danych finansowych, umów handlowych oraz rachunków bankowych JRP i JJTA19. Grupa nie ma możliwości zarządzania najmem nieruchomości ani wpływania na bieżącą politykę operacyjną spółek.

- Sprzedający skierował do Zarządu oficjalną korespondencję, w której zakwestionował skuteczność zapłaty ceny i oświadczył o jednostronnym wycofaniu się z transakcji sprzedaży.

- Na dzień bilansowy Grupa nie dysponuje ostateczną opinią prawną, która jednoznacznie określałaby szanse na odzyskanie kontroli nad spółkami w drodze postępowań sądowych, co uniemożliwia uznanie kontroli za wysoce prawdopodobną.

W ocenie Zarządu powyższe okoliczności wskazują, że Grupa nie posiadała faktycznej kontroli nad tymi jednostkami w rozumieniu MSSF 10, nawet w okresie bezpośrednio po zawarciu transakcji, a posiadane prawa miały charakter formalny, który nie przekładał się na możliwość kierowania istotnymi działaniami operacyjnymi.

W związku z powyższym Zarząd uznał, że kryteria kontroli określone w MSSF 10 nie są spełnione na dzień 31 marca 2026 roku, a podmioty JRP oraz JJTA19 nie zostały objęte konsolidacją metodą pełną.

W związku z utratą kontroli i zaistniałym sporem prawnym, ujęcie skutków transakcji na dzień bilansowy przedstawia się następująco:

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

- W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy CPD zamiast aktywów i zobowiązań spółek amerykańskich (nieruchomości i kredytów), w bilansie ujęto aktywa finansowe w postaci udziałów nabytych spółek. Z uwagi na obiektywne dowody utraty wartości – w tym fakt rozpoczęcia wobec pana Jarosława Tadli procesu upadłości konsumenckiej w USA jeszcze przed dniem bilansowym – aktywa te na dzień 31 marca 2026 roku zostały objęte 100% odpisem aktualizującym z tytułu trwałej utraty wartości. Skutek odpisu został odniesiony bezpośrednio w rachunek zysków i strat (koszty finansowe).

- W jednostkowym sprawozdaniu finansowym CPD S.A., ze względu na sądową rejestrację podwyższenia kapitału na dzień 31 marca 2026 roku, Emitent wykazał w pasywach Kapitał Zakładowy (w wartości nominalnej) oraz Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji serii D w łącznej kwocie 11.991.497,60 zł. Po stronie aktywów CPD S.A. ujęła została należność z tytułu pożyczki udzielonej spółce zależnej CPD Capital LLC na sfinansowanie transakcji. Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, udzielone pożyczki celowe są klasyfikowane jako składnik aktywów finansowych wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy. Na dzień bilansowy, w oparciu o testy i analizę perspektyw odzyskania środków (wynikającą z braku możliwości realizacji celów pożyczki przez spółkę zależną oraz stanu upadłości dłużnika końcowego), wartość godziwa tej należności pożyczkowej została ustalona na kwotę zero. Różnica z wyceny do wartości godziwej obciążała bezpośrednio koszty finansowe bieżącego okresu.

W efekcie powyższych zapisów w strukturze bilansu powstał tzw. „pusty kapitał”, bowiem kapitał własny nominalnie wzrósł o wartość emisji serii D, jednak odpowiadające mu aktywa (zarówno udziały na poziomie skonsolidowanym, jak i pożyczka na poziomie jednostkowym) utraciły całkowicie swoją wartość, co istotnie obciążało wynik finansowy netto okresu.

Emitent wszczął już stosowne działania mające na celu odzyskanie kontroli nad spółkami JRP i JJTA19. Zarząd zamierza niezwłocznie podjąć kroki prawne w ramach procedur cywilnych i karnych w USA i w Polsce w celu ochrony interesów Grupy, w tym dochodzenia roszczeń odszkodowawczych oraz zabezpieczenia roszczeń na majątku akcjonariusza (w tym na posiadanych przez niego akcjach Emitenta).

2.5. 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	31.03.2026	31.12.2025
Średni kurs ustalony przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy	3,7408	3,7408
Kurs średni będący średnią arytmetyczną średnich kursów na dzień kończący każdy miesiąc okresu obrotowego w roku obrachunkowym	3,6197	3,7717

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.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Waluta	31.03.2026	31.12.2025
USD	3,7408	3,6016
EUR	4,2894	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 kończącym się 31 marca 2026 roku kluczowe osądy oraz obszary niepewności szacunków dotyczyły skutków bilansowych transakcji nabycia przez spółkę zależną CPD Capital LLC udziałów w podmiotach Jacksonville Rental Properties LLC („JRP”) oraz JJTA 19 Real Properties LLC („JJTA19”) od Pana Jarosława Tadli, powiązanej z emisją akcji serii D Spółki oraz wyceny wartości godziwej zaangażowanych aktywów finansowych.

Osąd w zakresie braku kontroli nad nabytymi spółkami

Zgodnie z MSSF 10, warunkiem koniecznym do uznania istnienia kontroli nad inwestycją jest jednoczesne 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 31 marca 2026 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, Zarząd dokonał ponownej oceny powyższych przesłanek i uznał, że pomimo formalno-prawnego zawarcia umów nabycia udziałów w podmiotach Jacksonville Rental Properties LLC („JRP”) oraz JJTA 19 Real Properties LLC („JJTA19”), żadne z kryteriów kontroli określonych w MSSF 10 nie zostało 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.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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.

Wycena pożyczek do wartości godziwej

Od dnia 1 stycznia 2018 roku, Grupa stosuje standard MSSF 9 „Instrumenty finansowe” w zakresie klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych. Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, instrumenty finansowe związane z finansowaniem transakcji nabycia spółek na rynku amerykańskim są klasyfikowane jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVTPL).

Na dzień 31 marca 2026 roku Grupa była zaangażowana w ekspozycję finansową wynikającą z udzielonego finansowania spółce zależnej CPD Capital LLC. Ekspozycja ta stanowiła ekonomiczne odzwierciedlenie zaangażowania Grupy w transakcje nabycia spółek Jacksonville Rental Properties LLC oraz JJTA 19 Real Properties LLC.

Z uwagi na brak aktywnego rynku dla tego typu instrumentów, szacunek wartości godziwej został dokonany przy zastosowaniu technik wyceny opartych na danych wejściowych nieobserwowalnych (Poziom 3 hierarchii wartości godziwej). Ustalenie wartości godziwej wymagało zastosowania istotnych osądów Zarządu w warunkach podwyższonej niepewności prawnej i operacyjnej.

Na dzień bilansowy Grupa dokonała przeglądu i oszacowania wartości godziwej powyższych aktywów finansowych (o łącznej wartości bilansowej przed przeszacowaniem wynoszącej 12.570.548,45 zł), uwzględniając następujące kluczowe przesłanki:

- Zdolność dłużnika do obsługi zadłużenia: CPD Capital LLC jest podmiotem celowym, którego jedynym źródłem przyszłych przepływów pieniężnych miało być czerpanie korzyści z przejętych spółek z Florydy. W wyniku utraty kontroli operacyjnej nad tym majątkiem, podmiot ten posiada obecnie zerową zdolność do generowania strumieni gotówkowych umożliwiających obsługę długu wobec CPD S.A.

- Odzyskiwalność z zabezpieczeń i majątku: Pożyczki mają charakter niezabezpieczony (unsecured). W przypadku potencjalnej licytacji komorniczej nieruchomości w USA przez wierzycieli (z powodu nieregulowania kredytów przez p. Tadla), wartość rezydualna dla CPD S.A. wyniesie 0 zł. Ponadto, rozważane przez Zarząd zabezpieczenia roszczeń na majątku p. Tadli wiążą się z koniecznością wytoczenia długotrwałego procesu. W połączeniu z faktem, że wobec pana Tadli toczy się prawdopodobnie postępowanie restrukturyzacyjne w USA, szanse na realny odzysk środków z jego majątku osobistego oszacowano na poziomie bliskim zero.

W oparciu o powyższe uwarunkowania, Zarząd oszacował wartość godziwą pożyczek na dzień 31 marca 2026 roku na poziomie zero (0 zł).

Zgodnie z zasadami prezentacji stosowanymi przez Spółkę, efekt naliczenia odsetek oraz efekt ujemnej wyceny do wartości godziwej zostały wykazane kumulatywnie w jednej linii sprawozdania z całkowitych dochodów jako wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej w kwocie -12.570.548,45 zł (w ciężar kosztów finansowych). Z uwagi na sprowadzenie wartości godziwej instrumentu do zera, w kolejnych okresach sprawozdawczych pożyczki te nie będą generowały przychodów odsetkowych w rachunku zysków i strat, do czasu trwałej zmiany sytuacji prawnej i operacyjnej dłużnika.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego, pomimo że założenie kontynuacji działalności obarczone jest istotną niepewnością, wynikającą z dotychczasowego ograniczenia skali działalności Spółki oraz jej uzależnienia od dalszego finansowania zewnętrznego.

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

- planowane i zakończone inwestycje,
- dostępne i planowane źródła finansowania, w tym finansowanie właścicielskie.

Założenie kontynuacji działalności opiera się w szczególności na:

- zawartych umowach finansowania lub deklaracjach wsparcia ze strony akcjonariuszy,
- zaplanowanych kolejnych emisjach akcji Spółki.

Wycena aportów niepieniężnych

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

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

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

Zarząd korzystał z wycen sporządzonych przez niezależnych ekspertów, przy czym przyjęte założenia odzwierciedlają najlepszą wiedzę Zarządu na dzień

sporządzenia sprawozdania finansowego. Zmiany tych założeń mogłyby istotnie wpłynąć na wartość bilansową aktywów oraz kapitałów własnych.

Wycena inwestycji w jednostki zależne

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

Ocena przesłanek utraty wartości inwestycji w jednostki zależne wymaga istotnych osądów, w szczególności w zakresie:

- prognozowanych wyników finansowych i przepływów pieniężnych jednostek zależnych,
- zdolności jednostek zależnych do generowania dodatnich przepływów pieniężnych w długim okresie,
- założeń dotyczących dalszego finansowania działalności jednostek zależnych, w tym finansowania kapitałowego lub dłużnego,
- planów strategicznych i operacyjnych Grupy.

Testy na utratę wartości opierają się na szacunkach przyszłych przepływów pieniężnych, stopach dyskontowych oraz długoterminowych stopach wzrostu.

Ewentualna zmiana kluczowych założeń może skutkować koniecznością ujęcia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostki zależne.

Nabyte udziały w spółkach JRP oraz JJTA19 zostały wprowadzone do skonsolidowanego bilansu w pozycji „Udziały w jednostkach zależnych”. Ze względu na brak ostatecznej opinii prawnej z kancelarii w USA i w Polsce dającej pewność co do możliwości odzyskania kontroli nad nieruchomościami na Florydzie, a także w związku z możliwym postępowaniem restrukturyzacyjnym dłużnika, Zarząd ocenił ryzyko braku możliwości odzyskania zaangażowanych środków jako krytyczne. W efekcie na dzień 31 marca 2026 roku pozycja ta została objęta 100% odpisem aktualizującym z tytułu trwałej utraty wartości, a skutek odpisu w pełnej kwocie emisyjnej obciążał Koszty finansowe Grupy.

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

Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**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 bilansowy 31 marca 2026 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, Grupa jest stroną istotnego sporu prawnego i operacyjnego z akcjonariuszem, Panem Jarosławem Tadłą, posiadającym 29,49% akcji w kapitale zakładowym CPD S.A.

Opis podłoża sporu

W okresie sprawozdawczym zależna od Spółki jednostka CPD Capital LLC z siedzibą w USA nabyła od Pana Jarosława Tadli 100% praw własnościowych w podmiotach Jacksonville Rental Properties LLC („JRP”) oraz JJTA 19 Real Properties LLC („JJTA19”). W kwietniu 2026 roku Pan Jarosław Tadla (wykorzystując specyfikę prawa stanu Floryda, gdzie wpisy w rejestrach handlowych mają charakter wyłącznie deklaracyjny i są dokonywane na wniosek bez uprzedniej merytorycznej weryfikacji dokumentów korporacyjnych przez sąd) dokonał bez wiedzy i zgody Grupy jednostronnych zmian w rejestrze spółek. Wpisał on siebie jako jedyne go menedżera/wspólnika (Managing Member) ww. podmiotów w miejsce CPD Capital LLC, dążąc do ponownego przejęcia kontroli nad spółkami. Jednocześnie skierował on do Zarządu Spółki oświadczenie o wycofaniu się z transakcji sprzedaży, kwestionując fakt otrzymania zapłaty ceny.

Wartość przedmiotu sporu i czynniki niepewności:

- Kwota sporu: Łączna wartość emisyjna akcji serii D objętych przez Pana Jarosława Tadłę, stanowiąca rzekomą cenę nabycia aktywów, wynosi 11.991.497,60 zł.

- Charakter rejestrów prawnych w USA: Specyfika prawa stanu Floryda nadaje wpisom w tamtejszych rejestrach handlowych charakter wyłącznie deklaracyjny. Oznacza to, że zmian w systemie rejestru można dokonać swobodnie na wniosek wnioskodawcy, bez uprzedniej merytorycznej weryfikacji dokumentów korporacyjnych przez urzędnika lub sąd. Generuje to głęboką niepewność co do bieżącego statusu prawnego spółek celowych, do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sporu przez powołane do tego organy państwowe w USA.

- Koszty postępowania i brak opinii prawnej: Spółka podjęła natychmiastowe kroki prawne w ramach procedur cywilnych i karnych w Polsce oraz w USA w celu ochrony swoich interesów. Jednakże, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, Spółka nie uzyskała jednoznacznej opinii prawnej, która precyzyjnie określiłaby ramy czasowe oraz ostateczne szanse powodzenia w procesie odzyskiwania kontroli nad spółkami. Z uwagi na ten fakt, na dzień bilansowy niemożliwe jest wiarygodne oszacowanie przyszłych kosztów procesowych. Na dzień bilansowy Grupa utworzyła rezerwę na koszty doradztwa prawnego i przygotowania opinii prawnej w kwocie 50.000 USD.

W ocenie Zarządu działania akcjonariusza są rażąco bezprawne i sprzeczne z zawartymi umowami. Intencją Spółki jest pełna ochrona interesów majątkowych CPD S.A. i dążenie do pełnego odszkodowania lub przywrócenia stanu zgodnego z umowami.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

5 Nieruchomości inwestycyjne

	01.01.2026- 2026-03-31	01.01.2025- 2025-12-31
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. W miarę 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.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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 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 sum 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 K_z przedziału $[0,90-1,10]$ uwzględniającego cechy szczególne nie ujęte w zbiorze współczynników korygujących i inne szczególne cechy nieruchomości wycenianej.

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} , w przyjętym zbiorze,
- e. Określenie średniej arytmetycznej ceny dla próbki reprezentatywnej - C_{sr} ,
- f. Obliczenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących - $[C_{min} / C_{sr} ; C_{max} / C_{sr}]$,
- 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: $WR = C_{sr} \times W_{spUi}$; gdzie: W_{spUi} - oznacz 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.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

4. W miarę stabilny rynek,

5. Odnotowaną na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach,

6. Wystąpienie podobnych nieruchomości, które były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Zastosowana metoda porównywania parami obejmowała następujące etapy:

j. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszar i okresu badania cen transakcyjnych,

k. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.

l. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.

m. 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.

n. Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno cechami każdej z wybranych nieruchomości.

o. Wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi.

p. Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sum poprawek kwotowych.

q. 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.

r. 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.

Na dzień 31 marca 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.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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.

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 aktywa do generowania stabilnych przepływów pieniężnych.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**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.

6 Pożyczki

	31.03.2026	31.12.2025
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanim	0	0
Pożyczki udzielone podmiotom pozostałym	24	23
Pożyczki udzielone razem	24	23

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 marca 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

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku

Stan na początek okresu	0
Pożyczki udzielone	124
Naliczenie odsetek	2
Wycena pożyczek	-3
Płatności z tytułu pożyczek udzielonych,	100
w tym:	
- spłata kapitału	100
- odsetki zapłacone	0
Stan na koniec okresu	23

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

W dniu 10 września 2025 roku Spółka udzieliła pożyczki p. Tomaszowi Górskiemu w kwocie 100.000 złotych. Z tytułu wydania kwoty pożyczki Pożyczkobiorca zobowiązuje się do zapłaty odsetek w wysokości 6% w stosunku rocznym. Umowa została zawarta do dnia 31 grudnia 2025 roku. Kapitał pożyczki został spłacony w dniu 11 grudnia 2025 roku.

Całkowita wartość kapitału pożyczek udzielonych w 2025 roku wyniosła 27 tys. PLN. Termin spłaty pożyczek upływa 30 czerwca 2026 roku.

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.

7 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	31.03.2026	31.12.2025
Należności handlowe	615	350
Należności publicznoprawne	286	217
Należności handlowe od jednostek powiązanych	163	163
Należności inne od jednostek powiązanych	5	5
Rozliczenia międzyokresowe	41	4
Należności krótkoterminowe	1 110	739
Należności długoterminowe	0	0
Razem należności	1 110	739

Na dzień 31.03.2026 roku największą pozycją należności krótkoterminowych była należność w kwocie 600 tys. złotych, z tytułu zapłaty części ceny na rzecz Pana Tomasza Górskiego, za objęcie udziałów w Spółce Wielki Bór Sp.z o.o. Zapłata części ceny wynika z realizacji umowy warunkowej nabycia udziałów z dnia 24 września 2025 roku, na podstawie której CPD S.A. nabędzie 39 udziałów o wartości nominalnej 50,00 złotych w kapitale zakładowym spółki Wielki Bór Sp. z o.o. za cenę 1.039 tys.złotych, pod warunkiem zapłaty na rzecz sprzedającego całości ceny. Kwota należności zostanie rozliczona z planowanym nabyciem wszystkich posiadanych przez Tomasza Górskiego udziałów w spółce Wielki Bór Sp.zo.o..

Dodatkowo istotną pozycją należności krótkoterminowych była należność z tytułu wypłaconej zaliczki na poczet objęcia akcji jednostki powiązanej - spółki ART INVESTMENT FUND ASI S.A. z siedzibą w Łodzi, w kwocie 162.500 złotych. Z uwagi na odstąpienie od tej transakcji kwota zaliczki została zwrócona na rachunek Spółki w dniu 9 kwietnia 2026 roku.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Na dzień 31 grudnia 2025 roku należności Grupy:

- nie były przeterminowane,
- dotyczyły podmiotów o stabilnej sytuacji finansowej lub podmiotów powiązanych,
- nie wykazywały przesłanek trwałej utraty wartości.

Analiza wiekowa należności nie wykazała istotnych kwot przeterminowanych powyżej 90 dni. W przeszłości Spółka nie odnotowywała istotnych strat kredytowych na podobnym portfelu należności.

W związku z powyższym Zarząd ocenił, że ryzyko kredytowe związane z należnościami jest niskie, a oczekiwane straty kredytowe na dzień bilansowy są nieistotne.

8 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31.03.2026	31.12.2025
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	387	1 270
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0
Krótkoterminowe depozyty bankowe	0	0
Od dnia 1 stycznia 2018 roku, Grupa stosuje standard MSSF 9 „Instrumenty finansowe” w zakresie klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych. Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, instrumenty finansowe związane z finansowaniem transakcji nabycia spółek na rynku amerykańskim są klasyfikowane jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVTPL). Na dzień 31 marca 2026 roku Grupa była zaangażowana w ekspozycję finansową wynikającą z udzielonego finansowania spółce zależnej CPD Capital LLC. Ekspozycja ta stanowiła ekonomiczne odzwierciedlenie zaangażowania Grupy w transakcje nabycia spółek Jacksonville Rental Properties LLC oraz JJTA 19 Real Properties LLC. Z uwagi na brak aktywnego rynku dla tego typu instrumentów, szacunek wartości godziwej został dokonany przy zastosowaniu technik wyceny opartych na danych wejściowych nieobserwowalnych (Poziom 3 hierarchii wartości godziwej). Ustalenie wartości godziwej wymagało zastosowania istotnych osądów Zarządu w warunkach podwyższonej niepewności prawnej i operacyjnej. Na dzień bilansowy Grupa dokonała		
	387	1 270

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

W oparciu o powyższe uwarunkowania, Zarząd oszacował wartość godziwą pożyczek na dzień 31 marca 2026 roku na poziomie zero (0 zł).

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

9 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji (w tysiącach), w tym akcje własne		Wartość kapitału podstawowego	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	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 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, 3.971.000 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 Tadłę, 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 Tadłę, który zobowiązał się do pokrycia akcji wkładem pieniężnym w kwocie 2.977.696 złotych.

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, 3.971.000 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 akcjonariuszom 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 31 marca 2026 roku:

Podmiot	Ilość akcji	% posiadanego kapitału
Artur Błasiak	4 567 792	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%

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Liczba akcji razem	14 911 910	100,00%
---------------------------	-------------------	----------------

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

Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału
Artur Błasik		4 567 792	44,07%
Tomasz Górski		1 452 566	14,01%
Jarosław Tadla		650 000	6,27%
Pozostali		3 694 199	35,64%
Liczba akcji razem		10 364 557	100,00%

10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	31.03.2026	31.12.2025
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	40	0
Zobowiązania handlowe	117	143
RAZEM	157	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.

11 Kredyty i pożyczki

	31.03.2026	31.12.2025
Długoterminowe		
Pożyczki od jednostek powiązanych	0	0
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	665	558
Kredyty i pożyczki razem	665	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 31 marca 2026 roku saldo kapitału pożyczki wynosi 500 tys. zł., a naliczone odsetki od pożyczki wynoszą 32 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 maju 2025 roku Spółka dokonała całkowitej spłaty kapitału pożyczki wraz z narosłymi odsetkami. Nie ustanowiono zabezpieczeń spłaty zobowiązań z tytułu zawartej umowy pożyczki.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 25 marca 2026 roku Jednostka dominująca. zawarła ze swoim akcjonariuszem - Arturem Błasikiem aneks do umowy pożyczki na mocy, którego Akcjonariusz zobowiązał się do udzielenia Spółce 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.

W lipcu 2025 roku Spółka Wielki Bór zawarła z Panem Arturem Błasikiem umowę pożyczki w wysokości 20 000 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. Nie ustanowiono zabezpieczeń spłaty zobowiązań z tytułu zawartej umowy pożyczki.

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku

Stan na początek okresu	558
Pożyczki otrzymane	100
Naliczenie odsetek	7
Płatności z tytułu zadłużenia, w tym:	0
- spłata kapitału	0
- odsetki zapłacone	0
Stan na koniec okresu	665

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

12 Koszty administracyjne

	1/1/2026 - 31/3/2026	1/1/2025 - 31/3/2025
Usługi doradcze	316	17
Wynagrodzenia	79	36
Wynagrodzenie audytora	29	25
Usługi księgowo	51	15
Podatki i opłaty	204	0
Koszty wyjazdów służbowych	15	0
Pozostałe koszty	54	2
	748	95

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

	1/1/2026 - 31/3/2026	1/1/2025 - 31/3/2025
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej		
- Pożyczki udzielone podmiotom powiązany	0	0
- Pożyczki udzielone podmiotom pozostałym	0	0
Odpis na oczekiwane straty kredytowe na udziałach	12 076	0
Koszty odsetek od zaciągniętych pożyczek		
- Pożyczki zaciągnięte od podmiotów powiązanych	7	13
- Pożyczki zaciągnięte od podmiotów pozostałych	0	0
Inne koszty finansowe	168	0
Koszty finansowe	12 251	13

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.

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

14 Korekty przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej

	1/1/2026 - 31/3/2026	1/1/2025 - 31/3/2025
Zysk/strata przed opodatkowaniem		
Korekty z tytułu:		
– kosztów z tytułu odsetek	78	0
– przychodów z tytułu odsetek	0	0
– kosztów przeszacowania pożyczek udzielonych	(70)	13
– wyniku ze zmiany jednostki zależnej w wspólne przedsięwzięcie	0	0
– różnic kursowych	161	0
– utraty wartości udziałów	12 076	0
– utraty wartości należności	(37)	
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	(730)	(49)
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	630	49
RAZEM	12 109	13

15 Transakcje z jednostkami powiązаныmi

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

Na dzień 31 marca 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.

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.zo.o. do 51,72%.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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 31 marca 2026 Pan Artur Błasik był znaczącym inwestorem, wywierającym znaczący wpływ na Spółkę.

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

Struktura umowna tego procesu kształtowała się następująco:

Etap I (Styczeń 2026 r. – Transakcja Jacksonville Rental Properties LLC) Objęcie akcji:

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

Etap II (Luty 2026 r. – Transakcja JJTA 19 Real Properties LLC) Objęcie akcji:

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

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zgodnie z powyższymi umowami, na dzień bilansowy 100% zarejestrowanej emisji akcji serii D zostało uznane za opłacone bezgotówkowo, a wzajemne roszczenia bezpośrednie pomiędzy CPD S.A. a Panem Jarosławem Tadłą z tytułu subskrypcji wygasły (z wyłączeniem groszowych sald zaokrągleń kursowych).

Z powodu jednak sporu prawnego, który wybuchł w kwietniu 2026 roku (zablokowanie przez akcjonariusza dostępu do spółek celowych, bezprawne wpisanie się przez niego do rejestru na Florydzie jako menedżer oraz próba jednostronnego wycofania się z transakcji), a także z uwagi na prawdopodobieństwo postępowania restrukturyzacyjnego wobec p. Tadli w USA, istnieje ryzyko co do skuteczności i konsekwencji transakcji, w tym powyższych kompensat, a także co do możliwości odzyskania zaangażowanego finansowanie) w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVTPL) zgodnie z MSSF 9. W obliczu utraty kontroli kapitału. Spółka wycenia pożyczki udzielone do CPD Capital LLC (odzwierciedlające to operacyjnej nad spółkami w USA, wartość godziwa tych aktywów finansowych na dzień 31 marca 2026 roku została oszacowana na poziomie 0,00 zł, co skutkowało ujemnym łącznym ujemnym wynikiem z przeszacowania w kwocie 12.570.548,44 zł (obejmującego kapitał pożyczek oraz naliczone odsetki) bezpośrednio w kosztach finansowych okresu.

W 2025 roku CPD S.A. zawierała również transakcje z kluczowym personelem kierowniczym, akcjonariuszami oraz pozostałymi jednostkami powiązаныmi (powiązаныmi poprzez prezesa Zarządu), kontrolowanymi przez kluczowy personel kierowniczy Spółki.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera następujące salda wynikające z transakcji zawartych z jednostkami powiązаныmi:

	<u>1/1/2026 -</u> <u>31/3/2026</u>	<u>1/1/2025 -</u> <u>31/3/2025</u>
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	33	30
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	9	0

Kategoria	<u>1/1/2026 -</u> <u>31/3/2026</u>	<u>1/1/2025 -</u> <u>31/3/2025</u>
Wynagrodzenie krótkoterminowe	42	30
Wynagrodzenie po okresie zatrudnienia	0	0
Inne długoterminowe formy wynagrodzenia	0	0
Odprawy	0	0
Płatności w akcjach	0	0

b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi

	<u>1/1/2026 -</u> <u>31/3/2026</u>	<u>1/1/2025 -</u> <u>31/3/2025</u>
Koszty - z tytułu odsetek od pożyczek		
<i>EUVIC IT S.A.</i>	7	10
<i>Pan Artur Błasik</i>	0	3

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

	<u>31.03.2026</u>	<u>31.12.2025</u>
Zobowiązania - z tytułu pożyczek		
<i>EUVIC IT S.A.</i>	544	537
<i>Pan Artur Błasik</i>	100	21

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

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

	31.03.2026	31.12.2025
Pozostałe należności - z tytułu wypłaconej zaliczki na poczet objęcia akcji <i>Inwestycje.pl ASI Sp. z o.o.</i>	163	0

Spółka zawarła umowę przedwstępną nabycia akcji spółki Inwestycje.pl ASI Sp. z o.o., 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. Należność ta została spłacona w dniu 09.04.2026.

	31.03.2026	31.12.2025
Pozostałe należności - należne wpłaty na kapitał podstawowy spółki Wielki Bór Pan Artur Błasik	5	0

	31.03.2026	31.12.2025
Pozostałe zobowiązania Inwestycje.pl ASI Sp. z o.o.	30	0
Pan Artur Błasik	10	0

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 dokapitalizowanie 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 została 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.

16 Wypłata dywidendy

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

CPD S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

17 Zysk na akcję

	1/1/2026 - 31/3/2026	1/1/2025 - 31/3/2025
Zysk / (Strata) przypadająca na akcjonariuszy Spółki	(13 092)	(112)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	10 415	4 483
Zysk / (Strata) na jedną akcję w złotych	(1,26)	(0,02)
Rozwodniony zysk / (strata) przypadający na akcjonariuszy Spółki	(13 092)	(112)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	10 415	4 483
Rozwodniony zysk / (strata) na jedną akcję w złotych	(1,26)	(0,02)
	2026-03-31	2025-12-31
Aktywa netto według wartości księgowej	22 729	23 624
Liczba akcji zwykłych (w tys.)	10 415	4 483
Aktywa netto na jedną akcję	2,18	5,27

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 31.12.2025 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 rozwadniających potencjalnych akcji zwykłych. W obu okresach sprawozdawczych nie wystąpiły elementy rozwadniające.

19 Zobowiązania warunkowe

Na dzień bilansowy CPD Capital LLC pozostaje stroną istotnego sporu prawnego i operacyjnego z akcjonariuszem – panem Jarosławem Tadle, dotyczącego transakcji nabycia udziałów w spółkach Jacksonville Rental Properties LLC („JRP”) oraz JJTA 19 Real Properties LLC („JJTA19”).

Zarząd stoi na stanowisku, że zawarte w dniach 26 stycznia 2026 roku oraz 20 lutego 2026 roku umowy nabycia udziałów w spółkach JRP i JJTA19 zostały skutecznie zawarte i pozostają prawnie wiążące.

Jednocześnie działania podjęte przez sprzedającego – pana Jarosława Tadle – w szczególności:

– jednostronne doprowadzenie do zmiany wpisów w rejestrze spółek stanu Floryda w dniu 17 kwietnia 2026 roku, polegającej na wykreśleniu spółki zależnej Grupy jako zarządzającego i wpisaniu siebie w tej roli,

– podejmowanie czynności faktycznych zmierzających do przejęcia kontroli operacyjnej nad spółkami oraz ich aktywami,

– brak współpracy oraz odmowa udostępnienia dokumentacji i środków pieniężnych,

są – w ocenie Zarządu – sprzeczne z zawartymi umowami oraz obowiązującymi przepisami prawa i stanowią naruszenie zobowiązań kontraktowych.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W konsekwencji powyższych działań Grupa nie sprawuje faktycznej kontroli nad spółkami JRP i JJTA19 ani ich aktywami, pomimo formalnie nabytych praw udziałowych.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Grupa nie dysponuje jednoznaczną opinią prawną pozwalającą na ocenę skuteczności przysługujących jej środków prawnych ani prawdopodobieństwa odzyskania kontroli nad tymi podmiotami.

W związku z powyższą sytuacją Grupa identyfikuje istnienie zobowiązań warunkowych w rozumieniu MSR 37, wynikających z przedmiotowego sporu, obejmujących w szczególności:

- ryzyko sporów sądowych, w tym postępowań cywilnych i karnych prowadzonych w Polsce oraz w Stanach Zjednoczonych,
- ryzyko poniesienia istotnych kosztów prawnych oraz doradczych związanych z dochodzeniem roszczeń i obroną interesów Grupy,
- ryzyko przedłużającej się niepewności w zakresie możliwości wykonywania praw właścicielskich oraz realizacji strategii inwestycyjnej Grupy w segmencie nieruchomości,
- ryzyko potencjalnych dodatkowych roszczeń lub sporów wynikających z działań podejmowanych przez strony trzecie w związku z sytuacją prawną spółek.

Na dzień bilansowy Grupa ujęła rezerwę na przewidywane koszty obsługi prawnej, natomiast nie rozpoznano dodatkowych rezerw, ponieważ:

- nie istnieje obecny obowiązek o wiarygodnie określonej wartości,
- nie jest możliwe rzetelne oszacowanie potencjalnych zobowiązań.

Zarząd podejmuje działania prawne mające na celu zabezpieczenie interesów Grupy oraz egzekwowanie przysługujących jej praw wynikających z zawartych umów.

Z uwagi na charakter sprawy oraz brak jednoznacznych rozstrzygnięć prawnych, istnieje istotny poziom niepewności dotyczący:

- ostatecznego wyniku postępowań,
- momentu oraz zakresu odzyskania kontroli nad spółkami i ich aktywami,
- możliwości uzyskania odszkodowania lub innego ekwiwalentu ekonomicznego.

Ewentualne przyszłe rozstrzygnięcia mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Grupy w kolejnych okresach sprawozdawczych.

20 Udziały niekontrolujące

	<u>1/1/2026 -</u> <u>31/3/2026</u>	<u>1/1/2025 -</u> <u>31/3/2025</u>
Zmiany w udziałach niekontrolujących:		
Nabycie spółki Wielki Bór sp. z o.o.	3 547	3 547
Nabycie spółki Osiedle Kmicica Sp.zo.o.	2 791	2 791
Na koniec okresu	<u>6 339</u>	<u>6 339</u>

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.

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

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**21 Zdarzenia po dniu bilansowym**

W dniu 17 kwietnia 2026 roku Grupa powzięła informację o podjęciu przez Pana Jarosława Tadle 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 Tadle 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 są 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 Tadle nastąpiły po wpisaniu podwyższenia kapitału zakładowego do rejestru przedsiębiorców, w tym wpisaniu 3.747.343 akcji serii D objętych przez Jarosława Tadle, a także po wszczęciu procedury mającej na celu dematerializację tychże akcji. Czynności podjęte przez Pana Jarosława Tadle utrudniają obecnie spółce CPD Capital dokończenie w pełni procesu przejmowania kontroli nad JRP i JJTA19 oraz ich aktywami. Emitent informuje, że wszczął już stosowne działania mające na celu przejęcie od Pana Jarosława Tadli kontroli nad JRP i JJTA19, a także ma zamiar podjąć niezwłocznie stosowne kroki prawne w ramach procedur cywilnych i karnych mające na celu ochronę interesów Emitenta, w szczególności naprawienie wyrządzonych szkód.

Opisane zdarzenie może potencjalnie rodzić dla Grupy ryzyka o charakterze prawnym i operacyjnym, w szczególności:

- ryzyko utraty kontroli nad spółkami zależnymi posiadającymi nieruchomości inwestycyjne,
- ryzyko sporów sądowych, w tym postępowań cywilnych i karnych,
- ryzyko poniesienia dodatkowych kosztów prawnych oraz organizacyjnych,
- ryzyko okresowej niepewności w zakresie zarządzania aktywami do czasu jednoznacznego rozstrzygnięcia prawnego.

W związku z powyższym CPD S.A. podjęła i kontynuuje stosowne działania prawne, zmierzające do przywrócenia pełnej i niezakłóconej kontroli CPD Capital LLC nad spółkami Jacksonville Rental Properties LLC oraz JJTA 19 Rental Properties LLC, a także do ochrony interesów Emitenta, w tym dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Spółka analizuje również możliwość podjęcia działań w ramach procedur karnych w odniesieniu do działań uznanych za bezprawne.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Jednostki Dominującej stoi na stanowisku, że posiadane dokumenty korporacyjne oraz prawne dają podstawy do skutecznej obrony praw Grupy, a podjęte działania zmierzają do usunięcia skutków opisanych zdarzeń. Zarząd monitoruje sytuację na bieżąco i będzie informował o jej dalszym przebiegu zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Pomimo wystąpienia opisanych okoliczności Zarząd uznaje, że nie zagrażają one w sposób istotny zdolności Grupy do kontynuowania działalności w perspektywie co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego, w szczególności w świetle dostępnego finansowania, deklarowanego wsparcia akcjonariuszy oraz podejmowanych działań prawnych.

22 Zatwierdzenie do publikacji

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

CPD S.A.

RAPORT KWARTALNY ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2026 R.

**19. ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2026 R.**

CPD S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku

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

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

**Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku**

Strona

Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	5
Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	6
Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	7
1 Informacje ogólne	7
2 Zasady rachunkowości i podstawa sporządzenia	8
3 Znaczące szacunki i osądy kierownictwa	11
4 Spory prawne i zobowiązania warunkowe	15
5 Udziały w jednostkach zależnych i współzależnych	16
6 Należności z tytułu udzielonych pożyczek	18
7 Należności handlowe oraz pozostałe należności	20
8 Kapitał podstawowy	21
9 Kredyty i pożyczki	22
10 Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	23
11 Zysk na jedną akcję	24
12 Koszty administracyjne	24
13 Przychody i koszty finansowe	24
14 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	25
15 Transakcje z jednostkami powiązanymi	25
16 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	28

**Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku**

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

Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	1/1/2026 - 31/3/2026 <i>(niebadane)</i>	1/1/2025 - 31/3/2025 <i>(niebadane)</i>
Przychody ze sprzedaży usług		0	0
Koszty administracyjne	12	(569)	(95)
Koszty marketingowe		(63)	(5)
WYNIK OPERACYJNY		(632)	(100)
Przychody finansowe	13	0	0
Koszty finansowe	13	(12 060)	(13)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		(12 692)	(113)
Podatek dochodowy		(92)	1
WYNIK NETTO		(12 784)	(112)
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY		0	0
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		(12 784)	(112)
PODSTAWOWY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	11	(1,23)	(0,02)
ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	11	(1,23)	(0,02)

Rafał Kijonka
Prezes Zarządu

**Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku**

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

Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	31/3/2026	31/12/2025
<i>(niebadane)</i>			
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		359	0
Udziały w jednostkach zależnych i współzależnych		16 320	16 320
Aktywa trwałe razem		16 679	16 320
Aktywa obrotowe			
Pożyczki udzielone		24	24
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7	1 097	734
- <i>należności</i>		1 057	730
- <i>rozliczenia międzyokresowe</i>		40	4
Należności z tytułu podatku dochodowego	0	0	0
Należne wpłaty na kapitał podstawowy		0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		168	1 103
Aktywa obrotowe razem		1 289	1 861
Aktywa razem		17 968	18 181
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	8	1 491	1 036
Kapitał opłacony, lecz niezarejestrowany w sądzie		0	1 600
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		292 693	279 556
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		0	0
Kapitał rezerwowy		987	987
Skumulowane zyski (straty)		(278 720)	(265 935)
Kapitał własny razem		16 451	17 244
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki		0	0
Zobowiązanie z tytułu leasingu		232	0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		92	1
Zobowiązania długoterminowe razem		324	1
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty i pożyczki	9	644	537
Zobowiązanie z tytułu leasingu		70	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	479	398
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1 193	935
Pasywa razem		17 968	18 181

Rafał Kijonka
Prezes Zarządu

**Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku**

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

Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał opłacony	Kapitał z nadwyżki	Element wbudowany	Kapitał rezerwowy	Skumulowane zyski	Razem
Stan na 1/1/2025		448	0	262 148	0	987	(264 606)	(1 023)
Emisja akcji		588	1 600	17 408	0	0	0	19 597
Przeniesienie skutków wyceny na skumulowane zysk		0	0	0	0	0	0	0
		588	1 600	17 408	0	0	0	19 597
<u>Całkowite dochody okresu</u>		0	0	0	0	0	(1 329)	(1 329)
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	(1 329)	(1 329)
Stan na 31/12/2025		1 036	1 600	279 557	0	987	(265 935)	17 244
Stan na 1/1/2026		1 036	1 600	279 557	0	987	(265 935)	17 244
Emisja akcji		455	(1 600)	13 137	0	0	0	11 992
		455	(1 600)	13 137	0	0	0	11 992
<u>Całkowite dochody okresu</u>		0	0	0	0	0	(12 784)	(12 784)
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	(12 784)	(12 784)
Stan na 31/03/2026/niebadane		1 491	0	292 694	0	987	(278 719)	16 451

Rafał Kijonka
Prezes Zarządu

**Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku**

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

Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	1/1/2026 - 31/3/2026	1/1/2025 - 31/3/2025
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		(12 784)	(112)
Korekty działalności operacyjnej:		11 804	13
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	14	11 804	13
(Zapłacony) / zwrócony podatek dochodowy		0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(980)	(99)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Wpłata kapitału jednostce zależnej		0	0
Wpływy ze sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych		0	0
Udzielone pożyczki		(55)	0
Zwrot pożyczek udzielonych		0	0
Odsetki otrzymane		0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(55)	0
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpłaty na nabycie akcji nowych emisji		1 600	0
Zwrot zaliczek na zabycie akcji nowych emisji		(1 600)	0
Splata kapitału pożyczek		0	0
Splata odsetek od pożyczek		0	0
Pożyczki otrzymane	9	100	210
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		100	210
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(934)	111
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		1 103	8
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		168	119

Rafał Kijonka
Prezes Zarządu

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

Spółka CPD S.A. (dalej "Spółka", "CPD") z siedzibą w Warszawie (00-110), ul. Marszałkowska 107, została powołana statutem z dnia 26 lutego 2007 roku (pod nazwą Celtic Development Corporation S.A., następnie 22 lutego 2008 roku Spółka zmieniła nazwę na Poen S.A.) i została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 marca 2007 roku pod numerem KRS 0000277147.

W dniu 2 września 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie nazwy spółki Poen S.A. na Celtic Property Developments S.A. W dniu 29 maja 2014 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie nazwy spółki na CPD S.A. Zmiana nazwy została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17 września 2014 roku.

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

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

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 marca 2026 roku wynosił 1.491.190 zł i był podzielony na 14.911.900 akcji, w tym:

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

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

Spółka posługuje się numerami:

REGON 120423087

NIP 677-22-86-258

Informacje o Grupie Kapitałowej:

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

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

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

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

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

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

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

**Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku**

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Zarząd:

Rafał Kijonka - Prezes Zarządu

Rada Nadzorcza:

Tomasz Kaniowski

Krzysztof Koza

Sebastian Łuczak

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.

2 Zasady rachunkowości i podstawa sporządzenia

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe na dzień 31 marca 2026 roku oraz za okres 3 miesięcy zakończony tego dnia zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego, zgodnie z MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”.

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

W 2023 roku skala działalności Spółki uległa istotnemu ograniczeniu. Spółka zbyła wszystkie udziały w jednostkach zależnych i współzależnych, a wszystkie pożyczki udzielone jednostkom powiązanym zostały spłacone bądź scedowane na mocy umowy cesji wierzytelności zawartej w dniu 29 września 2023 roku z Securities Trust Sp. z o.o. Zdarzenia te miały istotny wpływ na strukturę aktywów oraz źródła generowania przychodów Spółki.

**Sródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku**

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

- zrealizowane oraz będące w toku działania kapitałowe,
- istniejące oraz udokumentowane źródła finansowania,
- faktyczne decyzje i działania właścicielskie podejmowane na rzecz rozwoju Grupy.

Nowy dominujący akcjonariusz Spółki, Pan Artur Błasik, zadeklarował wsparcie finansowe dla Spółki poprzez zawarcie umowy pożyczki, w kwocie zapewniającej możliwość niezakłóconego funkcjonowania Spółki przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego, w przypadku wystąpienia takiej potrzeby. Założenie kontynuacji działalności opiera się na przyjęciu, że wsparcie to pozostanie dostępne w okresie objętym oceną Zarządu. Ponadto Spółka zakończyła w dniu 8 maja 2025 roku emisję akcji zainicjowaną uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 12 listopada 2024 roku, w wyniku której pozyskała środki pieniężne w kwocie 1.780.000 zł. Emisja gotówkowa została także przeprowadzona w marcu 2026 roku na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 27 lutego 2026 roku, w wyniku której Spółka pozyskała kolejne środki pieniężne w wysokości 1.600.000 zł.

Dodatkowo, w dniach 26 stycznia i 20 lutego 2026 roku Jednostka Dominująca zawarła z Panem Jarosławem Tadłą umowy objęcia łącznie 3.747.343 akcji zwykłych na okaziciela serii D po cenie emisyjnej 3,20 zł za akcję, o łącznej wartości 11.991.497,60 zł. Objęcie akcji było elementem szerszej transakcji inwestycyjnej realizowanej w Grupie, związanej z nabyciem nieruchomości inwestycyjnych w Stanach Zjednoczonych przez spółkę zależną CPD Capital LLC. W związku z realizacją tej transakcji zastosowano mechanizm finansowania poprzez udzielenie pożyczek oraz kompensatę wzajemnych wierzytelności pomiędzy Jednostką Dominującą, CPD Capital LLC oraz inwestorem.

Istotnym elementem założeń przyjętych przez Zarząd są również działania właścicielskie polegające na rozwoju Grupy poprzez aporty udziałów w spółkach operacyjnych. W szczególności:

- w dniu 16 września 2025 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii C w zamian za wkład niepieniężny w postaci 477 udziałów spółki Wielki Bór Sp. z o.o., stanowiących 78,2% kapitału zakładowego tej spółki,
- w dniu 19 listopada 2025 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii E w zamian za wkład niepieniężny w postaci 204 udziałów spółki Osiedle Kmicica Sp. z o.o., stanowiących 51% kapitału zakładowego tej spółki, przy czym w grudniu 2025 roku Spółka zwiększyła swój udział w kapitale tej jednostki do 51,72%.

Zarząd wskazuje, że kontynuacja działalności Spółki jest uzależniona od utrzymania dostępu do finansowania właścicielskiego oraz skutecznej realizacji działań restrukturyzacyjnych i rozwojowych podejmowanych w Grupie. Brak realizacji deklarowanego wsparcia akcjonariusza lub niepowodzenie w pozyskiwaniu finansowania mogłyby skutkować utratą zdolności Spółki do kontynuowania działalności.

Mając na uwadze opisane powyżej okoliczności, Zarząd uznaje, że pomimo występowania istotnej niepewności, istnieją wystarczające przesłanki do sporządzenia sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuacji działalności. Sprawozdanie finansowe nie zawiera korekt, które byłyby konieczne, gdyby Spółka nie była w stanie kontynuować działalności gospodarczej.

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

**Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku**

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**3 Znaczące szacunki i osądy kierownictwa**

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

W okresie sprawozdawczym kończącym się 31 marca 2026 roku kluczowe osądy oraz obszary niepewności szacunków dotyczyły skutków bilansowych transakcji nabycia przez spółkę zależną CPD Capital LLC udziałów w podmiotach Jacksonville Rental Properties LLC („JRP”) oraz JJTA 19 Real Properties LLC („JJTA19”) od Pana Jarosława Tadli, powiązanej z emisją akcji serii D Spółki oraz wyceny wartości godziwej zaangażowanych aktywów finansowych.

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 31 marca 2026 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, Zarząd dokonał ponownej oceny powyższych przesłanek i uznał, że pomimo formalno-prawnego zawarcia umów nabycia udziałów w podmiotach Jacksonville Rental Properties LLC („JRP”) oraz JJTA 19 Real Properties LLC („JJTA19”), żadne z kryteriów kontroli określonych w MSSF 10 nie zostało spełnione:

- Brak władzy (Power) - Bezpośrednio po podpisaniu umów nabycia, spółka zależna CPD Capital LLC podjęła działania zmierzające do przejęcia nadzoru nad nieruchomościami i gospodarką finansową tych podmiotów, w tym powołała pana Tomasza Fatygę na stanowisko zarządcy. Działania te okazały się całkowicie nieskuteczne z uwagi na opór operacyjny ze strony poprzedniego właściciela. W kwietniu 2026 roku Pan Jarosław Tadla (wykorzystując deklaracyjny charakter rejestrów stanu Floryda) bezprawnie wpisał samego siebie jako jedynego menedżera/wspólnika (Managing Member). Grupa została tym samym pozbawiona obecnej zdolności do kierowania istotną działalnością operacyjną podmiotów (w tym polityką najmu czy zarządzaniem płynnością).
- Brak ekspozycji na zmienne zwroty (Returns) - Grupa nie posiada i nigdy nie uzyskała dostępu do kont bankowych spółek celowych ani ich systemów kasowych. Wszystkie pożyczki z tytułu najmu 68 lokali mieszkalnych wchodzących w skład nieruchomości „Arbor Oaks Apartments” oraz „Ryar Road Apartments” są w sposób niekontrolowany pobierane najprawdopodobniej bezpośrednio przez Pana Jarosława Tadłę. Grupa nie ma wpływu na dystrybucję tych środków, nie uczestniczy w zyskach i nie posiada możliwości czerpania jakichkolwiek korzyści ekonomicznych z zakupionych aktywów.
- Brak powiązania między władzą a zwrotami (Link between power and returns) – Z uwagi na brak fizycznego i prawnego dostępu do dokumentacji, personelu oraz operacji na Florydzie, powołany przez Grupę zarządca nie miał możliwości podjęcia jakichkolwiek decyzji zarządczych, które wpłynęłyby na wyniki finansowe czy ochronę majątku tych spółek.

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 (łącznie 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 (przejęcia nieruchomości przez wierzycieli), na co Spółka – z powodu całkowitego pozbawienia jej instrumentów kontroli – nie miałaby obecnie żadnego wpływu.

**Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku**

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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.

Wycena pożyczek do wartości godziwej

Od dnia 1 stycznia 2018 roku Spółka, dla celów wyceny udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych, stosuje standard MSSF 9 „Instrumenty finansowe”. Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, pożyczki te są klasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVTPL).

Z uwagi na brak aktywnego rynku dla tego typu instrumentów, oszacowanie wartości godziwej na dzień bilansowy opiera się na danych wejściowych nienotowanych na aktywnym rynku (Poziom 3 hierarchii wartości godziwej) i wymagało uwzględnienia głębokiego kryzysu operacyjno-prawnego oraz skokowego wzrostu ryzyka kredytowego i egzekucyjnego dłużnika pośredniego i ostatecznego.

Na dzień 31 marca 2026 roku Zarząd dokonał analizy testowej wartości godziwej pożyczek udzielonych CPD Capital LLC (których skumulowana wartość wraz z naliczonymi odsetkami przed przeszacowaniem wynosiła 12.570.548,44 zł), opierając się na następujących przesłankach i szacunkach scenariuszowych:

- Zdolność dłużnika do obsługi zadłużenia: CPD Capital LLC jest podmiotem celowym, którego jedynym źródłem przyszłych przepływów pieniężnych miało być czerpanie korzyści z przejętych spółek z Florydy. W wyniku utraty kontroli operacyjnej nad tym majątkiem, podmiot ten posiada obecnie zerową zdolność do generowania strumieni gotówkowych umożliwiających obsługę długu wobec CPD S.A.

- Odzyskiwalność z zabezpieczeń i majątku: Pożyczki mają charakter niezabezpieczony (unsecured). W przypadku potencjalnej licytacji komorniczej nieruchomości w USA przez wierzycieli (z powodu nieregulowania kredytów przez p. Tadłę), wartość rezydualna dla CPD S.A. wyniesie 0 zł. Ponadto, rozważane przez Zarząd zabezpieczenia roszczeń na majątku p. Tadli wiążą się z koniecznością wytoczenia długotrwałego procesu. W połączeniu z faktem, że wobec pana Tadli toczy się prawdopodobnie postępowanie restrukturyzacyjne w USA, szanse na realny odzysk środków z jego majątku osobistego oszacowano na poziomie bliskim zero.

W oparciu o powyższe uwarunkowania, Zarząd oszacował wartość godziwą pożyczek na dzień 31 marca 2026 roku na poziomie zero (0 zł).

Zgodnie z zasadami prezentacji stosowanymi przez Spółkę, efekt naliczenia odsetek oraz efekt ujemnej wyceny do wartości godziwej zostały wykazane kumulatywnie w jednej linii sprawozdania z całkowitych dochodów jako wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej w kwocie -12.570.548,44 zł (w ciężar kosztów finansowych). Z uwagi na sprowadzenie wartości godziwej instrumentu do zera, w kolejnych okresach sprawozdawczych pożyczki te nie będą generowały przychodów odsetkowych w rachunku zysków i strat, do czasu trwałej zmiany sytuacji prawnej i operacyjnej dłużnika.

Szczegółowe dane liczbowe oraz analiza scenariuszowa wyceny zostały zaprezentowane w Nocie 6

**Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku**

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**Kontynuacja działalności**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego, pomimo że założenie kontynuacji działalności obarczone jest istotną niepewnością, wynikającą z dotychczasowego ograniczenia skali działalności Spółki oraz jej uzależnienia od dalszego finansowania zewnętrznego.

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

- planowane i zakończone inwestycje,
- dostępne i planowane źródła finansowania, w tym finansowanie właścicielskie.

Założenie kontynuacji działalności opiera się w szczególności na:

- zawartych umowach finansowania lub deklaracjach wsparcia ze strony akcjonariuszy,
- zaplanowanych kolejnych emisjach akcji Spółki.

Wycena aportów niepieniężnych

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

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

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

Zarząd korzystał z wycen sporządzonych przez niezależnych ekspertów, przy czym przyjęte założenia

odzwierciedlają najlepszą wiedzę Zarządu na dzień

sporządzenia sprawozdania finansowego. Zmiany tych założeń mogłyby istotnie wpłynąć na wartość bilansową aktywów oraz kapitałów własnych.

Wycena inwestycji w jednostki zależne

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

Ocena przesłanek utraty wartości inwestycji w jednostki zależne wymaga istotnych osądów, w szczególności w zakresie:

- prognozowanych wyników finansowych i przepływów pieniężnych jednostek zależnych,
- zdolności jednostek zależnych do generowania dodatnich przepływów pieniężnych w długim okresie,
- założeń dotyczących dalszego finansowania działalności jednostek zależnych, w tym finansowania kapitałowego lub dłużnego,
- planów strategicznych i operacyjnych Grupy.

Testy na utratę wartości opierają się na szacunkach przyszłych przepływów pieniężnych, stopach dyskontowych oraz długoterminowych stopach wzrostu.

Ewentualna zmiana kluczowych założeń może skutkować koniecznością ujęcia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostki zależne.

**Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku**

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego**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 bilansowy 31 marca 2026 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, Spółka jest stroną istotnego sporu prawnego i operacyjnego z akcjonariuszem, Panem Jarosławem Tadłą, posiadającym 29,49% akcji w kapitale zakładowym CPD S.A.

Opis podłoża sporu

W okresie sprawozdawczym zależna od Spółki jednostka CPD Capital LLC z siedzibą w USA nabyła od Pana Jarosława Tadli 100% praw własnościowych w podmiotach Jacksonville Rental Properties LLC („JRP”) oraz JJTA 19 Real Properties LLC („JJTA19”). W kwietniu 2026 roku Pan Jarosław Tadla (wykorzystując specyfikę prawa stanu Floryda, gdzie wpisy w rejestrach handlowych mają charakter wyłącznie deklaracyjny i są dokonywane na wniosek bez uprzedniej merytorycznej weryfikacji dokumentów korporacyjnych przez sąd) dokonał bez wiedzy i zgody Grupy jednostronnych zmian w rejestrze spółek. Wpisał on siebie jako jedynego menedżera/wspólnika (Managing Member) ww. podmiotów w miejsce CPD Capital LLC, dążąc do ponownego przejęcia kontroli nad spółkami. Jednocześnie skierował on do Zarządu Spółki oświadczenie o wycofaniu się z transakcji sprzedaży, kwestionując fakt otrzymania zapłaty ceny.

Wartość przedmiotu sporu i czynniki niepewności:

- Kwota sporu: Łączna wartość emisyjna akcji serii D objętych przez Pana Jarosława Tadłę, stanowiąca rzekomą cenę nabycia aktywów, wynosi 11.991.497,60 zł.
- Charakter rejestrów prawnych w USA: Specyfika prawa stanu Floryda nadaje wpisom w tamtejszych rejestrach handlowych charakter wyłącznie deklaracyjny. Oznacza to, że zmian w systemie rejestru można dokonać swobodnie na wniosek wnioskodawcy, bez uprzedniej merytorycznej weryfikacji dokumentów korporacyjnych przez urzędnika lub sąd. Generuje to głęboką niepewność co do bieżącego statusu prawnego spółek celowych, do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sporu przez powołane do tego organy państwowe w USA.
- Koszty postępowań i brak opinii prawnej: Spółka podjęła natychmiastowe kroki prawne w ramach procedur cywilnych i karnych w Polsce oraz w USA w celu ochrony swoich interesów. Jednakże, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, Spółka nie uzyskała jednoznacznej opinii prawnej, która precyzyjnie określiłaby ramy czasowe oraz ostateczne szanse powodzenia w procesie odzyskiwania kontroli nad spółkami. Z uwagi na ten fakt, na dzień bilansowy niemożliwe jest wiarygodne oszacowanie przyszłych kosztów procesowych.

W ocenie Zarządu działania akcjonariusza są rażąco bezprawne i sprzeczne z zawartymi umowami. Intencją Spółki jest pełna ochrona interesów majątkowych CPD S.A. i dążenie do pełnego odszkodowania lub przywrócenia stanu zgodnego z umowami.

**Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku**

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
5 Udziały w jednostkach zależnych i współzależnych

Nazwa	Państwo	Udział	31/3/2026	31/12/2025
Wielki Bór Sp. z o.o.	Polska	78,20%	12 709	12 709
Osiedle Kmicica Sp. z o.o.	Polska	51,72%	3 611	3 611
CPD Capital LLC	USA	100,00%	0	0
			16 320	16 320

Wielki Bór Sp. z o.o.

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

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

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

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

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

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

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

**Sródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku**

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

Dnia 25 września 2025 roku Spółka zawarła umowę warunkową nabycia 94 udziałów spółki Wielki Bór Sp.z o.o. od p. Artura Błasika. Zgodnie z umową prawo własności 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..

Osiedle Kmicica Sp. z o.o.

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

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

Spółka Osiedle Kmicica jest właścicielem następujących aktywów:

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

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

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

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

**Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku**

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

CPD Capital LLC

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

6 Należności z tytułu udzielonych pożyczek

Poniższa tabela prezentuje wartość bilansową brutto, narosłe odsetki oraz skumulowany efekt wyceny do wartości godziwej z tytułu pożyczek udzielonych przez CPD S.A., wycenianych zgodnie z MSSF 9 w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVTPL), według stanu na dzień 31 marca 2026 roku:

	31/3/2026	31/12/2025
Pożyczki dla jednostek powiązanych	12 570	-
- Wartość nominalna pożyczek (Kapitał)	12 499	-
- Naliczone odsetki do dnia 31.03.2026 r.	71	-
Pożyczki dla jednostek pozostałych	26	24
- Wartość nominalna pożyczek (Kapitał)	24	27
- Naliczone odsetki do dnia 31.03.2026 r.	2	(3)
Suma wartości pożyczek przed przeszacowaniem	12 596	24
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej, w tym:		
- Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych	(12 570)	0
- Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek pozostałych	(2)	0
Odpis na oczekiwane straty kredytowe razem	(12 572)	0
Należności z tytułu udzielonych pożyczek netto, w tym:	24	24
- pożyczki dla jednostek powiązanych	(0)	0
- pożyczki dla jednostek pozostałych	24	0

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku

Stan na początek okresu	24
Pożyczki udzielone	12 499
Naliczenie odsetek	73
Wycena pożyczek	- 12 572
Płatności z tytułu pożyczek udzielonych, w tym:	0
- spłata kapitału	0
- spłata odsetek	0
Stan na koniec okresu	24

**Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku**

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku

Stan na początek okresu	0
Pożyczki udzielone	174
Naliczenie odsetek	3
Wycena pożyczek	-3
Płatności z tytułu pożyczek udzielonych, w tym:	-150
- spłata kapitału	-150
Stan na koniec okresu	24

Na dzień 31 marca 2026 roku Spółka posiadała na saldzie udzielonych pożyczek następujące pozycje:

Pożyczka udzielona w dniu 13 sierpnia 2025 roku 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, a następnie aneksem z dnia 31 grudnia 2025 roku wydłużona do dnia 30 czerwca 2026 roku.

Pożyczka udzielona w dniu 21 stycznia 2026 roku Spółce CPD Capital LLC w kwocie 15.000 USD. Z tytułu wydania kwoty pożyczki Pożyczkobiorca zobowiązał się do zapłaty odsetek w wysokości 6% w stosunku rocznym. Pożyczka została wypłacona w ramach realizacji umowy pożyczki podpisanej w dniu 6 maja 2026 roku.

Pożyczka udzielona w dniu 28 stycznia 2026 roku Spółce CPD Capital LLC w kwocie 2.490.000 USD. Z tytułu wydania kwoty pożyczki Pożyczkobiorca zobowiązał się do zapłaty odsetek w wysokości 4% w stosunku rocznym. Umowa została zawarta do dnia 31 grudnia 2028 roku. Pożyczka została przeznaczona na realizację strategii Pożyczkodawcy poprzez nabycie w dniu 26 stycznia 2026 roku od Pana Jarosława Tadli wszystkich istniejących praw własności w spółce Jacksonville Rental Properties LLC z siedzibą w Jacksonville w stanie Floryda w USA, za cenę w wysokości 2.490.000,00 USD.

Pożyczka udzielona w dniu 21 lutego 2026 roku Spółce CPD Capital LLC w kwocie 836.267,19 USD. Z tytułu wydania kwoty pożyczki Pożyczkobiorca zobowiązał się do zapłaty odsetek w wysokości 4% w stosunku rocznym. Umowa została zawarta do dnia 31 grudnia 2028 roku. Pożyczka została przeznaczona na realizację strategii Pożyczkodawcy poprzez nabycie w dniu 20 lutego 2026 roku od Pana Jarosława Tadli wszystkich istniejących praw własności w spółce JJTA 19 LLC z siedzibą w Jacksonville w stanie Floryda w USA, za cenę w wysokości 836.267,19 USD.

Wykazane pożyczki z dnia 28 stycznia 2026 roku oraz 21 lutego 2026 roku zostały udzielone przez CPD S.A. na rzecz spółki zależnej CPD Capital LLC w celu sfinansowania transakcji nabycia 100% praw własnościowych w amerykańskich spółkach celowych Jacksonville Rental Properties LLC („JRP”) oraz JJTA 19 Real Properties LLC („JJTA19”), będących właścicielami nieruchomości na Florydzie (USA). Rozliczenie wierzytelności z tytułu pożyczek nastąpiło w drodze wielostronnej umowy kompensaty, powiązanej z gotówkową emisją akcji serii D Spółki objętych przez sprzedającego, Pana Jarosława Tadlę.

Na dzień bilansowy 31 marca 2026 roku Zarząd podtrzymał formalną skuteczność zapisów umowy kompensacyjnej, w związku z czym zaangażowanie kapitałowe Spółki prezentowane jest jako należność pożyczkowa od jednostki zależnej, a nie rozrachunki z akcjonariuszem. Pożyczki mają charakter niezabezpieczony (unsecured).

Zgodnie z MSR 32, potrącenie instrumentów finansowych wymaga istnienia bezwarunkowego i prawnie wykonalnego prawa do kompensaty pewnych i wolnych od wad wierzytelności. Z uwagi na zaistniały spór prawny (szczegółowo opisany w Nocie B) istnieje istotne ryzyko, że w wyniku toczących się postępowań sądowych skuteczność umowy kompensacyjnej zostanie w przyszłości podważona, a transakcja powróci do pierwotnego charakteru gotówkowego.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Zgodnie z zasadami stosowanymi przez Spółkę od dnia 1 stycznia 2018 roku na podstawie MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe są wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Z uwagi na brak aktywnego rynku dla tego typu instrumentów, wycena opiera się na danych wejściowych nienotowanych na aktywnym rynku (Poziom 3 hierarchii wartości godziwej) i uwzględnia bieżącą ocenę ryzyka kredytowego oraz operacyjnego dłużnika.

W związku z głębokim kryzysem operacyjno-prawnym wokół aktywów na Florydzie, Zarząd dokonał weryfikacji założeń modelowych do wyceny pożyczek, analizując alternatywne scenariusze odzyskania zaangażowanych środków:

- Scenariusz A (Egzekucja z majątku spółek celowych): Zakłada odzyskanie kontroli nad nieruchomościami „Arbor Oaks Apartments” oraz „Ryar Road Apartments” na drodze sądowej w USA. Analiza wykazała, że Pan Jarosław Tadla zaprzestał bieżącego regulowania rat kredytów hipotecznych zaciągniętych przez te spółki (łącznie zadłużenie nadrzędne wynosi 5.063.732,81 USD). Ponieważ pożyczki udzielone przez CPD S.A. są niezabezpieczone, banki w USA posiadają bezwzględne pierwszeństwo zaspokojenia z hipoteki. W przypadku przymusowej licytacji komorniczej nieruchomości przez banki, wartość rezydualna dla CPD S.A. wynosi 0%.

- Scenariusz B (Upadek kompensaty i roszczenie gotówkowe wobec p. Tadli): Zakłada unieważnienie kompensaty i wezwanie p. Tadli do gotówkowego pokrycia akcji serii D. W ramach tego scenariusza Zarząd rozważał podjęcie działań zmierzających do zaspokojenia roszczeń z majątku osobistego p. Tadli w Polsce, w tym w szczególności poprzez ustanowienie zabezpieczenia na należącej do niego nieruchomości. Ustalono jednak, że przedmiotowa nieruchomość została przez p. Tadłę uprzednio przepisana (zbyta) na rzecz osoby trzeciej. Ewentualne zaspokojenie z tego składnika majątku wymagałoby długotrwałego i kosztownego procesu o uznanie tej czynności za bezskuteczną (skarga pauliańska). Uwzględniając te bariery prawne oraz równoległy status upadłości konsumenckiej p. Tadli w USA, stopa odzysku w tym scenariuszu wynosi blisko 0%.

- Scenariusz C (Scenariusz procesowy / Spór prawny): Zakłada wieloletni proces cywilno-karny w Polsce i USA. Z uwagi na brak jednoznacznej opinii prawnej na dzień bilansowy oraz wysokie koszty obsługi prawnej sporów transgranicznych, prawdopodobieństwo pełnego sukcesu bez ponoszenia strat pobocznych uniemożliwia przypisanie temu scenariuszowi dodatniej wartości ekonomicznej na dzień bilansowy.

Biorąc pod uwagę powyższe czynniki niepewności, Zarząd oszacował wartość godziwą pożyczek wraz z naliczonymi odsetkami na dzień 31 marca 2026 roku na poziomie zero (0 zł).

Zgodnie z przyjętą przez Spółkę polityką rachunkowości, efekt naliczenia odsetek od udzielonych pożyczek oraz efekt ujemnej wyceny pożyczek do wartości godziwej zostały zaprezentowane kumulatywnie w jednej linii sprawozdania z całkowitych dochodów jako wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej. Łączny ujemny wpływ tego przeszacowania za okres sprawozdawczy zakończony 31 marca 2026 roku wyniósł 12.570.548,45 zł i obciążył pozycję kosztów finansowych (lub odpowiednią dedykowaną linię w przychodach/kosztach finansowych w zależności od dokładnej mapy kont RZIS Spółki).

Z uwagi na sprowadzenie wartości godziwej instrumentu do zera, w kolejnych okresach sprawozdawczych wpływ odsetkowy nie będzie generował przychodów, dopóki sytuacja prawno-operacyjna dłużnika nie ulegnie zmianie umożliwiającej ponowne przypisanie pożyczkom dodatniej wartości godziwej.

7 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	31/3/2026	31/12/2025
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	163	163
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	607	350
Należności publicznoprawne	286	217
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	41	4
Należności krótkoterminowe	1 097	734

**Sródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku**

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Na dzień 31.03.2026 roku największą pozycją należności krótkoterminowych była należność w kwocie 600 tys. złotych, z tytułu zapłaty części ceny na rzecz Pana Tomasza Górskiego, za objęcie udziałów w Spółce Wielki Bór Sp.z o.o. Zapłata części ceny wynika z realizacji umowy warunkowej nabycia udziałów z dnia 24 września 2025 roku, na podstawie której CPD S.A. nabędzie 39 udziałów o wartości nominalnej 50,00 złotych w kapitale zakładowym spółki Wielki Bór Sp. z o.o. za cenę 1.039 tys.złotych, pod warunkiem zapłaty na rzecz sprzedającego całości ceny.

Dodatkowo istotną pozycją należności krótkoterminowych była należność z tytułu wypłaconej zaliczki na poczet objęcia akcji jednostki powiązanej - spółki ART INVESTMENT FUND ASI S.A. z siedzibą w Łodzi, w kwocie 162.500 złotych. Z uwagi na odstąpienie od tej transakcji kwota zaliczki została zwrócona na rachunek Spółki w dniu 9 kwietnia 2026 roku.

8 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji (w tysiącach), w tym akcje własne		Wartość kapitału podstawowego	
	31/3/2026	31/12/2025	31/3/2026	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 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, 3.971.000 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.

**Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku**

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego 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, 3.971.000 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 Drogońa 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 31 marca 2026 roku:

Podmiot	Ilość akcji	% posiadanego kapitału
Artur Błasik	4 567 792	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	14 911 910	100,00%

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

Podmiot	Ilość akcji	% posiadanego kapitału
Artur Błasik	4 567 792	44,07%
Tomasz Górski	1 452 566	14,01%
Jarosław Tadla	650 000	6,27%
Pozostali	3 694 199	35,64%
Liczba akcji razem	10 364 557	100%

9 Kredyty i pożyczki

	31/3/2026	31/12/2025
Pożyczki długoterminowe	0	0
Pożyczki krótkoterminowe	644	537
	644	537

W 2024 roku Spółka zawarła ze spółką Euvic IT S.A. umowę pożyczki w wysokości 500 000 złotych na okres 5 lat z oprocentowaniem zmiennym w wysokości 3M WIBOR + 2%. Umowa pożyczki zakłada, że obie strony mogą ją rozwiązać w trybie natychmiastowym przed upływem okresu pożyczki. Na dzień 31 marca 2026 roku saldo kapitału pożyczki wynosi 500 tys. zł., a naliczone odsetki od pożyczki wynoszą 37 tys. zł.

**Sródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku**

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

W 2024 roku Spółka zawarła z Panem Arturem Błasikiem umowę pożyczki w wysokości 200 000 złotych z terminem spłaty 30 czerwca 2026 roku i z oprocentowaniem stałym w wysokości 8%. Umowa pożyczki zakłada, że pożyczkodawca jest upoważniony do jej wypowiedzenia za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia. W marcu 2025 roku podpisano aneks do umowy, na mocy którego kwota pożyczki została zwiększona do poziomu 1 000 000 złotych. Na dzień 31 marca 2026 roku saldo kapitału pożyczki wynosi 350 tys. zł., a naliczone odsetki od pożyczki wynoszą 4 tys. zł.

W dniu 25 marca 2026 roku Spółka CPD S.A. zawarła ze swoim akcjonariuszem - Arturem Błasikiem aneks do umowy pożyczki na mocy, którego Akcjonariusz zobowiązał się do udzielenia Spółce 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.

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku

Stan na początek okresu	537
Pożyczki otrzymane	100
Naliczenie odsetek	7
Płatności z tytułu zadłużenia, w tym:	0
- spłata kapitału	0
- odsetki zapłacone	0
Stan na koniec okresu	644

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku

Stan na początek okresu	657
Pożyczki otrzymane	210
Naliczenie odsetek	43
Płatności z tytułu zadłużenia, w tym:	(373)
- spłata kapitału	(350)
- odsetki zapłacone	(23)
Stan na koniec okresu	537

10 Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania

	31/3/2026	31/12/2025
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	77	56
- rezerwa na audyt	77	56
Zobowiązania handlowe wobec podmiotów powiązanych	19	0
Zobowiązania handlowe wobec podmiotów pozostałych	97	77
Zobowiązania publicznoprawne	25	8
Pozostałe zobowiązania, w tym:	261	257
- rezerwa na niewypłacone wynagrodzenia	249	249
	478	398

Spółka w pozycji Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania dodatkowo prezentuje:

- zobowiązanie wynikające z zawartej umowy na badanie sprawozdania finansowego za 2025 i 2026 rok w kwocie 77 tyś. Złotych (w 2025 roku: 56 tyś złotych)

- rezerwę na niewykorzystane w 2025 roku urlopy w kwocie 11 tyś. Złotych (w 2025 roku: 8 tyś złotych)

- pozostałe zobowiązania wynikające z niewypłaconych dla byłych członków zarządu wynagrodzeń w kwocie 249 tyś. Złotych (w 2025 roku: 249 tyś. złotych)

**Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku**

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
11 Zysk na jedną akcję

	1/1/2026 - 31/3/2026	1/1/2025 - 31/3/2025
Zysk/strata netto okresu	(12 784)	(112)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	10 415	4 483
Zysk na jedną akcję (w PLN)	(1,23)	(0,02)
Rozwodniony zysk/strata przypadający na akcjonariuszy	(12 784)	(112)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	10 415	4 483
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN)	(1,23)	(0,02)

12 Koszty administracyjne

	1/1/2026 - 31/3/2026	1/1/2025 - 31/3/2025
Usługi doradcze	135	17
Wynagrodzenia	79	36
Wynagrodzenie audytora	29	25
Accounting services	51	15
Nieodliczany VAT	9	0
Koszty wyjazdów służbowych	15	0
Pozostałe usługi	251	2
	569	95

13 Przychody i koszty finansowe

Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej:		
- Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	11 884	0
- Pożyczki udzielone podmiotom pozostałym	0	0
Pozostałe koszty finansowe		
- Odsetki od zaciągniętych kredytów i pożyczek	7	0
- Odsetki z tytułu leasingu	3	0
- Koszty pozostałych odsetek	5	13
Różnice kursowe netto	161	0
Koszty finansowe	12 060	13

**Sródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku**

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego
14 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	1/1/2026 - 31/3/2026	1/1/2025 - 31/3/2025
Korekty z tytułu:		
– kosztów przeszacowania pożyczek udzielonych	11 884	13
– Odsetki pozostałe	10	0
– różnice kursowe od pożyczek	161	0
– inne różnice	(2)	
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności handlowych i pozostałych, z wyłączeniem pożyczek	(722)	(49)
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych, z wyłączeniem pożyczek	474	49
	11 804	13

15 Transakcje z jednostkami powiązаныmi

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

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

Dnia 16 września 2025 roku Pan Artur Błasik nabył 2.547.732 akcji serii C Spółki, o wartości nominalnej 0,10 zł każda, o łącznej wartości nominalnej w wysokości 254.773,20 zł oraz po cenie emisyjnej wynoszącej łącznie 8.152.742,40 zł, w zamian za wkład niepieniężny, w postaci 306 udziałów spółki Wielki Bór Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Nabyte udziały stanowią 50,17% kapitału zakładowego spółki oraz taki sam udział w ogóle głosów na zgromadzeniu wspólników spółki, a zatem wraz z nabyciem udziałów Spółka przejęła kontrolę nad spółką Wielki Bór. Dnia 19 listopada 2025 roku Pan Artur Błasik nabył 1.020.000 akcji serii E Spółki, o wartości nominalnej 0,10 zł każda, o łącznej wartości nominalnej w wysokości 102.000,00 zł oraz po cenie emisyjnej wynoszącej łącznie 3.264.000,00 zł., w zamian za wkład niepieniężny w postaci 204 udziałów spółki Osiedle Kmicica Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie. Nabyte udziały stanowią 51% kapitału zakładowego spółki oraz taki sam udział w ogóle głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

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

**Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku**

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

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

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

Na dzień 31 marca 2026 Pan Artur Błasik był znaczącym inwestorem, wywierającym znaczący wpływ na Spółkę.

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

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

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

**Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku**

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

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

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

a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym	1/1/2026 - 31/3/2026	1/1/2025 - 31/3/2025
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	9	0
Koszt wynagrodzeń członków Zarządu	33	30

Kategoria	1/1/2026 - 31/3/2026	1/1/2025 - 31/3/2025
Wynagrodzenie krótkoterminowe	42	30
Wynagrodzenie po okresie zatrudnienia	0	0
Inne długoterminowe formy wynagrodzenia	0	0
Odprawy	0	0
Płatności w akcjach	0	0

b) Transakcje z jednostkami zależnymi

	1/1/2026 - 31/3/2026	1/1/2025 - 31/3/2025
Przychody - głównie z tytułu otrzymanych odsetek, w tym:	69	0
- Osiedle Kmicica	0	0
- CPD Capital LLC	69	0

Szczegółowe informacje znajdują się w notcie numer 6

	31/3/2026	31/12/2025
Należności - z tytułu pożyczek		
- Osiedle Kmicica	0	0
- CPD Capital LLC	1	0

Szczegółowe informacje znajdują się w notcie numer 6

**Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku**

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi	1/1/2026 - 31/3/2026	1/1/2025 - 31/3/2025
Koszty - z tytułu odsetek od pożyczek		
<i>EUVIC IT S.A.</i>	7	10
<i>Pan Artur Błasik</i>	0	3
<i>Szczegółowe informacje znajdują się w nocie numer 9</i>		
	31/3/2026	31/12/2025
Zobowiązania - z tytułu pożyczek		
<i>EUVIC IT S.A.</i>	544	537
<i>Pan Artur Błasik</i>	100	0
<i>Szczegółowe informacje znajdują się w nocie numer 9</i>		
	31/3/2026	31/12/2025
Pozostałe należności od jednostek powiązanych		
<i>Art Investment Fund Alternatywna Spółka Inwestycyjna S.A. (*)</i>	163	0

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. Należność ta została spłacona w dniu 09.04.2026.

16 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

W dniu 17 kwietnia 2026 roku Spółka powzięła informację o podjęciu przez Pana Jarosława Tadle 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 Tadle 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 Tadle, 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 są 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 Tadle nastąpiły po wpisaniu podwyższenia kapitału zakładowego do rejestru przedsiębiorców, w tym wpisaniu 3.747.343 akcji serii D objętych przez Jarosława Tadle, a także po wszczęciu procedury mającej na celu dematerializację tychże akcji. Czynności podjęte przez Pana Jarosława Tadle utrudniają obecnie spółce CPD Capital dokończenie w pełni procesu przejmowania kontroli nad JRP i JJTA19 oraz ich aktywami. Emitent informuje, że wszczął już stosowne działania mające na celu przejęcie od Pana Jarosława Tadli kontroli nad JRP i JJTA19, a także ma zamiar podjąć niezwłocznie stosowne kroki prawne w ramach procedur cywilnych i karnych mające na celu ochronę interesów Emitenta, w szczególności naprawienie wyrządzonych szkód.

**Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku**

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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Opisane zdarzenie może potencjalnie rodzić dla Grupy ryzyka o charakterze prawnym i operacyjnym, w szczególności:

- ryzyko czasowego zakwestionowania kontroli nad spółkami zależnymi posiadającymi nieruchomości inwestycyjne,
- ryzyko sporów sądowych, w tym postępowań cywilnych i karnych,
- ryzyko poniesienia dodatkowych kosztów prawnych oraz organizacyjnych,
- ryzyko okresowej niepewności w zakresie zarządzania aktywami do czasu jednoznacznego rozstrzygnięcia prawnego.

W związku z powyższym CPD S.A. podjęła i kontynuuje stosowne działania prawne, zmierzające do przywrócenia pełnej i niezakłóconej kontroli CPD Capital LLC nad spółkami Jacksonville Rental Properties LLC oraz JJTA 19 Rental Properties LLC, a także do ochrony interesów Emitenta, w tym dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Spółka analizuje również możliwość podjęcia działań w ramach procedur karnych w odniesieniu do działań uznanych za bezprawne.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki stoi na stanowisku, że posiadane dokumenty korporacyjne oraz prawne dają podstawy do skutecznej obrony praw Grupy, a podjęte działania zmierzają do usunięcia skutków opisanych zdarzeń. Zarząd monitoruje sytuację na bieżąco i będzie informował o jej dalszym przebiegu zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Pomimo wystąpienia opisanych okoliczności Zarząd uznaje, że nie zagrażają one w sposób istotny zdolności Grupy do kontynuowania działalności w perspektywie co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego, w szczególności w świetle dostępnego finansowania, deklarowanego wsparcia akcjonariuszy oraz podejmowanych działań prawnych.