

**SKONSOLIDOWANY RAPORT ZA TRZECI  
KWARTAŁ 2025 R.**

**CPD S.A.**

Warszawa, dnia 28 listopada 2025 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.....	4
5. WYBRANE DANE FINANSOWE .....	6
6. ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM .....	9
7. ISTOTNE DOKONANIA, NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI PO DACIE BILANSOWEJ.....	13
8. POZOSTAŁE CZYNNIKI I ZDARZENIA, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE .....	14
9. NABYCIE I SPRZEDAŻ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH .....	15
10. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE .....	15
11. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ FINANSOWYCH .....	15
12. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU .....	15
13. AKCJE SPÓŁKI BĘDĄCE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH .....	17
14. ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ADMINISTRACYJNE I ARBITRAŻOWE.....	17
15. UDZIELONE PORĘCZENIA KREDYTU I GWARANCJE .....	17
16. INNE ISTOTNE INFORMACJE .....	17
17. CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI KOLEJNYCH KWARTAŁÓW .....	18
18. ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CPD S.A. ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2025 R. ....	18
19. ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CPD S.A. ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2025 R. ....	36

**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](http://www.cpdsa.pl).

Adres poczty elektronicznej do kontaktu ogólnego ze Spółką: [info@cpdsa.pl](mailto:info@cpdsa.pl).

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 934.455,70 zł i dzieli się na 9.344.557 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, Tomasz Fatyga, Sebastian Łuczak oraz Marek Smogór.

**2. POSIADANE UDZIAŁY W INNYCH SPÓŁKACH**

Na dzień 30 września 2025 roku w skład grupy kapitałowej CPD (dalej także jako „Grupa Kapitałowa”) wchodziła spółka dominująca CPD S.A. oraz następująca spółka zależna:

Nazwa jednostki	Siedziba	Zakres działalności	Udział Emitenta w kapitale zakładowym	
			30.09.2025	30.06.2025
spółki zależne objęte konsolidacją metodą pełną				
Wielki Bór sp. z o.o.	Warszawa	Działalność w zakresie wynajmu nieruchomości własnych	78,2%	0%

### **3. OPIS ZMIAN W ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Na początku okresu sprawozdawczego Emitent nie posiadał udziałów ani jakichkolwiek praw w innych jednostkach.

W dniu 16 września 2025 roku Spółka nabyła 306 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 15.300,00 zł, które stanowiły 50,16% kapitału zakładowego w spółce Wielki Bór Sp. z o.o. Nabyte przez Spółkę udziały przeniosły na CPD kontrolę nad spółką Wielki Bór Sp. z o.o. Wartość godziwa nabytych udziałów została oszacowana na kwotę 8.152.742,95 zł. Nabycie udziałów nastąpiło tytułem wkładu niepieniężnego na poczet objęcia przez osobę je zbywającą 2.547.732 akcji serii C Spółki, o łącznej wartości nominalnej w wysokości 254.773,20 zł, za łączną cenę emisyjną w kwocie 8.152.742,40 zł.

Następnie, w dniu 24 września 2025 roku, Spółka nabyła 171 udziałów spółki Wielki Bór Sp. z o.o., o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 8.550,00 zł, które stanowiły 28,03% kapitału zakładowego. Wartość godziwa nabytych udziałów została oszacowana na kwotę 4.555.944,59 zł. Nabycie udziałów nastąpiło tytułem wkładu niepieniężnego na poczet objęcia przez osobę je zbywającą 1.423.732 akcji serii C Spółki, o łącznej wartości nominalnej w wysokości 142.373,20 zł, za łączną cenę emisyjną w kwocie 4.555.942,40 zł.

Spółka Wielki Bór Sp. z o.o. podlega konsolidacji metodą pełną.

### **4. OPIS DZIAŁALNOŚCI CPD I GRUPY KAPITAŁOWEJ**

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

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

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

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

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

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

W efekcie prowadzonych czynności, w dniu 28 marca 2025 roku, Spółka zawarła ze spółką FR Investments Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej jako „FRIW”) porozumienie w sprawie określenia podstawowych warunków potencjalnej transakcji nabycia przez Spółkę wszystkich istniejących udziałów spółki FRIW. FRIW jest właścicielem położonego w centrum Wrocławia budynku usługowo-biurowego „Wratislavia Tower” o szacunkowej wartości ok. 35 mln EUR. Intencją Zarządu Spółki jest doprowadzenie do nabycia przedmiotowej nieruchomości poprzez nabycie podmiotu będącego jej właścicielem oraz czerpanie korzyści z najmu powierzchni.

W dniu 10 lipca 2025 roku, Spółka zakończyła proces przeglądu opcji strategicznych. Organy Spółki stawily sobie za cel stworzenie pierwszego polskiego REIT [Real Estate Investment Trust - fundusz inwestycyjny nieruchomości] notowanego na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie inwestującego w długoterminowo wynajęte nieruchomości komercyjne w Polsce, nieruchomości komercyjne z przeznaczeniem na data center i fabryki AI w Polsce, długoterminowo wynajęte nieruchomości hotelowe w Europie, wynajęte nieruchomości mieszkaniowe w Stanach Zjednoczonych. W związku z zakończeniem procesu przeglądu opcji strategicznych, w dniu 16 września 2025 roku Spółka nabyła pierwsze aktywo wpisujące się w plan dalszego rozwoju – udziały w spółce Wielki Bór Sp. z o.o. będącej właścicielem dwóch zlokalizowanych w Częstochowie nieruchomości zabudowanych budynkami o przeznaczeniu handlowym, usługowym, magazynowym i biurowym. Spółka ponadto zawarła w dniu 22 września 2025 roku porozumienie dotyczące nabycia udziałów w spółce Osiedle Kmicica Sp. z o.o. będącej właścicielem niezabudowanej nieruchomości zlokalizowanej w Częstochowie z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową lub hotelową.

## 5. WYBRANE DANE FINANSOWE

## 1) Wybrane dane finansowe skonsolidowane:

## Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 9 miesięcy			
	Od 01.01.2025 do 30.09.2025	Od 01.01.2024 do 30.09.2024	Od 01.01.2025 do 30.09.2025	Od 01.01.2024 do 30.09.2024
W tys.	PLN	PLN	EUR*	EUR*
Przychody ze sprzedaży usług	0	51	0	12
Koszty administracyjne	-731	-720	-172	-167
Koszty marketingowe	-78	-2	-18	0
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	-2	0	0	0
Pozostałe przychody operacyjne	3	0	1	0
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	24	0	6	0
<b>Zysk/strata operacyjna</b>	<b>-784</b>	<b>-671</b>	<b>-185</b>	<b>-156</b>
Przychody finansowe	0	0	0	0
Koszty finansowe	-39	-11	-9	-3
<b>Zyska/strata brutto</b>	<b>-823</b>	<b>-682</b>	<b>-194</b>	<b>-158</b>
Podatek dochodowy	-4	0	-1	0
<b>Zysk/strata netto</b>	<b>-827</b>	<b>-682</b>	<b>-195</b>	<b>-158</b>

\*Do przeliczenia liczb za okres pierwszych 9 miesięcy 2025 roku użyto średnioważonego kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski za ten okres, to jest 4,2408. Do przeliczenia liczb za analogiczny okres 2024 roku użyto średnioważonego kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski za ten okres, to jest 4,3063.

W roku 2024 Spółka nie posiadała jednostek zależnych i nie sporządzała skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Dane porównywalne za ten okres obejmują zatem wyłącznie dane jednostkowe.

Spółka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe począwszy od trzeciego kwartału 2025 roku. Przy czym uwzględnić należy, że jedyna konsolidowana jednostka, spółka Wielki Bór Sp. z o.o. nie osiągnęła istotnych rezultatów w III kwartale br., bowiem powstała w tym okresie i nie podjęła istotnych operacji.

W okresie pierwszych trzech kwartałów 2025 roku Spółka odnotowała zatem skonsolidowane rezultaty finansowe zbliżone do tych jednostkowych. Nie odbiegały one istotnie również do tych z analogicznego okresu 2024 roku. Spółka poniosła od początku roku 2025 stratę netto na poziomie skonsolidowanym w wysokości ok. 0,83 mln zł, wobec straty w wysokości 0,68 mln zł poniesionej w analogicznym okresie roku 2024.

Poniesiona strata wynika z faktu, że Spółka zaprzestała prowadzenia działalności operacyjnej w 2023 roku, a jej rozpoczęcie według nowych zasad zapowiedziane zostało dopiero w okresie sprawozdawczym. Od początku roku 2025 Spółka nie osiągała zatem przychodów, a jednocześnie ponosiła koszty związane z jej bieżącym funkcjonowaniem (głównie koszty administracyjne).

**Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej**

	Na dzień			
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
W tys.	PLN	PLN	EUR*	EUR*
<b>Aktywa razem</b>	17 147	53	4 016	12
Aktywa trwałe, w tym:	16 256	0	3 808	0
Nieruchomości inwestycyjne	16 256	0	3 808	0
Aktywa obrotowe, w tym:	891	53	209	12
Należności handlowe i pozostałe	533	45	125	11
Środki pieniężne i ekwiwalenty	358	8	84	2
<b>Pasywa razem</b>	17 147	53	4 016	12
Kapitał własny, w tym:	16 177	-1 023	3 789	-239
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	12 639	0	2 961	0
Udziały niekontrolujące	3 538	0	829	0
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	970	1 076	227	252

\*Do przeliczenia liczb dotyczących 30 września 2025 roku użyto kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 września 2025 roku, to jest 4,2692. Do przeliczenia liczb dotyczących 31 grudnia 2024 roku użyto kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 grudnia 2024 roku, to jest 4,273.

W roku 2024 Spółka nie posiadała jednostek zależnych i nie sporządzała skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Dane porównywalne za ten okres obejmują zatem wyłącznie dane jednostkowe.

Spółka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe począwszy od trzeciego kwartału 2025 roku z uwagi na transakcję nabycia udziałów w spółce Wielki Bór Sp. z o.o. Transakcja wpłynęła na istotną zmianę wartości prezentowanych w bilansie. Zwiększeniu uległa suma bilansowa z 0,05 mln zł do 17,1 mln zł. Wśród aktywów pojawiła się pozycja nieruchomości inwestycyjnych wyceniona na 16,3 mln zł. W stosunku do końca roku 2024 zwiększeniu uległa także wartość aktywów obrotowych z uwagi na zasilenie Spółki środkami pochodzącym z emisji akcji serii B w pierwszej połowie 2025 roku.

Wśród pasywów największa zmiana dotyczy kapitału własnego, który na koniec III kwartału 2025 roku wzrósł do wartości 16,2 mln zł z -1,02 mln zł na skutek podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, co zostało dokonane na potrzebę wniesienia wkładu niepieniężnego w postaci udziałów spółki Wielki Bór Sp. z o.o.

Wartość zobowiązań nieznacznie zmniejszyła się w stosunku do porównywanego okresu.

**Poniższa tabela przedstawia strukturę zobowiązań na dzień 30 września 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku.**

	30.09.2025	31.12.2024
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	6%	2030%
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej	0%	0%
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	6%	2030%
Kredyty i pożyczki	3%	1240%
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	2%	791%

Na koniec września 2025 roku zobowiązania krótkoterminowe stanowiły 100% całkowitych zobowiązań, tak samo jak na koniec grudnia 2024 roku.

Udział zobowiązań krótkoterminowych w sumie bilansowej zmalał do poziomu 6% na koniec września 2025 roku z poziomu 2030% na koniec grudnia 2024 roku.

## 2) Wybrane dane finansowe jednostkowe:

### Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

	Okres 9 miesięcy			
	Od 01.01.2025 do 30.09.2025	Od 01.01.2024 do 30.09.2024	Od 01.01.2025 do 30.09.2025	Od 01.01.2024 do 30.09.2024
W tys.	PLN	PLN	EUR*	EUR*
Przychody ze sprzedaży usług	0	51	0	12
Koszty administracyjne	-731	-720	-172	-167
Koszty marketingowe	-78	-2	-18	0
<b>Zysk/strata operacyjna</b>	-808	-671	-191	-156
Przychody finansowe	0	0	0	0
Koszty finansowe	-39	-11	-9	-3
<b>Zyska/strata brutto</b>	-848	-682	-200	-158
Podatek dochodowy	1	0	0	0
<b>Zysk/strata netto</b>	-847	-682	-200	-158

\*Do przeliczenia liczb za okres pierwszych 9 miesięcy 2025 roku użyto średnioważonego kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski za ten okres, to jest 4,2408. Do przeliczenia liczb za analogiczny okres 2024 roku użyto średnioważonego kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski za ten okres, to jest 4,3063.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku Spółka zanotowała stratę netto w kwocie 0,85 mln PLN – nieznacznie wyższą niż w analogicznym okresie 2024 roku. Poniesienie straty wynika z faktu, że w okresie sprawozdawczym Spółka nie osiągnęła żadnego przychodu. Koszty operacyjne Spółki w obu okresach utrzymane były na podobnym poziomie. W obu okresach Spółka nie prowadziła działalności operacyjnej.



**Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej**

	Na dzień			
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
W tys.	PLN	PLN	EUR*	EUR*
<b>Aktywa razem</b>	13 559	53	3 176	12
Aktywa trwałe, w tym:	12 709	0	2 977	0
Udziały w jednostkach zależnych	12 709	0	2 977	0
Aktywa obrotowe, w tym:	850	53	199	12
Należności handlowe i pozostałe	500	45	117	11
Środki pieniężne i ekwiwalenty	350	8	82	2
<b>Pasywa razem</b>	13 559	53	3 176	12
Kapitał własny	12 619	-1 023	2 956	-239
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	940	1 076	220	252

\*Do przeliczenia liczb dotyczących 30 września 2025 roku użyto kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 września 2025 roku, to jest 4,2692. Do przeliczenia liczb dotyczących 31 grudnia 2024 roku użyto kursu opublikowanego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 grudnia 2024 roku, to jest 4,273.

Na koniec września 2025 roku wartość aktywów była wielokrotnie wyższa w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2024 roku głównie na skutek przeprowadzonej w III kwartale br. transakcji nabycia udziałów spółki Wielki Bór Sp. z o.o. Wzrosła także wartość posiadanych przez Spółkę aktywów obrotowych na skutek przeprowadzonej w I połowie br. emisji akcji serii B.

Wśród pasywów największa zmiana dotyczy kapitału własnego, który na koniec III kwartału 2025 roku wzrósł do wartości 12,6 mln zł z -1,02 mln zł na skutek podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, co zostało dokonane na potrzebę wniesienia wkładu niepieniężnego w postaci udziałów spółki Wielki Bór Sp. z o.o.

Wartość zobowiązań nieznacznie zmniejszyła się w stosunku do porównywanego okresu.

**Poniższa tabela przedstawia strukturę zobowiązań na dzień 30 września 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku.**

	30.09.2025	31.12.2024
Zobowiązania razem do sumy bilansowej	<b>7%</b>	<b>2030%</b>
Zobowiązania długoterminowe do sumy bilansowej	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Zobowiązania krótkoterminowe do sumy bilansowej, w tym:	<b>7%</b>	<b>2030%</b>
Kredyty i pożyczki	<b>4%</b>	<b>1240%</b>
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	<b>3%</b>	<b>791%</b>

Na koniec września 2025 roku zobowiązania krótkoterminowe stanowiły 100% całkowitych zobowiązań, tak samo jak na koniec grudnia 2024 roku.

Udział zobowiązań krótkoterminowych w sumie bilansowej zmalał do poziomu 7% na koniec września 2025 roku z poziomu 2030% na koniec grudnia 2024 roku.

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

### **• ZAKOŃCZENIE PROCESU PRZEGLĄDU OPCJI STRATEGICZNYCH**

**W dniu 10 lipca 2025 roku** Zarząd podjął decyzję o zakończeniu rozpoczętego w dniu 1 marca 2023 roku procesu przeglądu opcji strategicznych ["Przegląd"], którego celem było zidentyfikowanie i ocena możliwych kierunków rozwoju Spółki. Uzasadnieniem dla zakończenia Przeglądu było dostateczne rozpoznanie możliwych kierunków rozwoju Spółki. Zarząd przeanalizował potencjalne kierunki działań, uzyskując rozeznanie w zakresie dostępnych wariantów zmierzających do zwiększenia maksymalizacji wartości Spółki. W toku przedmiotowego procesu dokonano analiz dotyczących m.in. możliwości pozyskania nowego inwestora oraz oceny opłacalności zainicjowana projektów w nowych dla Spółki sektorach działalności, przy wykorzystaniu dotychczasowego doświadczenia Spółki w branży nieruchomości.

Na podstawie przeprowadzonych analiz Zarząd uznał, że w największym stopniu do rozwoju Spółki przyczynić się może stworzenie pierwszego polskiego REIT [Real Estate Investment Trust - fundusz inwestycyjny nieruchomości] notowanego na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Zaplanowane zostały cztery filary nowej strategii na lata 2025-2028 oparte o:

1. Długoterminowo wynajęte nieruchomości komercyjne w Polsce. W ramach wskazanego filaru planowane jest pośrednie nabycie nieruchomości funkcjonującej pod nazwą "Wrocławia Tower", o szacunkowej wartości około 35.000.000 EUR [brutto, pomniejszone o zobowiązania kredytowe związane z projektem], będącej własnością FR Investments Wrocław sp. z o.o.
2. Nieruchomości komercyjne z przeznaczeniem na data center i fabryki AI w Polsce.
3. Długoterminowo wynajęte nieruchomości hotelowe w Europie.
4. Wynajęte nieruchomości mieszkaniowe w Stanach Zjednoczonych.

W ocenie Zarządu w interesie Spółki jest skorzystanie z dotychczasowego doświadczenia na rynku nieruchomości i zarządzanie portfelami nieruchomości generujących dochód, przy równoczesnym wzroście ich wartości. Zaplanowana strategia zagwarantuje inwestorom dostęp do rynku nieruchomości bez konieczności bezpośredniego ich zakupu i angażowania dużego kapitału.

### **• NABYCIE UDZIAŁÓW W SPÓŁCE POSIADAJĄCEJ NIERUCHOMOŚĆ I PODWYŻSZENIE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO**

**W dniu 16 września 2025 roku** Spółka nabyła 306 udziałów ["Udziały"] spółki Wielki Bór Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ["WB"]. 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. Udziały stanowią 50,16% kapitału zakładowego WB oraz taki sam udział w ogóle głosów na zgromadzeniu wspólników WB, a zatem wraz z nabyciem Udziałów Spółka przejęła kontrolę nad WB.

Następnie, w dniu 24 września 2025 roku, Spółka nabyła 171 udziałów WB 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. Udziały stanowią 28,03% kapitału zakładowego WB oraz taki sam udział w ogóle głosów na zgromadzeniu wspólników WB.

Nabycie Udziałów stanowi pierwszy istotny krok w kierunku dalszego rozwoju zgodnie z planem rozwoju Spółki przyjętym w dniu 10 lipca 2025 roku, który zakłada m.in. rozpoczęcie działalności w zakresie długoterminowego wynajmu nieruchomości komercyjnych w Polsce.

WB 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. m<sup>2</sup>. Powierzchnie użytkowe zlokalizowane na nieruchomościach są w stałym wynajmie. Obecnie skomercjalizowana jest powierzchnia wynosząca ok. 30% całej dostępnej powierzchni.

W celu nabycia 477 udziałów WB tytułem wkładu niepieniężnego Zarząd Spółki **w dniu 16 września 2025 roku** podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w oparciu o upoważnienie wynikające z § 4a statutu Spółki, tj. w ramach kapitału docelowego, o kwotę 397.146,40 zł w drodze emisji 3.971.464 akcji zwykłych na okaziciela serii C. Akcje serii C zostały objęte w dniach 16-24 września 2025 roku.

**W dniach 24 i 25 września 2025 roku** Spółka zawarła ponadto umowy dotyczące nabycia pozostałych 133 udziałów 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 grudnia 2025 roku oraz, że prawo własności udziałów przejdzie na Spółkę z chwilą zapłaty ceny, a także, że w przypadku braku płatności ceny umowy wygasną.

- **ZAWARCIE POROZUMIENIA W SPRAWIE NABYCIA UDZIAŁÓW W SPÓŁCE POSIADAJĄCEJ NIERUCHOMOŚĆ**

**W dniu 22 września 2025 roku** Spółka zawarła porozumienie [dalej jako Porozumienie] w sprawie ustalenia podstawowych warunków transakcji nabycia przez Spółkę udziałów w spółce Osiedle Kmicica Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie. Porozumienie zostało zawarte ze spółką Osiedle Kmicica Sp. z o.o. oraz jej współnikami - Panem Arturem Błasikiem i Panem Tomaszem Górskim [dalej jako Wspólnicy Spółki].

Na podstawie Porozumienia jego sygnatariusze uzgodnili, że będą dążyć do przeprowadzenia transakcji, w wyniku, której Spółka nabędzie od Wspólników łącznie 375 udziałów spółki Osiedle Kmicica reprezentujących 93,75% kapitału zakładowego Spółki, za łączną cenę nie wyższą niż 6.000.000,00 zł płatną w ten sposób, że:

- 1) na rzecz Pana Artura Błasika:
  - a) cena za 204 udziały Spółki, w wysokości nie większej niż 3.264.000,00 zł, zostanie zapłacona w akcjach Spółki wyemitowanych po cenie emisyjnej nie wyższej niż 3,2 zł za jedną akcję;
  - b) cena za 121 udziałów, w wysokości nie większej niż 1.936.000,00 zł, zostanie zapłacona w świadczeniu pieniężnym, w terminie do dnia 28 lutego 2026 roku;
- 2) na rzecz Pana Tomasza Górskiego - cena za 50 udziałów, w wysokości nie większej niż 800.000,00 zł zostanie zapłacona w świadczeniu pieniężnym, w terminie do dnia 28 lutego 2026 roku.

Strony Porozumienia ustaliły, że ostateczna cena sprzedaży udziałów spółki Osiedle Kmicica Sp. z o.o. jak i ostateczna liczba akcji Emitenta emitowanych na poczet rozliczenia transakcji zostaną ustalone po przeprowadzeniu przez Emitenta procesu due dilligence. Strony uzgodniły, że istotne czynności związane z potencjalną transakcją, za wyjątkiem zapłaty ceny za udziały w formie świadczenia pieniężnego, w tym nabycie przez Emitenta udziałów w spółce powinno nastąpić do dnia 31 grudnia 2025 roku. Porozumienie ma charakter niewiążący w zakresie przeprowadzenia transakcji sprzedaży udziałów w Spółce, co oznacza, że żadna ze stron Porozumienia nie jest związana zobowiązaniem do przeprowadzenia takiej transakcji.

Spółka osiedle Kmicica jest właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ewid. nr 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 13/1, 13/2, 13/3, 13/4 w obrębie 155 o powierzchni łącznej 1,1245 ha, położonej w Częstochowie, w okolicy ul. Św. Kingi, o szacunkowej wartości rynkowej wynoszącej 6.869.900,00 zł [dalej jako Nieruchomość]. Aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewiduje dla Nieruchomości zabudowę o charakterze mieszkaniowym i usługowym. Dla Nieruchomości została wydana w 2018 roku decyzja o warunkach zabudowy ustalająca sposób jej zagospodarowania i warunki zabudowy jako: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa obejmująca budowę do sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budowę budynku usługowego - apartotelu.

W ocenie Spółki, dobra lokalizacja Nieruchomości, tj. w bliskiej odległości od Jasnej Góry w Częstochowie, a także uwarunkowania co do możliwości jej zabudowy, niosą dla Emitenta potencjał wykorzystania Nieruchomości na jeden z celów określonych w planie rozwoju Emitenta opisanym w

raporcie bieżącym ESPI nr 21/2025 z dnia 10 lipca 2025 roku o zakończeniu przeglądu opcji strategicznych - tj. długoterminowy wynajem nieruchomości hotelowych. W ocenie Emitenta istnieje bowiem potencjał zabudowy Nieruchomości budynkami z mieszkaniami na wynajem i budynkiem o charakterze apartotelu, co będzie celem Emitenta w przypadku zrealizowania transakcji opisanej w Porozumieniu.

- **PRZYJĘCIE NOWEJ STRATEGII ROZWOJU SPÓŁKI**

**W dniu 30 września 2025 roku** Zarząd Spółki podjął decyzję w przedmiocie przyjęcia strategii rozwoju Spółki na lata 2025-2028. Zgodnie ze strategią nowym celem CPD S.A. ma być stworzenie pierwszego w Polsce, nowoczesnego funduszu inwestycyjnego typu REIT (proponowana nowa nazwa spółki 1REIT SA), budującego wartość dla akcjonariuszy poprzez zdywersyfikowany portfel nieruchomości generujących stabilny, długoterminowy dochód czynszowy. Zarząd przyjął, że Spółka inwestować będzie w:

- 1) Nieruchomości komercyjne w Polsce – Biurowce,
- 2) Nieruchomości mieszkaniowe na wynajem na Florydzie, USA,
- 3) Nieruchomości pod inwestycje technologiczne – Data centers i fabryki AI,
- 4) Nieruchomości hotelowe w Polsce i Europie.

Zarząd CPD przyjął, że do końca roku 2028 Spółka zbuduje portfel nieruchomości o wartości min. 1 miliard złotych.

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

**W dniu 9 października 2025 roku** sąd rejestrowy zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta w związku z emisją akcji serii C przeprowadzoną na podstawie uchwały 1 Zarządu Emitenta z dnia 16 września 2025 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w oparciu o postanowienie § 4a Statutu Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii C, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru wszystkich akcji serii C oraz zmiany Statutu Spółki. Po rejestracji kapitał zakładowy Emitenta wynosi 934.455,70 zł i dzieli się na 9.344.557 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w tym 4.483.093 akcji serii AA, 890.000 akcji serii B oraz 3.971.464 akcji serii C. Całkowita liczba głosów wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji wynosi 9.344.557.

**W dniu 31 października 2025 roku** Emitent zawarł z Panem Jarosławem Tadłą [dalej jako Akcjonariusz] porozumienie [dalej jako Porozumienie] w sprawie ustalenia podstawowych warunków transakcji nabycia przez Emitenta wszelkich praw w spółkach JJTA3 Real Properties LLC [dalej jako Spółka A] oraz JJTA12 Real Properties LLC [dalej jako Spółka B], których siedzibą jest miasto Jacksonville, Floryda, USA.

Spółka A jest właścicielem nieruchomości zlokalizowanej w Jacksonville, na którą składają się budynki mieszkalne wielorodzinne posiadające 64 lokale mieszkalne przeznaczone na wynajem, funkcjonujące pod nazwą Woodlands Apartments, których szacunkowa wartość wynosi około 8.900.000 USD. Spółka B jest właścicielem nieruchomości zlokalizowanej w Jacksonville, na którą składają się budynki mieszkalne wielorodzinne posiadające 54 lokale mieszkalne przeznaczone na wynajem, funkcjonujące pod nazwą Jammes Rd Apartments, których szacunkowa wartość wynosi około 7.560.000 USD. Na podstawie Porozumienia jego sygnatariusze uzgodnili, że będą dążyć do przeprowadzenia transakcji, w wyniku, której Emitent nabędzie od Akcjonariusza wszystkie istniejące prawa udziałowe w Spółce A oraz wszystkie istniejące prawa udziałowe w Spółce B, za łączną cenę ustaloną jako wartość ww. nieruchomości pomniejszoną o wartość zobowiązań Spółki A i Spółki B. Cena sprzedaży praw udziałowych w Spółce A i Spółce B zostanie zapłacona w akcjach Spółki wyemitowanych na rzecz Akcjonariusza po cenie emisyjnej nie niższej niż 3,20 zł za jedną akcję. Strony uzgodniły, że istotne czynności związane z transakcją, w tym nabycie przez CPD praw udziałowych w Spółce A i Spółce B oraz zapłata ceny nastąpi do dnia 31 marca 2026 roku. Porozumienie ma charakter niewiążący w zakresie przeprowadzenia transakcji sprzedaży udziałów w Spółce, co oznacza, że żadna ze stron Porozumienia nie jest związana zobowiązaniem do przeprowadzenia takiej transakcji.

Celem transakcji jest czerpanie korzyści z wynajmu powierzchni użytkowych zlokalizowanych na nieruchomościach posiadanych przez Spółkę A i Spółkę B, zgodnie z jednym z celów strategicznych Emitenta opisanych w strategii rozwoju Emitenta na lata 2025-2028 - posiadanie nieruchomości mieszkaniowych na wynajem na Florydzie, USA.

**W dniu 19 listopada 2025 roku** Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę, na mocy której podwyższono kapitał zakładowy o kwotę 102.000,00 zł poprzez emisję 1.020.000 akcji zwykłych na okaziciela serii E. Zgodnie z uchwałą akcje serii E zostaną zaoferowane Panu Arturowi Błasikowi w zamian za wkład niepieniężny w postaci 204 udziałów spółki Osiedle Kmicica Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie o łącznej wartości nominalnej 20.400,00 zł, stanowiące łącznie 51% kapitału zakładowego, których łączna wartość godziwa wynosi 3.508.189,73 zł. Spółka Osiedle Kmicica Sp. z o.o. jest właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ewid. nr 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 13/1, 13/2, 13/3, 13/4 w obrębie 155 o powierzchni łącznej 1,1245 ha, położonej w Częstochowie, w okolicy ul. Św. Kingi, o szacunkowej wartości rynkowej wynoszącej 6.869.900,00 zł.

**W dniu 19 listopada 2025 roku** Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło ponadto uchwałę, na mocy której podwyższono kapitał zakładowy o kwotę nie wyższą niż 798.000,00 zł poprzez emisję nie więcej niż 7.980.000 akcji zwykłych na okaziciela serii D. Cena emisyjna akcji serii D została określona na 3,20 zł za każdą akcję. Celem emisji akcji serii D jest pozyskanie środków pieniężnych na cele związane z rozwojem Spółki.

## **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.

Spółka nabyła w okresie sprawozdawczym łącznie 477 udziałów spółki Wielki Bór Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie stanowiących łącznie 78,2% kapitału zakładowego tej spółki. W chwili nabycia udziałów jedynym majątkiem spółki Wielki Bór Sp. z o.o., nie wliczając środków pieniężnych w wysokości ok. 20.000,00 zł, stanowiły następujące nieruchomości komercyjne zlokalizowane 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. m<sup>2</sup>.

## **10. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE**

Transakcje zawierane przez Emitenta z podmiotami powiązanymi zostały opisane w nocie 14 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 (liczba akcji podana na podstawie zawiadomień akcjonariuszy w trybie art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej lub danych zawartych w prospekcie emisyjnym) są:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Rodzaj akcji	Liczba posiadanych głosów	Akcjonariat według liczby głosów	Akcjonariat według liczby akcji
<b>Artur Błasik</b>	3 997 792	Na okaziciela	3 997 792	42,78%	42,78%
<b>Tomasz Górski</b>	1 452 566	Na okaziciela	1 452 566	15,54%	15,54%
<b>Jarosław Tadla</b>	650 000	Na okaziciela	650 000	6,96%	6,96%
<b>EUVIC S.A.</b>	418 000	Na okaziciela	418 000	4,47%	4,47%
<b>Pozostali</b>	2 826 199	Na okaziciela	2 826 199	30,24%	30,24%

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

**W dniu 10 października 2025 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 9 października 2025 roku podwyższenia kapitału zakładowego CPD łączna liczba posiadanych przez niego akcji Spółki wzrosła z 1.450.060 do 3.997.792, a ich udział w kapitale zakładowym i ogóle głosów wzrósł z 26,99% do 42,78%.

**W dniu 11 października 2025 roku** Emitent otrzymał od Jarosława Tadli zawiadomienie o zmianie udziału posiadanych przez akcjonariusza akcji w kapitale zakładowym i ogóle głosów Emitenta. Akcjonariusz zawiadomił, że w związku z rejestracją w dniu 9 października 2025 roku podwyższenia kapitału zakładowego CPD udział posiadanych przez niego akcji Spółki, w liczbie 650.000, w kapitale zakładowym i ogóle głosów zmniejszył się z 12,1% do 6,96%.

**W dniu 14 października 2025 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 9 października 2025 roku podwyższenia kapitału zakładowego CPD łączna liczba posiadanych przez niego akcji Spółki wzrosła z 28.834 do 1.452.566, a ich udział w kapitale zakładowym i ogóle głosów wzrósł z 0,54% do 15,54%.



**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 29.09.2025	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%
Tomasz Fatyga	Członek Rady Nadzorczej	0	0,00%	0	0,00%
Marek Smogór	Członek Rady Nadzorczej	0	0,00%	0	0,00%
Sebastian Łuczak	Członek Rady Nadzorczej	7 000	0,08%	7 000	0,13%
<b>RAZEM</b>		<b>7 000</b>	<b>0,08%</b>	<b>7 000</b>	<b>0,13%</b>

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:

- 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,
- powodzenie emisji akcji serii D,
- zaangażowanie Zarządu oraz doradców współpracujących ze Spółką w czynności związane z realizacją strategii.

---

**RAFAŁ KIJONKA**  
**PREZES ZARZĄDU**

**18. ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA  
2025 R.**

CPD S.A.

# Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2025 r.

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

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

I	Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe	3
	Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
	Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
	Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	6
	Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	7
	Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	8
1	Informacje ogólne	8
2	Zasady rachunkowości podstawa sporządzenia	8
2.1	Zmiany w strukturze Grupy	8
3	Kontynuacja działalności	9
4	Znaczące szacunki	9
4.1	Zarządzanie ryzykiem finansowym	9
5	Nieruchomości inwestycyjne	10
6	Należności handlowe oraz pozostałe należności	10
7	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11
8	Kapitał podstawowy	12
9	Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	13
10	Kredyty i pożyczki, w tym leasing	13
11	Koszty administracyjne - pozostałe	14
12	Przychody i koszty finansowe oraz wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	15
13	Podatek dochodowy	15
14	Korekty przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej	16
15	Transakcje z jednostkami powiązanymi	16
16	Wyplata dywidendy	17
17	Zysk na akcję	17
18	Segmenty operacyjne	17
19	Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe	18
20	Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	18
21	Udziały niekontrolujące	18

**I Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe****Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**

		Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	Nota	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ		(niebadane, niepodlegające przeglądowi)			
Przychody ze sprzedaży		0	0	0	51
Koszty sprzedaży		0	0	0	0
WYNIK NA SPRZEDAŻY		0	0	0	51
Koszty administracyjne	11	( 286)	( 205)	( 731)	( 720)
Koszty marketingowe		( 39)	0	( 78)	( 2)
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	12	( 2)	0	( 2)	0
Pozostałe przychody operacyjne		0	0	3	0
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	5	24	0	24	0
WYNIK OPERACYJNY		( 303)	( 205)	( 784)	( 671)
Przychody finansowe		0	0	0	0
Koszty finansowe	12	( 12)	( 6)	( 39)	( 11)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		( 315)	( 211)	( 823)	( 682)
Podatek dochodowy	13	( 5)	0	( 4)	0
WYNIK NETTO		( 320)	( 211)	( 827)	( 682)
przypadający na akcjonariuszy Spółki		( 320)	( 211)	( 827)	( 682)
przypadające na akcjonariuszy niekontrolujących		0	0	0	0
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY					
Inne całkowite dochody		0	0	0	0
CAŁKOWITE DOCHODY (STRATY) OKRESU		( 320)	( 211)	( 827)	( 682)
przypadające na akcjonariuszy Spółki		( 320)	( 211)	( 827)	( 682)
przypadające na akcjonariuszy niekontrolujących		0	0	0	0
PODSTAWOWY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	17	(0,06)	(0,05)	(0,17)	(0,15)
ROZWODNIONY ZYSK (STRATA) NA 1 AKCJĘ W PLN	17	(0,06)	(0,05)	(0,17)	(0,15)

Rafał Kijonka  
Prezes Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2025 r. stanowią jego integralną część.

<b>CPD S.A.</b>				
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2025 r.				
(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)				
<b>Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
	<b>Nota</b>	<b>30.09.2025</b>		<b>31.12.2024</b>
		<i>(niebadane, niepodlegające przeglądowi)</i>		
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>				
Nieruchomości inwestycyjne	5	16 256		0
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>16 256</b>		<b>0</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Należności handlowe oraz pozostałe należności	6	533		45
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	358		8
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>891</b>		<b>53</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>17 147</b>		<b>53</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>				
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki</b>				
Kapitał podstawowy	8	537		448
Kapitał opłacony, lecz niezarejestrowany w sądzie	8	12 709		0
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		263 839		262 148
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)		(27 909)
Kapitał rezerwowy		987		987
Skumulowane zyski (straty)		(237 524)		(236 697)
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>12 639</b>		<b>(1 023)</b>
<b>Udziały niekontrolujące</b>	<b>21</b>	<b>3 538</b>		<b>0</b>
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>16 177</b>		<b>(1 023)</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>				
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Kredyty i pożyczki, w tym leasing		0		0
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	9	413		419
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	13	5		0
Kredyty i pożyczki, w tym leasing	10	552		657
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>970</b>		<b>1 076</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>970</b>		<b>1 076</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>17 147</b>		<b>53</b>
Rafał Kijonka				
Prezes Zarządu				

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał opłacony, lecz niezarejestrowany w	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	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										
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	( 449)	0	128 103	(127 654)	0	0	0	0	0	0
Calkowite dochody okresu										
Różnice z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	( 682)	( 682)	0	( 682)
Calkowite dochody	0	0	0	0	0	0	( 682)	( 682)	0	( 682)
Stan na 30.09.2024 /niebadane	448	0	0	262 148	(27 909)	987	(236 458)	( 784)	0	( 784)
0										
Stan na 01.01.2024	897	0	(128 103)	389 802	(27 909)	987	(235 776)	( 102)	0	( 102)
Obniżenie kapitału przez umorzenie akcji	( 449)	0	128 103	(127 654)	0	0	0	0	0	0
0										
	448	0	0	262 148	( 27 909)	987	( 235 776)	( 102)	0	( 102)
Zysk (strata) za rok obrotowy	0	0	0	0	0	0	( 921)	( 921)		( 921)
Calkowite dochody za rok obrotowy	0	0	0	0	0	0	( 921)	( 921)	0	( 921)
0										
Stan na 31.12.2024	448	0	0	262 148	(27 909)	987	(236 697)	(1 023)	0	(1 023)
0										
Stan na 01.01.2025	448	0	0	262 148	(27 909)	987	(236 697)	(1 023)	0	(1 023)
Transakcje z właścicielami										
Emisja akcji	89	12 709	0	1 691	0	0	0	14 489	0	14 489
Nabycie spółki Wielki Bór	0	0	0	0	0	0	0	0	3 538	3 538
	89	12 709	0	1 691	0	0	0	14 489	3 538	18 027
Calkowite dochody okresu										
Zysk (strata) okresu	0	0	0	0	0	0	( 827)	( 827)	0	( 827)
Calkowite dochody	0	0	0	0	0	0	( 827)	( 827)	0	( 827)
Stan na 30.09.2025 /niebadane	537	12 709	0	263 839	(27 909)	987	(237 524)	12 639	3 538	16 177

Rafał Kijonka  
Prezes Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2025 r. stanowią jego integralną część.

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

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

Nota	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	30.09.2025 <i>(niebadane, niepodlegające przeładowi)</i>	30.09.2024 <i>(niebadane, niepodlegające przeładowi)</i>	30.09.2025 <i>(niebadane, niepodlegające przeładowi)</i>	30.09.2024 <i>(niebadane, niepodlegające przeładowi)</i>
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>				
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	( 369)	( 367)	( 931)	( 505)
(Zapłacony) / zwrócony podatek dochodowy	0	0	1	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>( 369)</b>	<b>( 367)</b>	<b>( 930)</b>	<b>( 505)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>				
Wypłata zaliczki na poczet objęcia akcji jednostki powiązanej	0	0	( 163)	0
Wypłata zaliczki na poczet zakupu udziałów	( 50)	0	( 50)	0
Pozostałe wydatki inwestycyjne	0	0	( 351)	0
Pozostałe wpływy inwestycyjne	0	0	351	0
Udzielone pożyczki	( 124)	0	( 124)	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>( 174)</b>	<b>0</b>	<b>( 337)</b>	<b>0</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>				
Wpływy z emisji akcji	0	0	1 780	0
Splata kredytów i pożyczek	0	0	( 350)	0
Splata odsetek od pożyczek	0	0	( 23)	0
Pożyczki otrzymane	0	300	210	500
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>0</b>	<b>300</b>	<b>1 617</b>	<b>500</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>( 543)</b>	<b>( 67)</b>	<b>350</b>	<b>( 5)</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku</b>	<b>901</b>	<b>73</b>	<b>8</b>	<b>11</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu</b>	<b>358</b>	<b>6</b>	<b>358</b>	<b>6</b>

Rafał Kijonka  
Prezes Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego  
sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2025 r. stanowią jego



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

## Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1 Informacje ogólne

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

W dniu 2 września 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie nazwy spółki Poen S.A. na Celtic Property Developments S.A.

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

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

Walutą prezentacyjną skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest PLN.

#### *Informacje o Grupie Kapitałowej*

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzi CPD S.A. jako podmiot dominujący ("Spółka") oraz 1 spółka zależna Wielki Bór sp. z o.o. ("Grupa CPD").

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

#### *Zarząd:*

Rafał Kijonka - Prezes Zarządu

#### *Rada Nadzorcza:*

Tomasz Kaniowski

Krzysztof Koza

Sebastian Łuczak

Tomasz Fatyga

Marek Smogór

### 2 Zasady rachunkowości i podstawa sporządzenia

Niniejsze śródroczne skonsolidowane 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 jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku, w związku z tym, że na 31 grudnia 2024 roku jednostka nie posiadała jednostek zależnych i nie była zobowiązana do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 30 września 2025 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

#### 2.1 Zmiany w strukturze Grupy

W dniu 16 września 2025 roku jednostka dominująca objęła kontrolę nad jednostką zależną Wielki Bór sp. z o.o. Szczegóły transakcji są opisane w nocie 8 Kapitał podstawowy.

Transakcja została rozliczona jako nabycie aktywów, w związku z pozytywnym wynikiem testu koncentracji przewidzianym w MSSF 3 *Połączenia jednostek*.

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

## Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 3 Kontynuacja działalności

Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe na dzień 30 września 2025 roku oraz za okres 9 miesięcy zakończony tego dnia zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki nie zamierza ani zlikwidować jednostki ani zaniechać prowadzenia działalności gospodarczej.

Skala działalności Spółki w 2023 roku uległa istotnemu ograniczeniu. Spółka zbyła wszystkie udziały w jednostkach zależnych i współzależnych a wszystkie pożyczki udzielone jednostkom powiązanym zostały spłacone bądź sędowane na mocy umowy cesji wierzytelności zawartej dnia 29 września 2023 roku z Securities Trust Sp. z o.o. Nowy dominujący akcjonariusz wobec Spółki, Artur Błasik, zapewnił kontynuację działalności gospodarczej Spółki i wsparł ją w utrzymaniu bieżącej działalności poprzez zawarcie umowy pożyczki, w kwocie zapewniającej niezakłócone funkcjonowanie Spółki w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego, w przypadku, gdyby takie wsparcie finansowe było konieczne. Spółka zakończyła w dniu 8 maja 2025 roku emisję akcji zainicjowaną uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 12 listopada 2024 roku, pozyskując środki w kwocie 1.780.000 zł. Ponadto uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 19 listopada 2025 roku Spółka zainicjowała kolejną emisję akcji mającą na celu pozyskanie środków na dalszy rozwój.

Wobec powyższego Zarząd Spółki nie stwierdził realnych przesłanek dla zagrożenia kontynuacji działalności Spółki i sporządził niniejsze sprawozdanie finansowe przy założeniu kontynuacji działalności.

### 4 Znaczące szacunki

Na dzień 30 września 2025 roku pozycje obarczone istotnymi szacunkami obejmują:

- nieruchomości inwestycyjne - ujmowane w wartości godziwej na datę bilansową - wartość godziwa została ustalona w oparciu o sporządzone przez eksperta operaty szacunkowe nieruchomości.

#### 4.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym

##### Czynniki ryzyka finansowego

W związku z prowadzoną działalnością Grupa CPD narażona jest na następujące ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym: ryzyko zmiany kursu walut, ryzyko zmiany wartości godziwej lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych), ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności.

##### Ryzyko zmian stóp procentowych

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim faktu, iż przepływy pieniężne mogą ulec zmianie w wyniku zmian rynkowych stóp procentowych. Grupa częściowo finansuje swoją działalność operacyjną i inwestycyjną kapitałem obcym oprocentowanym według zmiennych stóp procentowych. W związku z aktualnym poziomem zadłużenia, Grupa głównie narażona jest na ryzyko zmiany stóp procentowych w zakresie zobowiązań z tytułu kredytów bankowych.

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****5 Nieruchomości inwestycyjne**

	<b>01.01.2025- 30.09.2025</b>	<b>01.01.2024- 31.12.2024</b>
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nabycie jednostki zależnej Wielki Bór sp. z o.o. z posiadanymi przez nią nieruchomościami	16 232	0
Zysk /(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	24	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>16 256</b>	<b>0</b>

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. m<sup>2</sup>.

**6 Należności handlowe oraz pozostałe należności**

	<b>30.09.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Należności handlowe	27	0
Pożyczki krótkoterminowe	122	0
Należności publicznoprawne	153	45
Należności od jednostek powiązanych	218	0
Rozliczenia międzyokresowe	13	0
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>533</b>	<b>45</b>
Należności długoterminowe	0	0
<b>Razem należności</b>	<b>533</b>	<b>45</b>

Na dzień 30 września 2025 roku największą 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. Należność w kwocie 162,5 tys. PLN zostanie rozliczona-zwrócona do dnia 31 grudnia 2025 roku. Spółka nie identyfikuje istotnego ryzyka braku zwrotu środków.

Na dzień bilansowy Spółka posiadała też należność od Pana Artura Błasika z tytułu wypłaconej zaliczki na poczet zakupu udziałów w kapitale zakładowym spółki AQDI Sp. z o.o. (obecnie Wielki Bór Sp. z o.o.). Kwota zaliczki wypłaconej w trzecim kwartale 2025 roku wyniosła 50 tys. PLN.

Całkowita wartość kapitału pożyczek udzielonych w trzecim kwartale 2025 roku wyniosła 124 tys. PLN. Termin spłaty pożyczek upływa 31 grudnia 2025 roku.

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

	<b>30.09.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	358	8
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0
Krótkoterminowe depozyty bankowe	0	0
	<b>358</b>	<b>8</b>

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania to kwoty zdeponowane na kontach bankowych zablokowanych jako zabezpieczenia zaciągniętych kredytów oraz na rachunkach VAT w ramach mechanizmu split payment.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na potrzeby rachunku przepływów pieniężnych zawierają środki pieniężne na rachunkach i w kasie oraz krótkoterminowe depozyty bankowe.

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****8 Kapitał podstawowy**

	Liczba akcji (w tysiącach)		Wartość akcji	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Akcje zwykłe serii AA	4 483	4 483	448	448
Akcje zwykłe serii B	890	0	89	0
<b>Razem</b>	<b>5 373</b>	<b>4 483</b>	<b>537</b>	<b>448</b>

W dniu 9 czerwca 2025 roku w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dokonano rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 448.309,30 złotych do kwoty 537.309,30 złotych, tj. o kwotę 89.000 złotych w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii B. Po rejestracji zmiany statutu kapitał zakładowy Emitenta wynosi 537.309,30 zł i dzieli się na 5.373.093 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w tym 4.483.093 akcji serii AA oraz 890.000 akcji serii B. Całkowita liczba głosów wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji wynosi 5.373.093.

W dniu 24 września 2025 roku Spółka zakończyła subskrypcję 3.971.464 akcji serii C o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Emisja akcji serii C została przeprowadzona na podstawie uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 16 września 2025 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w oparciu o upoważnienie wynikające z § 4a statutu Spółki, tj. w ramach kapitału docelowego, o kwotę 397.146,40 zł w drodze emisji 3.971.464 akcji zwykłych na okaziciela serii C. Cena emisyjna akcji serii C wynosiła 3,20 zł za każdą akcję. Wszystkie akcje serii C zostały objęte w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem było łącznie 477 udziałów spółki pod firmą Wielki Bór Spółka z o.o. (KRS: 001180697), o łącznej wartości nominalnej 23.850,00 zł, stanowiących łącznie 78,2% kapitału zakładowego spółki oraz reprezentujących łącznie 78,2% w ogóle głosów na Zgromadzeniu Wspólników spółki, których łączna wartość godziwa wynosiła 12.708.687,54 zł. Na dzień bilansowy podwyższenie kapitału zakładowego nie zostało zarejestrowane w sądzie.

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.

W okresie objętym sprawozdaniem wystąpiły następujące zmiany w wartości kapitału zakładowego:

- dokonano emisji 890.000 akcji serii B o wartości nominalnej 0,10 zł każda, cena emisji wyniosła 2,00 zł
- dokonano podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 448.309,30 zł do kwoty 537.309,30 zł
- dokonano emisji 3.971.464 akcji serii C o wartości nominalnej 0,10 zł każda, cena emisji wyniosła 3,20 zł

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****9 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania****Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe**

	<b>30.09.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Zobowiązania handlowe	126	43
VAT i inne zobowiązania z tytułu podatków	14	8
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	19	32
Pozostałe zobowiązania	254	336
	<b>413</b>	<b>419</b>

Na dzień 30 września 2025 roku największą pozycją zobowiązań była rezerwa na niewypłacone wynagrodzenia.

**10 Kredyty i pożyczki, w tym leasing**

	<b>30.09.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Krótkoterminowe</b>		
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	552	657
	<b>552</b>	<b>657</b>
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>552</b>	<b>657</b>

W 2024 roku Spółka zawarła ze spółką Euvic IT S.A. umowę pożyczki w wysokości 500 000 złotych z terminem spłaty 25 czerwca 2029 roku i z oprocentowaniem zmiennym w wysokości 3M WIBOR + 2%. Umowa pożyczki zakłada, że obie strony mogą ją rozwiązać w trybie natychmiastowym przed upływem okresu pożyczki. Na dzień 30 września 2025 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 Spółka zawarła z Panem Arturem Błasikiem umowę pożyczki w wysokości 200 000 złotych z terminem spłaty 30 czerwca 2026 roku i z oprocentowaniem stałym w wysokości 8%. Umowa pożyczki zakłada, że pożyczkodawca jest upoważniony do jej wypowiedzenia za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia. W marcu 2025 roku podpisano aneks do umowy, na mocy którego kwota pożyczki została zwiększona do poziomu 1 000 000 złotych. W maju 2025 roku Spółka dokonała całkowitej spłaty kapitału pożyczki wraz z narosłymi odsetkami. Nie ustanowiono zabezpieczeń spłaty zobowiązań z tytułu zawartej umowy pożyczki.

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.

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****11 Koszty administracyjne - pozostałe**

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Usługi doradcze	132	33	327	94
Wynagrodzenia	70	180	241	538
Wynagrodzenie audytora	15	( 13)	43	61
Podatki	0	0	0	0
Utrzymanie biura	0	0	0	0
Pozostałe usługi	65	5	114	27
Nieodliczany VAT	4	0	6	0
	<b>286</b>	<b>205</b>	<b>731</b>	<b>720</b>

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****12 Przychody i koszty finansowe oraz wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej**

	Okres 3 miesiące zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	( 2)	0	( 2)	0

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.

	Okres 3 miesiące zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Koszty z tytułu odsetek:				
- Koszty odsetek od jednostek powiązanych	12	6	38	6
- Pozostałe	0	0	1	1
Różnice kursowe netto	0	0	0	4
<b>Koszty finansowe</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>39</b>	<b>11</b>

**13 Podatek dochodowy**

	Okres 3 miesiące zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego	0	0	1	0
Podatek odroczony	( 5)	0	( 5)	0
	<b>( 5)</b>	<b>0</b>	<b>( 4)</b>	<b>0</b>



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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****14 Korekty przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej**

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Zysk/strata przed opodatkowaniem	( 315)	( 211)	( 823)	( 682)
Korekty z tytułu:				
– kosztów z tytułu odsetek	12	6	38	6
– wynik z wyceny pożyczek	2	0	2	0
Zmiany w kapitale obrotowym:				
– zmiana stanu należności	( 47)	10	( 88)	( 8)
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	( 21)	( 172)	( 36)	179
	<b>( 369)</b>	<b>( 367)</b>	<b>( 931)</b>	<b>( 505)</b>

**15 Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

Na dzień 30 września 2025 roku Spółka nie miała bezpośredniej jednostki dominującej ani jednostki dominującej najwyższego szczebla. Na dzień 30 września 2025 Pan Artur Błasiak był znaczącym inwestorem, wywierającym znaczący wpływ na Spółkę.

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

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

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
<b>a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym</b>				
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	30	147	77	444
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	0	0	0	16
Koszt usług świadczonych przez członków zarządu	0	0	0	0
<b>b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi</b>				

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

	Okres 3 miesiące zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Koszty - z tytułu odsetek od pożyczek				
<i>EUVIC IT S.A.</i>	13	6	32	6
<i>Pan Artur Błasik</i>	0	0	6	0
	Okres 3 miesiące zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Koszty - usługi doradztwa				
<i>Space Fox Games S.A. (*)</i>	0	0	40	0
<i>(*) podmiot powiązany poprzez prezesa Zarządu</i>				
			<b>30.09.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Zobowiązania - z tytułu pożyczek				
<i>EUVIC IT S.A.</i>			532	516
<i>Pan Artur Błasik</i>			20	141
Pozostałe należności - z tytułu wypłaconej zaliczki na poczet objęcia akcji				
<i>Art Investment Fund Alternatywna Spółka Inwestycyjna S.A. (*)</i>			163	0
Pozostałe należności - z tytułu wypłaconej zaliczki na poczet zakupu udziałów				
<i>Pan Artur Błasik</i>			50	0
Pozostałe należności - należne wpłaty na kapitał podstawowy				
<i>Pan Artur Błasik</i>			5	0

**16 Wypłata dywidendy**

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

**17 Zysk na akcję**

	Okres 3 miesiące zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Zysk / (Strata) przypadająca na akcjonariuszy Spółki	( 320)	( 211)	( 827)	( 682)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	5 038	4 483	4 855	4 483
Zysk / (Strata) na jedną akcję w złotych	(0,06)	(0,05)	(0,17)	(0,15)
Rozwodniony zysk / (strata) przypadający na akcjonariuszy Spółki	( 320)	( 211)	( 827)	( 682)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	5 038	4 483	4 855	4 483
Rozwodniony zysk / (strata) na jedną akcję w złotych	(0,06)	(0,05)	(0,17)	(0,15)

**18 Segmenty operacyjne**

Zgodnie z definicją zawartą w MSSF 8, Grupa CPD stanowi i jest uznawana przez Zarząd jako jeden segment operacyjny.

W związku z powyższym, zarówno przychody jak i zyski segmentu są równe przychodom i zyskom Grupy CPD wykazanym w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

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

**Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****19 Sezonowość działalności i zdarzenia nietypowe**

Działalność Grupy CPD nie jest sezonowa ani cykliczna. W bieżącym okresie śródrocznym nie wystąpiły zdarzenia nietypowe.

Działalność Grupy CPD nie jest sezonowa ani cykliczna.

**20 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego**

W dniu 9 października 2025 roku w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dokonano rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 537.309,30 złotych do kwoty 934.455,70 złotych, tj. o kwotę 397.146,40 złotych w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii C. Po rejestracji zmiany statutu kapitał zakładowy Emitenta wynosi 934.455,70 zł i dzieli się na 9.344.557 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w tym 4.483.093 akcji serii AA, 890.000 akcji serii B oraz 3.971.464 akcji serii C. Całkowita liczba głosów wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji wynosi 9.344.557.

W dniu 19 listopada 2025 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę, na mocy której podwyższono kapitał zakładowy o kwotę 102.000,00 zł poprzez emisję 1.020.000 akcji zwykłych na okaziciela serii E. Zgodnie z uchwałą akcje serii E zostaną zaoferowane Panu Arturowi Błasikowi w zamian za wkład niepieniężny w postaci 204 udziałów spółki Osiedle Kmicica Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie o łącznej wartości nominalnej 20.400,00 zł, stanowiące łącznie 51% kapitału zakładowego, których łączna wartość godziwa wynosi 3.508.189,73 zł. Spółka Osiedle Kmicica Sp. z o.o. jest właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ewid. nr 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 13/1, 13/2, 13/3, 13/4 w obrębie 155 o powierzchni łącznej 1,1245 ha, położonej w Częstochowie, w okolicy ul. Św. Kingi, o szacunkowej wartości rynkowej wynoszącej 6.869.900,00 zł.

W dniu 19 listopada 2025 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę, na mocy której podwyższono kapitał zakładowy o kwotę nie wyższą niż 798.000,00 zł poprzez emisję nie więcej niż 7.980.000 akcji zwykłych na okaziciela serii D. Cena emisyjna akcji serii D została określona na 3,20 zł za każdą akcję. Celem emisji akcji serii D jest pozyskanie środków pieniężnych na cele związane z rozwojem Spółki.

Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień i za okres zakończony 30 września 2025 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 28 listopada 2025 roku.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia wymagające ujawnienia.

**21 Udziały niekontrolujące**

	Okres 3 miesięcy zakończony		Okres 9 miesięcy zakończony	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Zmiany w udziałach niekontrolujących:				
Nabycie spółki Wielki Bór sp. z o.o.	3 538	0	3 538	0
<b>Na koniec okresu</b>	<b>3 538</b>	<b>0</b>	<b>3 538</b>	<b>0</b>

W ramach transakcji nabycia spółki Wielki Bór sp. z o.o. Spółka nabyła 77,2% udziałów. Pozostała część przynależy udziałom niekontrolującym, które dla celów rozliczenia transakcji zostały ujęte w księgach w wycenie do wartości godziwej.

**19.ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA  
2025 R.**

CPD S.A.

## Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 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)

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 Kontynuacja działalności	8
4 Znaczące szacunki	8
5 Udziały w jednostkach zależnych	9
6 Należności handlowe oraz pozostałe należności	9
7 Kapitał podstawowy	10
8 Kredyty i pożyczki	11
9 Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	12
10 Zysk na jedną akcję	12
11 Koszty administracyjne	12
12 Przychody i koszty finansowe oraz wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	13
13 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	13
14 Transakcje z jednostkami powiązanymi	14
15 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	15

## CPD S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku

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

### Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	1/1/2025 - 30/9/2025	1/1/2024 - 30/9/2024	1/7/2025- 30/9/2025	1/7/2024- 30/9/2024
		(niebadane, niepodlegające przeładowi)	(niebadane, niepodlegające przeładowi)	(niebadane, niepodlegające przeładowi)	(niebadane, niepodlegające przeładowi)
Przychody ze sprzedaży usług		0	51	0	0
Koszty administracyjne	11	( 731)	( 720)	( 286)	( 205)
Koszty marketingowe		( 78)	( 2)	( 39)	0
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	12	( 2)	0	( 2)	0
Pozostałe przychody operacyjne		3	0	( 0)	0
<b>WYNIK OPERACYJNY</b>		<b>( 808)</b>	<b>( 671)</b>	<b>( 327)</b>	<b>( 205)</b>
Przychody finansowe	12	0	0	0	0
Koszty finansowe	12	(39)	( 11)	( 12)	( 6)
<b>WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM</b>		<b>( 848)</b>	<b>( 682)</b>	<b>( 340)</b>	<b>( 211)</b>
Podatek dochodowy		1	0	( 0)	0
<b>WYNIK NETTO</b>		<b>(847)</b>	<b>( 682)</b>	<b>( 340)</b>	<b>( 211)</b>
<b>POZOSTAŁE CAŁKOWITE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU</b>		<b>( 847)</b>	<b>(682)</b>	<b>( 340)</b>	<b>( 211)</b>
<b>PODSTAWOWY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN</b>	10	(0,17)	(0,15)	(0,07)	(0,05)
<b>ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN</b>	10	(0,17)	(0,15)	(0,07)	(0,05)

Rafał Kijonka  
Prezes Zarządu

## CPD S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe  
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku

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

### Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30/9/2025 <i>(niebadane, niepodlegające przebiegowi)</i>	31/12/2024
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Udziały w jednostkach zależnych	5	12 709	0
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>12 709</b>	<b>0</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	6	500	45
- <i>należności i pożyczki</i>		487	45
- <i>rozliczenia międzyokresowe</i>		13	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		350	8
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>850</b>	<b>53</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>13 559</b>	<b>53</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał podstawowy	7	537	448
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		263 839	262 148
Kapitał opłacony, lecz niezarejestrowany w sądzie	7	12 709	0
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał rezerwowy		987	987
Skumulowane zyski (straty)		(237 544)	(236 697)
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>7</b>	<b>12 619</b>	<b>(1 023)</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty i pożyczki	8	0	0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0	0
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Kredyty i pożyczki	8	532	657
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	9	408	419
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>940</b>	<b>1 076</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>13 559</b>	<b>53</b>

Rafał Kijonka  
Prezes Zarządu



## Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał opłacony, lecz niezarejestrowany w sądzie	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Kapitał rezerwowy	Skumulowane zyski (straty)	Razem
<b>Stan na 01/01/2024</b>		897	0	( 128 103)	389 802	( 27 909)	987	( 235 776)	( 102)
<u>Transakcje z właścicielami</u>									
Umorzenie akcji własnych		( 449)	0	128 103	(127 654)	0	0	0	0
		( 449)	0	128 103	(127 654)	0	0	0	0
<u>Całkowite dochody okresu</u>									
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	0	( 682)	( 682)
		0	0	0	0	0	0	( 682)	( 682)
<b>Stan na 30/09/2024 /niebadane</b>		448	0	0	262 148	( 27 909)	987	( 236 458)	( 784)
<b>Stan na 01/01/2024</b>		897	0	( 128 103)	389 802	( 27 909)	987	( 235 776)	( 102)
<u>Transakcje z właścicielami</u>									
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia		( 449)	0	128 103	(127 654)	0	0	0	0
		( 449)	0	128 103	(127 654)	0	0	0	0
<u>Całkowite dochody okresu</u>									
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	0	( 921)	( 921)
		0	0	0	0	0	0	( 921)	( 921)
<b>Stan na 31/12/2024</b>		448	0	( 0)	262 148	( 27 909)	987	( 236 697)	( 1 023)
<b>Stan na 1/1/2025</b>		448	0	( 0)	262 148	( 27 909)	987	( 236 697)	( 1 023)
<u>Transakcje</u>									
Emisja akcji	7	89	12 709	0	1 691	0	0	0	14 489
		89	12 709	0	1 691	0	0	0	14 489
<u>Całkowite dochody okresu</u>									
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	0	( 847)	( 847)
		0	0	0	0	0	0	( 847)	( 847)
<b>Stan na 30/09/2025 /niebadane</b>		537	12 709	0	263 839	( 27 909)	987	( 237 544)	12 619

Rafał Kijonka  
Prezes Zarządu

### Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	1/1/2025 - 30/9/2025 <i>(niebadane, niepodlegające przeładowi)</i>	1/1/2024 - 30/9/2024 <i>(niebadane, niepodlegające przeładowi)</i>	1/7/2025- 30/9/2025 <i>(niebadane, niepodlegające przeładowi)</i>	1/7/2024- 30/9/2024 <i>(niebadane, niepodlegające przeładowi)</i>
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>					
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	13	( 939)	( 505)	( 377)	( 367)
(Zapłacony) / zwrócony podatek dochodowy		1	0	( 0)	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>( 938)</b>	<b>( 505)</b>	<b>( 377)</b>	<b>( 367)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>					
Wypłata zaliczki na poczet objęcia akcji jednostki powiązanej	14	( 163)	0	0	0
Wypłata zaliczki na poczet zakupu udziałów		( 50)	0	( 50)	0
Pozostałe wydatki inwestycyjne		( 351)	0	0	0
Pozostałe wpływy inwestycyjne		351	0	0	0
Udzielone pożyczki	6	( 124)	0	( 124)	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>( 337)</b>	<b>0</b>	<b>( 174)</b>	<b>0</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>					
Wpływy z emisji akcji	7	1 780	0	0	0
Splata kapitału pożyczek	8	( 350)	0	0	0
Splata odsetek od pożyczek	8	( 23)	0	0	0
Pożyczki otrzymane	8	210	500	0	300
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>1 617</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>300</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>342</b>	<b>( 5)</b>	<b>( 551)</b>	<b>( 67)</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku</b>		<b>8</b>	<b>11</b>	<b>901</b>	<b>73</b>
<b>Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu</b>		<b>350</b>	<b>6</b>	<b>350</b>	<b>6</b>

Rafał Kijonka  
Prezes Zarządu

### 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.

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

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

#### **Zarząd:**

Rafał Kijonka - Prezes Zarządu

#### **Rada Nadzorcza:**

Tomasz Kaniowski

Krzysztof Koza

Sebastian Łuczak

Tomasz Fatyga

Marek Smogór

**Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego****2 Zasady rachunkowości i podstawa sporządzenia**

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2024 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 2024 roku.

**3 Kontynuacja działalności**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe na dzień 30 września 2025 roku oraz za okres 9 miesięcy zakończony tego dnia zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki nie zamierza ani zlikwidować jednostki ani zaniechać prowadzenia działalności gospodarczej. Skala działalności Spółki w 2023 roku 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 dnia 29 września 2023 roku z Securities Trust Sp. z o.o. Nowy dominujący akcjonariusz wobec Spółki, Artur Błasik, zapewnił kontynuację działalności gospodarczej Spółki i wsparł ją w utrzymaniu bieżącej działalności poprzez zawarcie umowy pożyczki, w kwocie zapewniającej niezakłócone funkcjonowanie Spółki w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego, w przypadku, gdyby takie wsparcie finansowe było konieczne. Spółka zakończyła w dniu 8 maja 2025 roku emisję akcji zainicjowaną uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 12 listopada 2024 roku, pozyskując środki w kwocie 1.780.000 zł. Ponadto uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 19 listopada 2025 roku Spółka zainicjowała kolejną emisję akcji mającą na celu pozyskanie środków na dalszy rozwój. Wobec powyższego Zarząd Spółki nie stwierdził realnych przesłanek dla zagrożenia kontynuacji działalności Spółki i sporządził niniejsze sprawozdanie finansowe przy założeniu kontynuacji

**4 Znaczące szacunki**

Na dzień 30 września 2025 roku w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie wystąpiły żadne pozycje obarczone istotnymi szacunkami.

## Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

## 5 Udziały w jednostkach zależnych

			30/9/2025	31/12/2024
Nazwa	Państwo	Udział		
Wielki Bór Sp. z o.o.	Polska	78,20%	12 709	0
			<b>12 709</b>	<b>0</b>

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. m<sup>2</sup>.

## 6 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30/9/2025	31/12/2024
Pozostałe należności od jednostek powiązanych (nota 14)	213	0
Pożyczki krótkoterminowe dla pozostałych jednostek, w tym:	122	0
- pożyczki (kapitał plus narosłe odsetki)	125	0
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	( 3)	0
Należności publicznoprawne	153	45
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	13	0
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>500</b>	<b>45</b>

Na dzień 30 września 2025 roku największą 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. Należność w kwocie 162,5 tys. PLN zostanie rozliczona-zwrócona do dnia 31 grudnia 2025 roku. Spółka nie dostrzega ryzyka w braku zwrotu środków.

Na dzień bilansowy Spółka posiadała też należność od Pana Artura Błasika z tytułu wypłaconej zaliczki na poczet zakupu udziałów w kapitale zakładowym spółki AQDI Sp. z o.o. (obecnie Wielki Bór Sp. z o.o.). Kwota zaliczki wypłaconej w trzecim kwartale 2025 roku wyniosła 50 tys. PLN.

Całkowita wartość kapitału pożyczek udzielonych w trzecim kwartale 2025 roku wyniosła 124 tys. PLN. Termin spłaty pożyczek upływa 31 grudnia 2025 roku.

## Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

## 7 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji (w tysiącach)		Wartość kapitału podstawowego	
	30/9/2025	31/12/2024	30/9/2025	31/12/2024
Akcje zwykłe serii AA	4 483	4 483	448	448
Akcje zwykłe serii B	890	0	89	0
<b>Razem</b>	<b>5 373</b>	<b>4 483</b>	<b>537</b>	<b>448</b>

W dniu 9 czerwca 2025 roku w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dokonano rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 448.309,30 złotych do kwoty 537.309,30 złotych, tj. o kwotę 89.000 złotych w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii B. Po rejestracji zmiany statutu kapitał zakładowy Emitenta wynosi 537.309,30 zł i dzieli się na 5.373.093 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w tym 4.483.093 akcji serii AA oraz 890.000 akcji serii B. Całkowita liczba głosów wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji wynosi 5.373.093.

W dniu 24 września 2025 roku Spółka zakończyła subskrypcję 3.971.464 akcji serii C o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Emisja akcji serii C została przeprowadzona na podstawie uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 16 września 2025 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w oparciu o upoważnienie wynikające z § 4a statutu Spółki, tj. w ramach kapitału docelowego, o kwotę 397.146,40 zł w drodze emisji 3.971.464 akcji zwykłych na okaziciela serii C. Cena emisyjna akcji serii C wynosiła 3,20 zł za każdą akcję. Wszystkie akcje serii C zostały objęte w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem było łącznie 477 udziałów spółki pod firmą Wielki Bór Spółka z o.o. (KRS: 001180697), o łącznej wartości nominalnej 23.850,00 zł, stanowiących łącznie 78,2% kapitału zakładowego spółki oraz reprezentujących łącznie 78,2% w ogóle głosów na Zgromadzeniu Wspólników spółki, których łączna wartość godziwa wynosiła 12.708.687,54 zł. Na dzień bilansowy podwyższenie kapitału zakładowego nie zostało zarejestrowane w sądzie.

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.

Na dzień 30 września 2025 roku kapitał własny Spółki wynosił 12.619.000 złotych i obejmował:

- kapitał podstawowy: 537.000 złotych (liczba akcji: 5.373.093, wartość nominalna jednej akcji: 0,10 zł)
- kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej: 263.839.000 złotych
- kapitał opłacony, lecz niezarejestrowany w sądzie: 12.709.000 złotych
- pozostałe kapitały: -26.922.000 złotych
- niepodzielony wynik finansowy: -236.697.000 złotych
- wynik finansowy roku bieżącego: -847.000 złotych

W okresie objętym sprawozdaniem wystąpiły następujące zmiany:

- dokonano emisji 890.000 akcji serii B o wartości nominalnej 0,10 zł każda, cena emisji wyniosła 2,00 zł
- dokonano podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 448.309,30 zł do kwoty 537.309,30 zł
- dokonano emisji 3.971.464 akcji serii C o wartości nominalnej 0,10 zł każda, cena emisji wyniosła 3,20 zł

## Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

## 8 Kredyty i pożyczki

	30/9/2025	31/12/2024
Pożyczki długoterminowe	0	0
Pożyczki krótkoterminowe	532	657
	<b>532</b>	<b>657</b>

W 2024 roku Spółka zawarła ze spółką Euvic IT S.A. umowę pożyczki w wysokości 500 000 złotych z terminem spłaty 25 czerwca 2029 roku i z oprocentowaniem zmiennym w wysokości 3M WIBOR + 2%. Umowa pożyczki zakłada, że obie strony mogą ją rozwiązać w trybie natychmiastowym przed upływem okresu pożyczki. Na dzień 30 września 2025 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 Spółka zawarła z Panem Arturem Błasikiem umowę pożyczki w wysokości 200 000 złotych z terminem spłaty 30 czerwca 2026 roku i z oprocentowaniem stałym w wysokości 8%. Umowa pożyczki zakłada, że pożyczkodawca jest upoważniony do jej wypowiedzenia za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia. W marcu 2025 roku podpisano aneks do umowy, na mocy którego kwota pożyczki została zwiększona do poziomu 1 000 000 złotych. W maju 2025 roku Spółka dokonała całkowitej spłaty kapitału pożyczki wraz z narosłymi odsetkami. Nie ustanowiono zabezpieczeń spłaty zobowiązań z tytułu zawartej umowy pożyczki.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>657</b>	<b>520</b>
Pożyczki otrzymane	210	0
Naliczenie odsetek	38	13
Płatności z tytułu zadłużenia, w tym:	( 373)	0
- spłata kapitału	( 350)	0
- odsetki zapłacone	( 23)	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>532</b>	<b>532</b>

## Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

## 9 Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania

	30/9/2025	31/12/2024
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	19	32
- rezerwa na audyt	19	32
Zobowiązania handlowe	126	43
Zobowiązania publicznoprawne	7	8
Pozostałe zobowiązania, w tym:	255	336
- rezerwa na niewypłacone wynagrodzenia	249	288
	<b>408</b>	<b>419</b>

Na dzień 30 września 2025 roku największą pozycją zobowiązań była rezerwa na niewypłacone wynagrodzenia.

## 10 Zysk na jedną akcję

	1/1/2025 - 30/9/2025	1/1/2024 - 30/9/2024	1/7/2025- 30/9/2025	1/7/2024- 30/9/2024
Zysk/strata netto okresu	( 847)	( 682)	( 340)	( 211)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	4 855	4 483	5 038	4 483
Zysk na jedną akcję (w PLN)	(0,17)	(0,15)	(0,07)	(0,05)
Rozwodniony zysk/strata przypadający na akcjonariuszy	( 847)	( 682)	( 340)	( 211)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	4 855	4 483	5 038	4 483
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN)	(0,17)	(0,15)	(0,07)	(0,05)

## 11 Koszty administracyjne

	1/1/2025 - 30/9/2025	1/1/2024 - 30/9/2024	1/7/2025- 30/9/2025	1/7/2024- 30/9/2024
Usługi doradcze	327	94	132	33
Wynagrodzenia	241	538	70	180
Wynagrodzenie audytora	43	61	15	( 13)
Nieodliczany VAT	6	0	4	0
Pozostałe usługi	113	27	65	5
	<b>731</b>	<b>720</b>	<b>286</b>	<b>205</b>



## Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

	1/1/2025 - 30/9/2025	1/1/2024 - 30/9/2024	1/7/2025- 30/9/2025	1/7/2024- 30/9/2024
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	( 2)	0	( 2)	0

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

	1/1/2025 - 30/9/2025	1/1/2024 - 30/9/2024	1/7/2025- 30/9/2025	1/7/2024- 30/9/2024
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki od depozytów	0	0	0	0
Różnice kursowe netto	0	0	0	0
<b>Przychody finansowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Koszty z tytułu odsetek:				
- Odsetki od jednostek powiązanych (nota 14)	38	6	12	6
- Pozostałe	1	1	0	0
Różnice kursowe netto	0	4	0	0
<b>Koszty finansowe</b>	<b>39</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>6</b>

Koszty finansowe dotyczyły pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych.

## 13 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	1/1/2025 - 30/9/2025	1/1/2024 - 30/9/2024	1/7/2025- 30/9/2025	1/7/2024- 30/9/2024
Zysk/strata przed opodatkowaniem	( 848)	( 682)	( 340)	( 211)
Korekty z tytułu:				
– kosztów z tytułu odsetek	38	6	12	6
– wynik z wyceny pożyczek	2	0	2	0
Zmiany w kapitale obrotowym:				
– zmiana stanu należności handlowych i pozostałych, z wyłączeniem pożyczek	( 121)	( 8)	( 47)	10
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych, z wyłączeniem pożyczek	( 11)	179	( 5)	( 172)
	<b>( 939)</b>	<b>-505</b>	<b>( 377)</b>	<b>( 367)</b>

## Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

## 14 Transakcje z jednostkami powiązanymi

Na dzień 30 września 2025 roku Spółka nie miała bezpośredniej jednostki dominującej ani jednostki dominującej najwyższego szczebla. Na dzień 30 września 2025 Pan Artur Błasik był znaczącym inwestorem, wywierającym znaczący wpływ na Spółkę.

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

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

## a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

	1/1/2025 - 30/9/2025	1/1/2024 - 30/9/2024	1/7/2025- 30/9/2025	1/7/2024- 30/9/2024
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	0	16	0	0
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	77	444	30	147

## b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi

	1/1/2025 - 30/9/2025	1/1/2024 - 30/9/2024	1/7/2025- 30/9/2025	1/7/2024- 30/9/2024
Koszty - z tytułu odsetek od pożyczek				
EUVIC IT S.A.	32	6	13	6
Pan Artur Błasik	6	0	0	0

	1/1/2025 - 30/9/2025	1/1/2024 - 30/9/2024	1/7/2025- 30/9/2025	1/7/2024- 30/9/2024
Koszty - usługi doradztwa				
Space Fox Games S.A. (*)	40	0	0	0

	30/9/2025	31/12/2024
Zobowiązania - z tytułu pożyczek		
EUVIC IT S.A.	532	516
Pan Artur Błasik	0	141

	30/9/2025	31/12/2024
Pozostałe należności - z tytułu wypłaconej zaliczki na poczet objęcia akcji		
Art Investment Fund Alternatywna Spółka Inwestycyjna S.A. (*)	163	0

	30/9/2025	31/12/2024
Pozostałe należności - z tytułu wypłaconej zaliczki na poczet zakupu udziałów		
Pan Artur Błasik	50	0

(\*) podmiot powiązany poprzez prezesa Zarządu

**Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego****15 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego**

W dniu 9 października 2025 roku w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dokonano rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 537.309,30 złotych do kwoty 934.455,70 złotych, tj. o kwotę 397.146,40 złotych w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii C. Po rejestracji zmiany statutu kapitał zakładowy Emitenta wynosi 934.455,70 zł i dzieli się na 9.344.557 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w tym 4.483.093 akcji serii AA, 890.000 akcji serii B oraz 3.971.464 akcji serii C. Całkowita liczba głosów wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji wynosi 9.344.557.

W dniu 19 listopada 2025 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę, na mocy której podwyższono kapitał zakładowy o kwotę 102.000,00 zł poprzez emisję 1.020.000 akcji zwykłych na okaziciela serii E. Zgodnie z uchwałą akcje serii E zostaną zaoferowane Panu Arturowi Błasikowi w zamian za wkład niepieniężny w postaci 204 udziałów spółki Osiedle Kmicica Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie o łącznej wartości nominalnej 20.400,00 zł, stanowiące łącznie 51% kapitału zakładowego, których łączna wartość godziwa wynosi 3.508.189,73 zł. Spółka Osiedle Kmicica Sp. z o.o. jest właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ewid. nr 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 13/1, 13/2, 13/3, 13/4 w obrębie 155 o powierzchni łącznej 1,1245 ha, położonej w Częstochowie, w okolicy ul. Św. Kingi, o szacunkowej wartości rynkowej wynoszącej 6.869.900,00 zł.

W dniu 19 listopada 2025 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę, na mocy której podwyższono kapitał zakładowy o kwotę nie wyższą niż 798.000,00 zł poprzez emisję nie więcej niż 7.980.000 akcji zwykłych na okaziciela serii D. Cena emisyjna akcji serii D została określona na 3,20 zł za każdą akcję. Celem emisji akcji serii D jest pozyskanie środków pieniężnych na cele związane z rozwojem Spółki.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień i za okres zakończony 30 września 2025 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 28 listopada 2025 roku.