

CPD S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku

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

	Strona
Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	5
Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	6
Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	7
1 Informacje ogólne	7
2 Zasady rachunkowości i podstawa sporządzenia	8
3 Kontynuacja działalności	8
4 Należności handlowe oraz pozostałe należności	9
5 Kapitał podstawowy	9
6 Kredyty i pożyczki	10
7 Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	11
8 Zysk na jedną akcję	11
9 Koszty administracyjne	11
10 Przychody i koszty finansowe	12
11 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	12
12 Transakcje z jednostkami powiązanymi	13
13 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	14

CPD S.A.

Sródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	1/1/2025- 30/6/2025	1/1/2024- 30/6/2024	1/4/2025- 30/6/2025	1/4/2024- 30/6/2024
		(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Przychody ze sprzedaży usług		0	51	0	15
Koszty administracyjne	9	(445)	(515)	(350)	(421)
Koszty marketingowe		(39)	(2)	(34)	(2)
Pozostałe przychody operacyjne		3	0	0	0
WYNIK OPERACYJNY		(481)	(466)	(384)	(408)
Przychody finansowe	10	0	0	0	0
Koszty finansowe	10	(27)	(5)	(14)	(5)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		(508)	(471)	(398)	(413)
Podatek dochodowy		1	0	0	0
WYNIK NETTO		(507)	(471)	(398)	(413)
POZOSTAŁE CAŁKOWITE		0	0	0	0
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		(507)	(471)	(398)	(413)
PODSTAWOWY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	8	(0,11)	(0,11)	(0,08)	(0,09)
ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	8	(0,11)	(0,11)	(0,08)	(0,09)

Rafał Kijonka
Prezes Zarządu

CPD S.A.

Sródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	30/6/2025 (niebadane)	31/12/2024
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Udziały w jednostkach zależnych i współzależnych		0	0
Aktywa trwałe razem		0	0
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	4	282	45
- <i>należności i pożyczki</i>		261	45
- <i>rozliczenia międzyokresowe</i>		21	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		901	8
Aktywa obrotowe razem		1 183	53
Aktywa razem		1 183	53
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	5	537	448
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)		(237 204)	(236 697)
Kapitał własny razem	5	250	(1 023)
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	6	0	0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0	0
Zobowiązania długoterminowe razem		0	0
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty i pożyczki	6	520	657
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	7	413	419
Zobowiązania krótkoterminowe razem		933	1 076
Pasywa razem		1 183	53

Rafał Kijonka
Prezes Zarządu

CPD S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku

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

Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Nota	Kapitał podstawowy	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
Stan na 1/1/2024		897	(128 103)	389 802	(27 909)	987	(235 776)	(102)
<u>Transakcje z właścicielami</u>								
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia		(449)	128 103	(127 654)	0	0	0	0
		(449)	128 103	(127 654)	0	0	0	0
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	(471)	(471)
		0	0	0	0	0	(471)	(471)
Stan na 30/06/2024/niebadane		448	(0)	262 148	(27 909)	987	(236 247)	(573)
Stan na 1/1/2024		897	(128 103)	389 802	(27 909)	987	(235 776)	(102)
<u>Transakcje z właścicielami</u>								
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia		(449)	128 103	(127 654)	0	0	0	0
		(449)	128 103	(127 654)	0	0	0	0
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	(921)	(921)
		0	0	0	0	0	(921)	(921)
Stan na 31/12/2024		448	(0)	262 148	(27 909)	987	(236 697)	(1 023)
Stan na 1/1/2025		448	(0)	262 148	(27 909)	987	(236 697)	(1 023)
<u>Transakcje</u>								
Emisja akcji	5	89	0	1 691	0	0	0	1 780
		89	0	1 691	0	0	0	1 780
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	(507)	(507)
		0	0	0	0	0	(507)	(507)
Stan na 30/06/2025/niebadane		537	(0)	263 839	(27 909)	987	(237 204)	250

Rafał Kijonka
Prezes Zarządu

CPD S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	1/1/2025- 30/6/2025	1/1/2024- 30/6/2024	1/4/2025- 30/6/2025	1/4/2024- 30/6/2024
		(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej					
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	11	(562)	(138)	(462)	(134)
(Zapłacony) / zwrócony podatek dochodowy		1	0	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(561)	(138)	(462)	(134)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej					
Wypłata zaliczki na poczet zakupu akcji jednostki powiązanej	12	(163)	0	(163)	0
Pozostałe wydatki inwestycyjne		(351)	0	(351)	0
Pozostałe wpływy inwestycyjne		351	0	351	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(163)	0	(163)	0
Przepływy pieniężne z działalności finansowej					
Wpływy z emisji akcji	5	1 780	0	1 780	0
Splata kapitału pożyczek	6	(350)	0	(350)	0
Splata odsetek od pożyczek	6	(23)	0	(23)	0
Pożyczki otrzymane	6	210	200	0	200
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		1 617	200	1 407	200
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		893	62	782	66
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		8	11	119	7
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		901	73	901	73

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 (00-420), ul. Szara 10, 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

Dariusz Maciejuk

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 czerwca 2025 roku oraz za okres 6 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 ponadto 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. Wobec powyższego Zarząd Spółki nie stwierdził realnych przesłanek dla zagrożenia kontynuacji działalności Spółki i sporządził niniejsze sprawozdanie finansowe przy założeniu kontynuacji działalności.

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

4 Należności handlowe oraz pozostałe należności

	30/6/2025	31/12/2024
Pozostałe należności od jednostek powiązanych (nota 11)	163	0
Należności publicznoprawne	99	45
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	21	0
Należności krótkoterminowe	282	45

Na dzień 30 czerwca 2025 roku największą pozycją należności krótkoterminowych były należności z tytułu wypłaconej zaliczki na poczet zakupu akcji jednostki powiązanej - spółki ART INVESTMENT FUND ASI S.A. z siedzibą w Łodzi. Należność zostanie rozliczona-zwrócona do dnia 31 grudnia 2025 roku. Spółka nie dostrzega ryzyka w braku zwrotu środków.

5 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji (w tysiącach)		Wartość kapitału podstawowego	
	30/6/2025	31/12/2024	30/6/2025	31/12/2024
Akcje zwykłe serii AA	4 483	4 483	448	448
Akcje zwykłe serii B	890	0	89	0
Razem	5 373	4 483	537	448

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.

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 czerwca 2025 roku kapitał własny Spółki wynosił 250.000 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
- pozostałe kapitały: -26.922.000 złotych
- niepodzielony wynik finansowy: -236.697.000 złotych
- wynik finansowy roku bieżącego: -507.000 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

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

6 Kredyty i pożyczki

	30/6/2025	31/12/2024
Pożyczki długoterminowe	0	0
Pożyczki krótkoterminowe	520	657
	520	657

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 czerwca 2025 roku saldo kapitału pożyczki wynosi 500 tys. zł., a naliczone odsetki od pożyczki wynoszą 20 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 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
Stan na początek okresu	657	880
Pożyczki otrzymane	210	0
Naliczenie odsetek	26	13
Płatności z tytułu zadłużenia, w tym:	(373)	(373)
- spłata kapitału	(350)	(350)
- odsetki zapłacone	(23)	(23)
Stan na koniec okresu	520	520

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

7 Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania

	30/6/2025	31/12/2024
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	30	32
- rezerwa na audyt	30	32
Zobowiązania handlowe	110	43
Zobowiązania publicznoprawne	22	8
Pozostałe zobowiązania, w tym:	252	336
- rezerwa na niewypłacone wynagrodzenia	249	288
	413	419

Struktura zapadalności zobowiązań handlowych:

	30/6/2025
* do 3 miesięcy	90
* 3-6 miesięcy	20
* powyżej 6 miesięcy	0
	110

8 Zysk na jedną akcję

	1/1/2025- 30/6/2025	1/1/2024- 30/6/2024	1/4/2025- 30/6/2025	1/4/2024- 30/6/2024
Zysk/strata netto okresu	(507)	(471)	(395)	(413)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	4 591	4 483	4 698	4 483
Zysk na jedną akcję (w PLN)	(0,11)	(0,11)	(0,08)	(0,09)
Rozwodniony zysk/strata przypadający na akcjonariuszy	(507)	(471)	(395)	(413)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	4 591	4 483	4 698	4 483
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN)	(0,11)	(0,11)	(0,08)	(0,09)

9 Koszty administracyjne

	1/1/2025- 30/6/2025	1/1/2024- 30/6/2024	1/4/2025- 30/6/2025	1/4/2024- 30/6/2024
Usługi doradcze	195	61	178	27
Wynagrodzenia	172	358	136	337
Wynagrodzenie audytora	28	74	3	74
Nieodliczany VAT	1	0	1	0
Pozostałe usługi	48	22	31	(17)
	445	515	350	421

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

10 Przychody i koszty finansowe

	1/1/2025- 30/6/2025	1/1/2024- 30/6/2024	1/4/2025- 30/6/2025	1/4/2024- 30/6/2024
Przychody z tytułu odsetek:				
- Odsetki od depozytów	0	0	0	0
Różnice kursowe netto	0	0	0	0
Przychody finansowe	0	0	0	0
Koszty z tytułu odsetek:				
- Odsetki od jednostek powiązanych (nota 11)	26	0	13	0
- Pozostałe	1	1	1	1
Różnice kursowe netto	0	4	0	4
Koszty finansowe	27	5	14	5

Koszty finansowe dotyczyły pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych.

11 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	1/1/2025- 30/6/2025	1/1/2024- 30/6/2024	1/4/2025- 30/6/2025	1/4/2024- 30/6/2024
Zysk/strata przed opodatkowaniem	(508)	(471)	(395)	(413)
Korekty z tytułu:				
– kosztów z tytułu odsetek	26	0	13	0
Zmiany w kapitale obrotowym:				
– zmiana stanu należności handlowych i pozostałych, z wyłączeniem pożyczek	(74)	(18)	(25)	5
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych, z wyłączeniem pożyczek	(6)	351	(55)	274
	(562)	(138)	(462)	(134)

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

12 Transakcje z jednostkami powiązanymi

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Spółka nie miała bezpośredniej jednostki dominującej ani jednostki dominującej najwyższego szczebla. Na dzień 30 czerwca 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- 30/6/2025	1/1/2024- 30/6/2024	1/4/2025- 30/6/2025	1/4/2024- 30/6/2024
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	0	16	0	11
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	47	297	17	297

b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi

	1/1/2025- 30/6/2025	1/1/2024- 30/6/2024	1/4/2025- 30/6/2025	1/4/2024- 30/6/2024
Koszty - z tytułu odsetek od pożyczek				
EUVIC IT S.A. (*)	20	0	10	0
Pan Artur Błasik	6	0	3	0

	1/1/2025- 30/6/2025	1/1/2024- 30/6/2024	1/4/2025- 30/6/2025	1/4/2024- 30/6/2024
Koszty - usługi doradztwa				
Space Fox Games S.A. (**)	40	0	40	0

	30/6/2025	31/12/2024
Zobowiązania - z tytułu pożyczek		
EUVIC IT S.A.	520	516
Pan Artur Błasik	0	141

	30/6/2025	31/12/2024
Zobowiązania handlowe		
Space Fox Games S.A. (**)	49	0

	30/6/2025	31/12/2024
Pozostałe należności - z tytułu wypłaconej zaliczki na poczet zakupu akcji		
Art Investment Fund Alternatywna Spółka Inwestycyjna S.A. (**)	163	0

(*) naliczone odsetki za okres od 1.1.2024 do 30.6.2024 wyniosły 323 PLN

(**) podmiot powiązany poprzez prezesa Zarządu

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

13 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

- 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 Gieldzie 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 "Wratislavia 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.

Zarząd postanowił ponadto, że szczegółowy opis przyjętej strategii zostanie opublikowany do 30 września 2025 roku.

- Nabycie udziałów w spółce posiadającej nieruchomości 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 50,17% 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.

Nabycie Udziałów stanowi pierwszy istotny krok w kierunku dalszego jej 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. m². Powierzchnie użytkowe zlokalizowane na nieruchomościach są w stałym wynajmie. Obecnie skomercjalizowana jest powierzchnia wynosząca ok. 30% całej dostępnej powierzchni.

Spółka ma zamiar nabyć także pozostałe 304 udziały w WB, w tym 171 udziałów o łącznej wartości nominalnej 8.550,00 zł, stanowiących łącznie 28% kapitału zakładowego, których łączna wartość godziwa wynosi 4.555.944,59 zł, tytułem wkładu niepieniężnego na pokrycie obejmowanych przez zbywającego udziały Pana Tomasza Górskiego 1.423.732 Akcji Serii C o wartości nominalnej 0,10 zł każda, o łącznej wartości nominalnej w wysokości 142.373,20 zł za łączną cenę emisyjną w kwocie 4.555.942,40 zł. Pozostałe 133 udziały WB Spółka ma zamiar nabyć za wynagrodzenie pieniężne w kwocie ok. 3.543.512,46 zł.

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.

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

- 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 nabydzie 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 p 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 dni 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 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 diligence. 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.

- Zamiar przeprowadzenia emisji akcji

W dniu 22 września 2025 roku Zarząd zwołał na dzień 20 października 2025 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, podczas którego przewidział podjęcie uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nie więcej niż 2.500.000 akcji serii D po jednostkowej cenie emisyjnej wynoszącej 3,2 zł. Celem emisji akcji jest pozyskanie środków pieniężnych w wysokości do 8.000.000 zł z przeznaczeniem na zapłatę za udziały spółki Wielki Bór Sp. z o.o. oraz spółki Osiedle Kmicica Sp. z o.o.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień i za okres zakończony 30 czerwca 2025 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 29 września 2025 roku.