

Uchwała nr 1 z dnia 16 września 2025 roku

**Zarządu Spółki pod firmą CPD Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
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**

§ 1

Zarząd Spółki, działając na podstawie art. 446 oraz 447 § 1 w zw. z art. 430, art. 431 § 1, § 2 pkt 1 i § 7, art. 432, art. 433 § 2 Kodeksu spółek handlowych, art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego I Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („Rozporządzenie 2017/1129”), uchwala co następuje:

1. Podwyższa się kapitał zakładowy Spółki o kwotę 397.146,40 zł (słownie: trzysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy sto czterdzieści sześć złotych czterdzieści groszy).
2. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki, o którym mowa w ust. 1, zostaje dokonane w drodze emisji 3.971.464 (słownie: trzy miliony dziewięćset siedemdziesiąt jeden tysięcy czterysta sześćdziesiąt cztery) akcji zwykłych na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda (zwanym dalej „Akcjami serii C”).
3. Za zgodą Rady Nadzorczej wyrażoną uchwałą nr 3/09/2025 z dnia 15 września 2025 roku ustala się, że cena emisyjna każdej Akcji serii C będzie równa 3,20 zł (słownie: trzy złote dwadzieścia groszy).
4. Akcje serii C będą uczestniczyć w dywidendzie na następujących zasadach:
 - (a) Akcje serii C zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych najpóźniej w dniu dywidendy, ustalonym w uchwale Walnego Zgromadzenia Spółki, uczestniczą w dywidendzie za poprzedni rok obrotowy, bezpośrednio poprzedzający rok obrotowy, w którym te Akcje zostały zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych.
 - (b) Akcje serii C zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych po dniu dywidendy, ustalonym w uchwale Walnego Zgromadzenia Spółki, uczestniczą w dywidendzie za rok obrotowy, w którym te Akcje zostały po raz pierwszy zapisane na rachunku papierów wartościowych.
5. Z Akcjami Serii C nie będą związane żadne szczególne uprawnienia.
6. Akcje serii C zostaną objęte w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem będzie 477 (słownie: czterysta siedemdziesiąt siedem) udziałów (zwanym dalej „Udziałami

Aportowymi WB”) spółki pod firmą Wielki Bór Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: Aleja 3 Maja nr 12 lok. 2, 00-391 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS: 001180697, NIP: 5253051993, REGON: 542118408 (zwanej dalej „WB”), o łącznej wartości nominalnej 23.850,00 zł (słownie: dwadzieścia trzy tysiące osiemset pięćdziesiąt złotych), stanowiących łącznie 78,2% (słownie: siedemdziesiąt osiem i dwie dziesiątne procenta) kapitału zakładowego WB oraz reprezentujących łącznie 78,2% (słownie: siedemdziesiąt osiem i dwie dziesiątne procenta) w ogóle głosów na Zgromadzeniu Wspólników WB, których łączna wartość godziwa wynosi 12.708.687,54 zł (słownie: dwanaście milionów siedemset osiem tysięcy sześćset osiemdziesiąt siedem złotych pięćdziesiąt cztery grosze). Opinia o wartości godziwej Udziałów Aportowych WB ustalonej na dzień 21 sierpnia 2025 roku została sporządzona dnia 5 września 2025 roku przez biegłego rewidenta Ireneusza Łazarskiego wpisanego do rejestru biegłych rewidentów prowadzonego przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 9601, adres: ul. Widok nr 20, lok. 2, 00-023 Warszawa.

7. Wszystkie Akcje serii C zaoferowane zostaną w trybie subskrypcji prywatnej, o której mowa w art. 431 § 2 pkt 1) Kodeksu spółek handlowych, w ramach oferty będącej ofertą publiczną w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia 2017/1129, przeprowadzonej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
8. Oferta Akcji serii C skierowana będzie do mniej niż 150 osób fizycznych lub prawnych, innych niż inwestorzy kwalifikowani, łącznie z uwzględnieniem innych ofert akcji Spółki, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy. W związku z powyższym, na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129, do oferty publicznej Akcji serii C nie ma zastosowania obowiązek sporządzenia prospektu emisyjnego, memorandum informacyjnego ani innego dokumentu ofertowego.
9. Zarząd zaoferuje objęcie Akcji serii C wyłącznie osobom wskazanym w ust. 10 niniejszego § 1, będącym wspólnikami spółki Wielki Bór Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.
10. Akcje Serii C zostaną objęte przez następujące osoby:
 - 1) Artur Błasik - PESEL: XXXXXXXXXXXX - obejmie 2.547.732 (słownie: dwa miliony pięćset czterdzieści siedem tysięcy siedemset trzydzieści dwie) Akcje Serii C o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda, o łącznej wartości nominalnej w wysokości 254.773,20 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt cztery tysiące siedemset

siedemdziesiąt trzy złote dwadzieścia groszy) za łączną cenę emisyjną w kwocie 8.152.742,40 zł (słownie: osiem milionów sto pięćdziesiąt dwa tysiące siedemset czterdzieści dwa złote czterdzieści groszy), w zamian za wkład niepieniężny, którego łączna wartość godziwa wynosi 8.152.742,95 zł (słownie: osiem milionów sto pięćdziesiąt dwa tysiące siedemset czterdzieści dwa złote dziewięćdziesiąt pięć groszy), w postaci:

- a) 306 (słownie: trzysta sześć) udziałów spółki pod firmą Wielki Bór Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: Aleja 3 Maja nr 12 lok. 2, 00-391 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS: 001180697, NIP: 5253051993, REGON: 542118408, o łącznej wartości nominalnej 23.850,00 zł (słownie: dwadzieścia trzy tysiące osiemset pięćdziesiąt złotych), stanowiących łącznie 50,17% (słownie: pięćdziesiąt i siedemnaście setnych procenta) kapitału zakładowego, których łączna wartość godziwa wynosi 8.152.742,95 zł (słownie: osiem milionów sto pięćdziesiąt dwa tysiące siedemset czterdzieści dwa złote dziewięćdziesiąt pięć groszy).
- 2) Tomasz Górski - PESEL: XXXXXXXXXXXX - obejmie 1.423.732 (słownie: jeden milion czterysta dwadzieścia trzy tysiące siedemset trzydzieści dwie) Akcje Serii C o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda, o łącznej wartości nominalnej w wysokości 142.373,20 zł (słownie: sto czterdzieści dwa tysiące trzysta siedemdziesiąt trzy złote dwadzieścia groszy) za łączną cenę emisyjną w kwocie 4.555.942,40 zł (słownie: cztery miliony pięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset czterdzieści dwa złote czterdzieści groszy), w zamian za wkład niepieniężny, którego łączna wartość godziwa wynosi 4.555.944,59 zł (słownie: cztery miliony pięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset czterdzieści cztery złote pięćdziesiąt dziewięć groszy), w postaci:
 - a) 171 (słownie: sto siedemdziesiąt jeden) udziałów spółki pod firmą Wielki Bór Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: Aleja 3 Maja nr 12 lok. 2, 00-391 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS: 001180697, NIP: 5253051993, REGON: 542118408, o łącznej wartości nominalnej 8.550,00 zł (słownie: osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych), stanowiących łącznie 28%

(słownie: dwadzieścia osiem procent) kapitału zakładowego, których łączna wartość godziwa wynosi 4.555.944,59 zł (słownie: cztery miliony pięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset czterdzieści cztery złote pięćdziesiąt dziewięć groszy).

11. Wkłady na objęcie Akcji serii C zostaną wniesione przed zarejestrowaniem podwyższenia kapitału zakładowego.
12. Umowy objęcia Akcji serii C zostaną zawarte do dnia 30 września 2025 roku.
13. Sprawozdanie dotyczące wkładów niepieniężnych wnoszonych na pokrycie Akcji Serii C, obejmujące m.in. zastosowaną metodę wyceny wkładów, zawierające opinię biegłego rewidenta w zakresie ustalenia wartości godziwej wkładów niepieniężnych wnoszonych na pokrycie Akcji Serii C, o której mowa w art. 312(1) § 1 pkt 2 Kodeksu spółek handlowych, uzasadniającą niepoddawanie sprawozdania dotyczącego wkładów niepieniężnych wnoszonych na pokrycie Akcji Serii C badaniu przez biegłego rewidenta, o czym mowa w art. 312 Kodeksu spółek handlowych, stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
14. Nadwyżka ceny emisyjnej, po jakiej objęte zostaną Akcje serii C, ponad wartość ich nominalną zostanie przelana w całości na kapitał zapasowy Spółki.

§ 2

Po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej Spółki wyrażonej uchwałą nr 3/09/2025 z dnia 15 września 2025 roku, Zarząd Spółki niniejszym w interesie Spółki pozbawia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru Akcji serii C. Opinia Zarządu dotycząca pozbawienia prawa poboru Akcji serii C stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały.

§ 3

W związku z podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki zgodnie z postanowieniem § 1 niniejszej uchwały zmienia się dotychczasową treść § 4 ust. 1 Statutu Spółki poprzez nadanie mu nowej następującej treści:

„1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 934.455,70 zł (słownie: dziewięćset trzydzieści cztery tysiące czterysta pięćdziesiąt pięć złotych siedemdziesiąt groszy) i jest podzielony na 9.344.557 (słownie: dziewięć milionów trzysta czterdzieści cztery tysiące pięćset pięćdziesiąt siedem) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda, w tym:

- a) 4.483.093 (słownie: cztery miliony czterysta osiemdziesiąt trzy tysiące dziewięćdziesiąt trzy) akcje zwykłe na okaziciela serii AA,*
- b) 890.000 (słownie: osiemset dziewięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B,*
- c) 3.971.464 (słownie: trzy miliony dziewięćset siedemdziesiąt jeden tysięcy czterysta sześćdziesiąt cztery) akcji zwykłych na okaziciela serii C.”*

§ 6

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia, z tym że zmiany Statutu objęte uchwałą wchodzi w życie z dniem wpisu do rejestru.

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 1 z dnia 16 sierpnia 2025 r. Zarządu Spółki pod firmą CPD Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie 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

Sprawozdanie dotyczące wniesienia wkładów niepieniężnych na objęcie akcji w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki CPD S.A. z siedzibą w Warszawie

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone przez Zarząd Spółki CPD S.A z siedzibą w Warszawie (zwanej dalej „Spółką”) na podstawie art. 431 § 7 w zw. z art. 311 § 1 Kodeksu spółek handlowych, w związku z przewidzianym wniesieniem wkładów niepieniężnych na objęcie akcji w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki na podstawie uchwały Zarządu Spółki w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, którą Zarząd Spółki planuje podjąć w oparciu o upoważnienie wynikające z postanowienia § 4a Statutu Spółki.

1. Przedmiot wkładów niepieniężnych

Przewidziane jest podwyższenie kapitału zakładowego Spółki o kwotę 397.146,40 zł (słownie: trzysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy sto czterdzieści sześć złotych czterdzieści groszy) w drodze emisji 3.971.464 (słownie: trzy miliony dziewięćset siedemdziesiąt jeden tysięcy czterysta sześćdziesiąt cztery) akcji zwykłych na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda (zwanym dalej „Akcjami serii C”).

Przewidziane jest, że Akcje serii C zostaną objęte w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem będzie 477 (słownie: czterysta siedemdziesiąt siedem) udziałów (zwanym dalej „Udziałami Aportowymi WB”) spółki pod firmą Wielki Bór Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: Aleja 3 Maja nr 12 lok. 2, 00-391 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS: 001180697, NIP: 5253051993, REGON: 542118408 (zwanej dalej „WB”), o łącznej wartości nominalnej 23.850,00 zł (słownie: dwadzieścia trzy tysiące osiemset pięćdziesiąt złotych), stanowiących łącznie 78,2% (słownie: siedemdziesiąt osiem i dwie dziesiątne procenta) kapitału zakładowego WB oraz reprezentujących łącznie 78,2% (słownie: siedemdziesiąt osiem i dwie dziesiątne procenta) w ogóle głosów na Zgromadzeniu Wspólników WB, których łączna wartość godziwa wynosi 12.708.687,54 zł (słownie: dwanaście milionów siedemset osiem tysięcy sześćset osiemdziesiąt siedem złotych pięćdziesiąt cztery grosze). Opinia o wartości godziwej Udziałów Aportowych WB ustalona na dzień 21 sierpnia 2025 roku została sporządzona dnia 5 września 2025 roku

przez biegłego rewidenta Ireneusza Łazarskiego wpisanego do rejestru biegłych rewidentów prowadzonego przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 9601, adres: ul. Widok nr 20, lok. 2, 00-023 Warszawa.

W zamian za opisane wyżej wkłady niepieniężne w postaci Udziałów Aportowych WB, Spółka wyemituje łącznie 3.971.464 (słownie: trzy miliony dziewięćset siedemdziesiąt jeden tysięcy czterysta sześćdziesiąt cztery) akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda.

Z Akcjami Serii C nie będą związane żadne szczególne uprawnienia.

Zarząd planuje ustalić cenę emisyjną Akcji serii C w wysokości 3,20 zł (słownie: trzy złote dwadzieścia groszy) za jedną Akcję Serii C.

2. Osoby wnoszące wkłady niepieniężne na objęcie Akcji serii C

Wszystkie Akcje serii C zaoferowane zostaną w trybie subskrypcji prywatnej, o której mowa w art. 431 § 2 pkt 1) Kodeksu spółek handlowych, w ramach oferty będącej ofertą publiczną w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia 2017/1129, przeprowadzonej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Oferta Akcji serii C skierowana będzie do mniej niż 150 osób fizycznych lub prawnych, innych niż inwestorzy kwalifikowani, łącznie z uwzględnieniem innych ofert akcji Spółki, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy. W związku z powyższym, na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129, do oferty publicznej Akcji serii C nie ma zastosowania obowiązek sporządzenia prospektu emisyjnego, memorandum informacyjnego ani innego dokumentu ofertowego.

Zarząd zaoferuje objęcie Akcji serii C wyłącznie osobom będącym wspólnikami spółki Wielki Bór Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, zgodnie z poniższym:

- 1) Arturowi Błasikowi Zarząd zaoferuje objęcie 2.547.732 (słownie: dwa miliony pięćset czterdzieści siedem tysięcy siedemset trzydzieści dwie) Akcje Serii C o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda, o łącznej wartości nominalnej w wysokości 254.773,20 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt cztery tysiące siedemset siedemdziesiąt trzy złote dwadzieścia groszy) za łączną cenę emisyjną w kwocie 8.152.742,40 zł (słownie: osiem milionów sto pięćdziesiąt dwa tysiące siedemset czterdzieści dwa złote czterdzieści groszy), w zamian za wkład niepieniężny, którego łączna wartość godziwa wynosi 8.152.742,95 zł (słownie: osiem milionów sto pięćdziesiąt dwa tysiące siedemset czterdzieści dwa złote dziewięćdziesiąt pięć groszy), w postaci:
 - a) 306 (słownie: trzysta sześć) udziałów spółki pod firmą Wielki Bór Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: Aleja 3 Maja nr 12 lok. 2, 00-391

Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS: 001180697, NIP: 5253051993, REGON: 542118408, o łącznej wartości nominalnej 23.850,00 zł (słownie: dwadzieścia trzy tysiące osiemset pięćdziesiąt złotych), stanowiących łącznie 78,2% (słownie: siedemdziesiąt osiem i dwie dziesiąte procenta) kapitału zakładowego, których łączna wartość godziwa wynosi 8.152.742,95 zł (słownie: osiem milionów sto pięćdziesiąt dwa tysiące siedemset czterdzieści dwa złote dziewięćdziesiąt pięć groszy).

- 2) Tomaszowi Górskiemu Zarząd zaoferuje objęcie 1.423.732 (słownie: jeden milion czterysta dwadzieścia trzy tysiące siedemset trzydzieści dwie) Akcje Serii C o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda, o łącznej wartości nominalnej w wysokości 142.373,20 zł (słownie: sto czterdzieści dwa tysiące trzysta siedemdziesiąt trzy złote dwadzieścia groszy) za łączną cenę emisyjną w kwocie 4.555.942,40 zł (słownie: cztery miliony pięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset czterdzieści dwa złote czterdzieści groszy), w zamian za wkład niepieniężny, którego łączna wartość godziwa wynosi 4.555.944,59 zł (słownie: cztery miliony pięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset czterdzieści cztery złote pięćdziesiąt dziewięć groszy), w postaci:
 - a) 171 (słownie: sto siedemdziesiąt jeden) udziałów spółki pod firmą Wielki Bór Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: Aleja 3 Maja nr 12 lok. 2, 00-391 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS: 001180697, NIP: 5253051993, REGON: 542118408, o łącznej wartości nominalnej 8.550,00 zł (słownie: osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych), stanowiących łącznie 28% (słownie: dwadzieścia osiem procent) kapitału zakładowego, których łączna wartość godziwa wynosi 4.555.944,59 zł (słownie: cztery miliony pięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset czterdzieści cztery złote pięćdziesiąt dziewięć groszy).

W wyżej opisany sposób Spółka ma zamiar nabyć udziały gwarantujące kontrolę nad spółką Wielki Bór Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

3. Zastosowana metoda wyceny wkładów niepieniężnych na objęcie Akcji serii C

Wycena wkładów niepieniężnych na objęcie Akcji serii C została dokonana na dzień 21 sierpnia 2025 r.

Wycena została sporządzona w dniu 5 września 2025 roku przez biegłego rewidenta Ireneusza Łazarskiego wpisanego do rejestru biegłych rewidentów prowadzonego przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 9601, adres: ul. Widok nr 20, lok. 2, 00-023 Warszawa.

Na podstawie wyceny określono wartość godziwą wkładów niepieniężnych na objęcie Akcji serii C stosownie do art. 312(1) § 1 pkt 2) Kodeksu spółek handlowych.

Jako podstawę wyceny przyjęto podejście majątkowe, tj. metodę skorygowanych aktywów netto, która po uwzględnieniu korekt wartości nierynkowych i przeszacowań poszczególnych pozycji majątku (aktywów), przedstawia wartość rzeczywistą jej majątku (zbliżoną do ceny rynkowej albo wartości godziwej).

Zarówno Zarząd Spółki, jak i biegły rewident sporządzający wycenę stoją na stanowisku, że wybrana metoda wyceny jest najtrafniejsza ze względu na przedmiot wyceny – wartość udziałów spółki, która to wartość jest równa wartości jej aktywów netto pomniejszona o zobowiązania wobec osób trzecich oraz oparta o dane, bez konieczności stosowania innych założeń, trendów, planów i przewidywań. Przyjęta metoda jest rozwinięciem i udoskonaleniem prostej metody bilansowej i w tym konkretnym przypadku spółki Wielki Bór Sp. z o.o. jest wyborem zapewniającym transparentność wyceny. Spółka Wielki Bór Sp. z o.o. została zawiązana bowiem 1 lipca 2025 roku i do dnia wyceny nie osiągnęła żadnych przychodów ani nie rozpoznała też żadnych pozycji kosztowych. Wycenie podlega zatem wartość aktywów netto. Wśród aktywów natomiast znajdują się:

- środki pieniężne w wysokości 20.000 złotych,
- nieruchomość zabudowana, położona w Częstochowie, w rejonie ulicy Bór 55A , o pow. 0,1095 ha; KW CZ1C/000092128/6, o wartości 1.913.840 złotych,
- Nieruchomość zabudowana, położona w Częstochowie, w rejonie ulic Bór 53, Niska 30, Bór 55B, o pow. 1.7761 ha, KW CZ1C/00074085/0, o wartości 14.318.360 złotych.

Podstawę wyceny w bilansie spółki Wielki Bór Sp. z o.o. ww. środków trwałych stanowią operaty szacunkowe na temat wartości godziwej tych aktywów sporządzone w dniu 5 kwietnia 2025 roku przez rzeczoznawcę majątkowego Krzysztofa Stryjewskiego - Biuro STRYJEWSKI NIERUCHOMOŚCI, 42-202 Częstochowa, al. Kościuszki 27 lok. 3, wpisanego do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych, pod nr 4598, prowadzonego przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.

Pry wycenie wartości godziwej udziałów Wielki Bór Sp. z o.o. ograniczono się do jednej metody wyceny ze względu na brak podstaw do zastosowania innych metod wycen. Należy podkreślić, że wycena przedsiębiorstwa innymi metodami, np. metodą porównawczą z zastosowaniem wskaźników opartych na wyniku finansowym, np. P/E (cena/zysk) czy

EV/EBITDA, EV (enterprise value – dosł. wartość przedsiębiorstwa) oraz EBITDA zysk operacyjny powiększony o amortyzację, nie byłaby miarodajna ze względu na to, że nie ma przedsiębiorstwa o tym samym profilu działalności, każda działalność jest inna i subiektywna, a wyceniany podmiot nie uzyskiwał dotąd żadnych przychodów. Wynik finansowy nie jest więc znany. Ten sam argument wyklucza zastosowanie także wyceny metodami dochodowymi, gdyż opierają się one głównie na wyniku finansowym, przewidywanych przepływach, planach, trendach rynkowych, które winny być przewidywalne, stabilne i możliwe do oceny. Żadnego z tych aspektów nie da się wiarygodnie określić w przypadku podmiotu, który nie rozpoczął działalności.

Dla porównania - większość metod dochodowych pomimo ich powszechnego wykorzystywania w praktyce wyceny przedsiębiorstw może być stosowana jedynie w ograniczonym zakresie. Metody te redukują znaczenie majątku przedsiębiorstwa, zwłaszcza jeśli wartość aktywów nie wpływa na generowanie dochodu oraz zwiększanie potencjału rozwoju organizacji w długim okresie. Do wad metod dochodowych należy zaliczyć ryzyko przeszacowania wartości wycenianego majątku poprzez uzależnienie jego wartości od założeń, które zostały przyjęte na moment wyceny zbyt optymistycznie. Ryzyko w przypadku metod dochodowych jest wyższe niż np. w metodach majątkowych, gdyż powstaje tu możliwość przeszacowania wskutek zbyt optymistycznej oceny spodziewanych przychodów. W niestabilnej gospodarce przepływy pieniężne uzyskiwane przez przedsiębiorstwo są trudne do oszacowania w horyzoncie wieloletnim. Metody dochodowe przydatne są do wyceny przedsiębiorstw większych, opartych o trwałe i stabilne struktury przedsiębiorstwa, posiadających kadrę zarządczą, zobjektywizowany system gromadzenia danych, spółek giełdowych i spółek prawa handlowego. Metoda ta nie jest przydatna do wyceny przedsiębiorstwa, które nie rozpoczęło de facto działalności. W takiej sytuacji trudno jest dokonać wieloletnich założeń do sporządzenia wyceny, gdyż każdy kierunek działalności może zmienić. Dlatego oceniając stan przedsiębiorstwa spółki Wielki Bór Sp. z o.o. na dzień 21 sierpnia 2025 roku najbardziej adekwatną jest metoda majątkowa, zaś analiza okresów przyszłych jest całkowicie bezzasadna. Znany jest stan majątku, natomiast okres przyszły obciążony jest zbyt dużą niepewnością, by jego efekty uwzględniać w planowanej transakcji. Biorąc powyższe pod uwagę do wyceny wkładów niepieniężnych na objęcie Akcji serii C, tj. Udziałów Aportowych WB, przyjęto wyłącznie metodę skorygowanych aktywów netto. Wartość godziwa wszystkich udziałów w kapitale zakładowym spółki Wielki Bór Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, tj. 610 (słownie: sześćset dziesięć) udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każdy, oszacowana na

podstawie powyższej metody przez biegłego rewidenta na dzień 21 sierpnia 2025 roku wyniosła 16.252.200,00 zł (słownie: szesnaście milionów dwieście pięćdziesiąt dwa tysiące dwieście złotych), co daje wartość ok. 26.642,95 zł (słownie: dwadzieścia sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa złote dziewięćdziesiąt pięć groszy) za 1 (słownie: jeden) udział.

Na podstawie art. 431 § 7 w zw. z art. 312(1) § 1 pkt 2) Kodeksu spółek handlowych, Zarząd postanowił o odstąpieniu od badania niniejszego sprawozdania przez biegłego rewidenta wyznaczonego przez sąd rejestrowy.

Opinia na temat wartości godziwej wkładów niepieniężnych w postaci Udziałów Aportowych WB stanowi załącznik do niniejszego sprawozdania.

4. Uzasadnienie objęcia Akcji serii C w zamian za wkłady niepieniężne

W dniu 1 marca 2023 roku Zarząd Spółki podjął decyzję o rozpoczęciu procesu przeglądu opcji strategicznych związanego z dalszą działalnością Spółki.

Przegląd opcji strategicznych miał na celu rozpoznanie możliwych kierunków rozwoju Spółki. W ramach procesu przeglądu opcji strategicznych Zarząd Spółki 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.

W dniu 10 lipca 2025 roku Zarząd podjął decyzję o zakończeniu procesu przeglądu opcji strategicznych uzasadniając tę decyzję dostatecznym rozpoznanie możliwych kierunków rozwoju Spółki.

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, tj.:

1. Długoterminowy wynajem nieruchomości komercyjnych w Polsce.
2. Nieruchomości komercyjne z przeznaczeniem na data center i fabryki AI w Polsce.
3. Długoterminowy wynajem nieruchomości hotelowych w Europie.
4. Wynajem nieruchomości mieszkaniowych w Stanach Zjednoczonych.

W związku z zakończeniem przeglądu opcji strategicznych, Zarząd prowadzi rozmowy w zakresie nabycia aktywów wpisujących się w przyjęte założenia strategiczne. Na skutek rozmów Spółka otrzymała m.in. propozycję nabycia udziałów w spółce Wielki Bór Sp. z o.o. z

siedzibą w Warszawie, która jest właścicielem następujących nieruchomości komercyjnych zlokalizowanych w Częstochowie („Nieruchomości”):

- 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 („Nieruchomość 1”), 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 („Nieruchomość 2”).

Nieruchomość 1 zabudowana jest budynkiem handlowo-usługowym z częścią biurową o powierzchni zabudowy wynoszącej 882 m² i łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 868,68 m². Wartość rynkowa Nieruchomości 1 oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego Krzysztofa Stryjewskiego - Biuro STRYJEWSKI NIERUCHOMOŚCI, 42-202 Częstochowa, al. Kościuszki 27 lok. 3, wpisanego do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych, pod nr 4598, prowadzonego przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii, wynosiła na dzień 5 kwietnia 2025 roku kwotę 3.581.900,00 zł.

Nieruchomość 2 zabudowana jest kilkoma obiektami o charakterze magazynowo-handlowym oraz sportowo-rekreacyjnym. Zabudowania w postaci budynku portierni (konstrukcji murowanej), część budynku magazynowo-handlowego (konstrukcji murowanej), budynek magazynowy (konstrukcji murowanej), budynek klubu fitness (w części budynek murowany, w pozostałej części konstrukcji szkieletowej z płyt warstwowych). Łączna powierzchnia zabudowy wynosi ok. 3.500 m². Wartość rynkowa Nieruchomości 1 oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego Krzysztofa Stryjewskiego - Biuro STRYJEWSKI NIERUCHOMOŚCI, 42-202 Częstochowa, al. Kościuszki 27 lok. 3, wpisanego do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych, pod nr 4598, prowadzonego przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii, wynosiła na dzień 23 kwietnia 2025 roku kwotę 12.650.300,00 zł.

Nieruchomości przeznaczone są na wynajem. Łączny przychód z tytułu najmu powierzchni zlokalizowanych na Nieruchomościach wynosić będzie początkowo ok. 23.000 zł netto miesięcznie. Przy czym przedmiotem wynajmu będzie początkowo ok. 30% powierzchni. Pozostała część powierzchni ma potencjał na dalszą komercjalizację. Prowadzone są rozmowy w zakresie wynajmu kolejnych powierzchni.

Kapitał zakładowy spółki Wielki Bór Sp. z o.o. wynosi 30.500,00 zł i dzieli się na 610 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Wspólnikami spółki są Artur Błasik posiadający 400

udziałów oraz Tomasz Górski posiadający 210 udziałów. Łączna wartość godziwa wszystkich udziałów spółki Wielki Bór Sp. z o.o. określona na zlecenie Spółki przez biegłego rewidenta wynosi 16.252.200,00 zł. Wspólnicy spółki Wielki Bór Sp. z o.o. złożyli spółce ofertę zbycia wszystkich 610 udziałów. Spółka uzgodniła ze wspólnikami warunki takiej transakcji, które przewidują nabycie przez Spółkę 477 udziałów o łącznej wartości godziwej 12.708.687,54 zł tytułem wkładu niepieniężnego na pokrycie nowych akcji Spółki w łącznej liczbie 3.971.464, tj. emitowanych po cenie 3,20 zł za każdą akcję. Pozostałe 133 udziały spółki Wielki Bór Sp. z o.o. o łącznej wartości godziwej 3.543.512,46 zł Spółka miałaby nabyć płacąc środkami pieniężnymi pozyskanymi z emisji akcji.

W ocenie Zarządu realizacja wyżej wymienionych zdarzeń spowoduje istotny krok w dalszym rozwoju Spółki. W wyniku nabycia udziałów spółki Wielki Bór Sp. z o.o. Spółka rozpocznie nową działalność w branży wynajmu nieruchomości komercyjnych w oparciu o podmiot, który posiada wartościowe aktywa przynoszące stabilne przychody. Spółka przy tym nie zwiększy wartości zobowiązań, co umożliwi dalszy rozwój nowej działalności.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie Zarządu Spółki przesłanki biznesowe oraz zgodność ze strategią rozwoju Spółki wskazują na zasadność wniesienia do Spółki wkładu niepieniężnego w postaci Udziałów Aportowych WB.

Załączniki:

- opinia na temat wartości godziwej udziałów spółki Wielki Bór Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

Raport z oszacowania wartości godziwej udziałów spółki Wielki Bór Sp. z o.o. ustalonej na dzień 21.08.2025 r.

Raport obejmuje weryfikację oszacowania wartości udziałów spółki "Wielki Bór" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w: Aleja 3 Maja 12 , 00-391 Warszawa; NIP 5253051993, REGON 542118408, wpisanej do Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego dnia 1 lipca 2025r., pod nr: 0001180697 według stanu na dzień 21 sierpnia 2025 r., w związku z zamiarem wniesienia udziałów spółki "Wielki Bór" z ograniczoną odpowiedzialnością, w trybie art. Art. 431. § 1 KSH ., tj. podwyższenia kapitału w drodze emisji nowych akcji lub podwyższenia wartości nominalnej dotychczasowych akcji w spółce Celtic Property Developments Spółka Akcyjna (CPD S.A.), której akcje notowane są na rynku głównym GPW o symbolu: (ISIN: PLCELPD00013).

Podsumowanie ustaleń z raportu z oszacowania

PRZEDMIOT WYCENY	Weryfikacja wartości rynkowej/ godziwej udziałów spółki "Wielki Bór" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w: Aleja 3 Maja 12 , 00-391 Warszawa, według stanu na dzień 21 sierpnia 2025r.,
Podstawa prawna działalności	Wpis do Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego dnia 1 lipca 2025r., nr: KRS 0001180697 a także rejestru skarbowego NIP 5253051993, oraz REGON 542118408
Cel wyceny	Wniesienie udziałów spółki "Wielki Bór" z ograniczoną odpowiedzialnością, w trybie art. Art. 431 w zw. z art. 312 KSH., tj. podwyższenia kapitału w drodze emisji nowych akcji lub podwyższenia wartości nominalnej dotychczasowych akcji w spółce Celtic Property Developments Spółka Akcyjna (CPD S.A.), której akcje notowane są na rynku głównym GPW o symbolu: (ISIN: PLCELPD00013).
Wartość 610 udziałów w podejściu majątkowym, metodą skorygowanych aktywów netto według stanu na dzień 21.08.2025r.	16.252.200 złotych (wartość jednego udziału: 26.642,95 złotych)
Wartość udziałów na kwotę 16.252.200 złotych została zweryfikowana na podstawie danych z bilansu spółki na dzień 21.08.2025r. oraz dokumentów wymienionych na str. 2 jako podstawy prawne i formalne potwierdzające ujęcie w bilansie poszczególnych składników majątku o wskazanej wartości.	
Wartość 16.252.200 złotych obejmuje oszacowaną wartość wszystkich 610 udziałów spółki będących w posiadaniu: Zbigniewa Adama Błasika 400 udziałów o wartości nominalnej 20.000 zł Tomasza Piotra Górskiego 210 udziałów o wartości nominalnej 10.500 zł Ze względu na brak udziałów uprzywilejowanych, wszystkie udziały są równej wartości	
DATA SPORZĄDZENIA RAPORTU	5 września 2025 r.
Opracowanie: Ireneusz Łazarski - biegły rewident nr PIBR 9601	

Spis treści

1. Wprowadzenie.
2. Podstawa faktyczna i prawna wyceny.
3. Przedmiot i zakres wyceny.
4. Cel wyceny.
5. Historia przedsięwzięcia.
6. Charakterystyka i stan prawny przedmiotu wyceny.
7. Założenia wstępne do wyboru metody wyceny.
8. Procedura oszacowania wartości rynkowej.
 - a) Wybór podejścia i metody wyceny.
 - b) Procedura szacowania wartości udziałów spółki.
9. Oszacowanie przedsięwzięcia w podejściu majątkowym, metodą skorygowanych aktywów netto.
10. Uwagi i zastrzeżenia.

Załączniki

1. Zlecenie wyceny z dnia 19 sierpnia 2025r.
2. Wydruki Ksiąg Wieczystych dotyczących wniesionych aportem nieruchomości.
3. Bilans spółki na dzień 21.08.2025r.
4. Wyciąg bankowy wskazujący stan środków finansowych na dzień 21.08.2025r.
5. Oświadczenie Zarządu o kompletności danych finansowych spółki Wieli Bór sp. z o.o. według stanu na dzień 21 sierpnia 2025r.

Niniejszy dokument został przygotowany do wiadomości wspólników oraz Zarządu Spółki Wieli Bór sp. z o.o., oraz zostanie przedstawiony do wiadomości Rady Nadzorczej, Zarządu i Akcjonariuszy CPD SA, w związku z planowanym wniesieniem udziałów tej spółki w formie wkładu niepieniężnego (aportu) do spółki CDS SA, stosownie do wymogów art.431 w zw. z art.312 ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks Spółek Handlowych.

1. Wprowadzenie

Podstawą opracowania jest zlecenie z dnia 19.08.2025r (załączone do niniejszego raportu) oraz dane finansowe zawarte w bilansie spółki, załączonym do niniejszego raportu.

Po otrzymaniu zlecenia, zgodnie z poleceniem zlecającego, biegły zwrócił się do spółki Wieli Bór sp. z o.o. o dostarczenie danych szczegółowych dotyczących składników majątkowych ujętych w bilansie spółki o udostępnienie niektórych danych źródłowych stanowiących podstawę ich ujęcia w księgach oraz o podpisanie oświadczenia o kompletności danych.

Autor wyceny Ireneusz Łazarski – biegły rewident nr PIBR 9601, posiadający wieloletnie doświadczenie w rewizji finansowej, wycenie przedsiębiorstw, udziałów i analizie finansowej działalności gospodarczej.

2. Podstawy prawne i merytoryczne wyceny

- Umowa - zlecenie wyceny z dnia 19 marca 2025r. potwierdzona przez Sąd Rejestrowy
- Ustawa z dn. 23.04.1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16/1971r. poz. 321 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dn. 29.09.1994r o rachunkowości (z późniejszymi zmianami) (Dz. U. Nr 121/94, poz. 591);
- Ustawa z dnia 15.09.2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 18).
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) Podstawy – „Ogólne reguły postępowania”
- Krajowy standard wyceny podstawowy „Wartość rynkowa i wartość i wartość odtworzeniowa”;
- KSW P3 „Operat szacunkowy”;
- Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny - „Ogólne Zasady Wyceny Przedsiębiorstw”
- Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny” Wycena do celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości”
- Międzynarodowe standardy wyceny (MSW);
- Doświadczenie i wiedza autora w zakresie rewizji finansowej, wyceny aktywów i pasywów oraz analizy sytuacji finansowej przedsiębiorstw.

Podstawy faktyczne wyceny

- bilans spółki według stanu na dzień 21.08.2025r

- potwierdzenie wniesienia wkładu pieniężnego na kwotę 20.000 złotych
- wyciąg z księgi wieczystej KW CZ1C/000092128/6; Bór 55A, z dnia 23.08.2025r.
- wyciąg z księgi wieczystej KW CZ1C/00074085/0Bór 53, Niska 30, Bór 55B: z dnia 23.08.25025r
- operat szacunkowy z dnia 5.kwietnia 2025r., dotyczący określenia wartości rynkowej prawa 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/000092128/6 sporządzony przez Biuro STRYJEWSKI NIERUCHOMOŚCI, Rzeczoznawca majątkowy: Krzysztof Stryjewski, 42-202 Częstochowa, al. Kościuszki 27 lok. 3, (wpisany do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych, pod nr 4598, prowadzonym przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii).
- operat szacunkowy z dnia 23 kwietnia 2025r. dotyczący określenia wartości rynkowej prawa 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., sporządzony przez Biuro STRYJEWSKI NIERUCHOMOŚCI, Rzeczoznawca majątkowy: Krzysztof Stryjewski, 42-202 Częstochowa, al. Kościuszki 27 lok. 3 (wpisany do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych, pod nr 4598, prowadzonym przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii)

3. Przedmiot i zakres wyceny.

Weryfikacja wartości rynkowej/godziwej udziałów "Wielki Bór" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w: Aleja 3 Maja 12 , 00-391 Warszawa; NIP 5253051993, REGON 542118408, wpisanej do Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego dnia 1 lipca 2025r., pod nr: 0001180697 według stanu na dzień 21 sierpnia 2025.

4. Cel wyceny.

Wniesienie udziałów spółki "Wielki Bór" z ograniczoną odpowiedzialnością, w trybie art. Art. 431 w zw. z art.312 ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks Spółek Handlowych. tj. podwyższenia kapitału w drodze emisji nowych akcji lub podwyższenia wartości nominalnej dotychczasowych akcji w spółce Celtic Property Developments Spółka Akcyjna (CPD S.A.), której akcje notowane są na rynku głównym GPW o symbolu: (ISIN: PLCELPD00013).

5. Historia przedsięwzięcia

Firma: Wielki Bór spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Adres: 00-391 Warszawa, Al. 3 Maja 12 lok.2, wpisana do rejestru KRS w dniu 1 lipca 2025r.

KRS: 0001180697, REGON: 542118408, NIP: 5253051993,

Kapitał zakładowy: 30.500 PLN

Udziałowcy: Artur Błasik 400 udziałów; Tomasz Górski 210 udziałów.

Wartość nominalna 1 udziału: 50 złotych

Zarząd: Anatol Chodyniuk – zarząd jednoosoby.

Sposób reprezentacji: jednoosobowa; w przypadku zarządu składającego się z większej liczby osób wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu z prokurentem.

Zmiany wpisów w KRS:

2 lipca 2025r dokonano wpisu do rejestrów REGON i NIP

30 lipca 2025r - zmiana nazwy spółki z AQDI spółka z o.o. na WIELKI BÓR spółka z o.o. Zmiana § 1, § 2, § 5, § 6, § 15 umowy spółki.

Podwyższenie kapitału zakładowego do 20.000 złotych

Zmiana udziałowców spółki: wykreślono KRS Doradztwo.PL. sp. z o.o.

Wpisano: Artur Zbigniew Błasik objął 400 udziałów o łącznej wartości 20.000 zł (100%)

Wykreślono z zarządu: Aleksander Then; wpisano: Anatol Chodyniuk.

5 sierpnia 2025r R., uchylenie umowy spółki w całości i przyjęcie nowego brzmienia umowy spółki.

Podwyższono kapitał zakładowy do 30.500 złotych. Nowo utworzone 210 udziałów o wartości nominalnej 10.500 złotych objął Tomasz Piotr Górski.

W celu pokrycia udziałów Tomasz Piotr Górski wniósł do spółki aport w postaci dwóch nieruchomości zabudowanych (aktem notarialnym z dnia 30.07.2025r. Rep.A Nr 3785/2025 Kancelaria Notarialna M. Lorenc w Warszawie), dla których prowadzona jest:

księga wieczysta KW CZ1C/000092128/6; Bór 55A; wpis do KW z dnia 20.08.2025r.

księga wieczysta KW CZ1C/00074085/0 Bór 53, Niska 30, Bór 55B: wpis do KW z 20.08.25025r.

Obie wniesione nieruchomości zostały wycenione przez rzeczoznawcę majątkowego : Krzysztof Stryjewski, 42-202 Częstochowa, al. Kościuszki 27 lok. 3, (wpisany do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych, pod nr 4598, prowadzonym przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii) - na ich podstawie spółka dokonała ujęcia w księgach rachunkowych

Dokonano zmian zakresu działalności (przedmiot działalności wiodącej):

82, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA,

WŁĄCZAJĄC DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCĄ

68, 11, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK

Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy

62, ---, ---, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z PROGRAMOWANIEM, DORADZTWEM W ZAKRESIE INFORMATYKI I DZIAŁALNOŚCI POWIĄZANE

63, ---, ---, DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY OBLICZENIOWEJ, PRZETWARZANIA DANYCH, ZARZĄDZANIA STRONAMI INTERNETOWYMI I POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA W ZAKRESIE INFORMACJI

68, ---, ---, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI

70, ---, ---, DZIAŁALNOŚĆ CENTRAL (HEAD OFFICES) ORAZ DORADZTWO ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM

73, ---, ---, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE REKLAMY, BADANIA RYNKU I PUBLIC RELATIONS

74, ---, ---, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ PROFESJONALNA, NAUKOWA I TECHNICZNA

77, ---, ---, WYNAJEM I DZIERŻAWA

82,40,Z, POŚREDNICTWO W ZAKRESIE DZIAŁALNOŚCI WSPOMAGAJĄCEJ PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANE

85, ---, ---, EDUKACJA

68, 12, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH, NIEMIESZKALNYCH I POZOSTAŁYCH PROJEKTÓW BUDOWLANYCH

68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI

68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI

68, 32, DZIAŁALNOŚĆ ZW. Z WYCENĄ NIERUCHOMOŚCI I ZARZĄDZANIEM NIERUCHOMOŚCIAMI ORAZ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI WYKONYWANA NA ZLECENIE, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA

Od momentu zarejestrowania spółki w KRS do dnia 21 sierpnia 2025r spółka Wielki Bór sp. z o.o. nie rozpoczęła działalności gospodarczej.

6. Charakterystyka i stan prawny majątku spółki na moment sporządzenia wyceny

Na dzień wyceny w skład majątku (aktywa) spółki wchodziły następujące składniki:

- a) Środki pieniężne na kwotę 20.000 złotych wpłacone za objęte udziały przez Artura Błasika, potwierdzone wyciągiem bankowym z dnia
- b) Nieruchomość zabudowana, położona w Częstochowie, w rejonie ulicy Bór 55A , o pow. 0,1095 ha; właściciel: Wielki Bór sp. z o.o. – wpis do KW dnia 20.08.2025r. (vide wyciąg z księgi wieczystej nieruchomości KW CZ1C/000092128/6; z dnia 23.08.2025r), wyceniona
- c) Nieruchomość zabudowana, położona w Częstochowie, w rejonie ulicy Bór53, Niska 30, Bór 55B o pow. 1.7761 ha, właściciel: Wielki Bór sp. z o.o. – wpis do KW dnia 20.08.2025r. (vide wyciąg z księgi wieczystej nieruchomości KW CZ1C/00074085/0 Bór 53, Niska 30, Bór 55B: z dnia 23.08.25025r).

Obie wniesione aportem nieruchomości zostały wprowadzone do ksiąg w wartości wykazanej w:

- operacie szacunkowym z dnia 5.kwietnia 2025r., dotyczącym określenia wartości rynkowej prawa 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 sporządzony przez Biuro STRYJEWSKI NIERUCHOMOŚCI, Rzeczoznawca majątkowy: Krzysztof Stryjewski, 42-202 Częstochowa, al. Kościuszki 27 lok. 3, (wpisany do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych, pod nr 4598, prowadzonym przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii). Łączna wartość nieruchomości wniesionej aportem do spółki : 3.581.900 złotych.

- operacie szacunkowym z dnia 23 kwietnia 2025r.dotyczący określenia wartości rynkowej prawa 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., sporządzony przez Biuro STRYJEWSKI NIERUCHOMOŚCI, Rzeczoznawca majątkowy: Krzysztof Stryjewski, 42-202 Częstochowa, al. Kościuszki 27 lok. 3 (wpisany do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych, pod nr 4598, prowadzonym przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.) łączna wartość nieruchomości wniesionej aportem do spółki: 12.650.300 złotych.

Razem wartość majątku wniesionego do spółki wg stanu na dzień 21 sierpnia 2025r: 16.252.200 zł. w tym:

- środki pieniężne: 20.000 złotych

- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego): 1.913.840 złotych

- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej: 14.318.360 złotych

Razem wartość środków trwałych wniesionych do spółki Wielki Bór sp. z o.o. : 16.232.200 złotych

Ww. wartości zostały wniesione na pokrycie:

- kapitał zakładowy spółki na kwotę: 30.500 złotych

- kapitał zapasowy spółki (wartość aportu ponad wartość nominalną objętych udziałów): 16.221.700 zł.

Ponieważ operaty szacunkowe z dnia 5.kwietnia 2025r., oraz z dnia 23 kwietnia 2025r.dotyczące określenia wartości rynkowej praw własności oraz użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności zabudowań sporządzone przez Biuro STRYJEWSKI NIERUCHOMOŚCI, Rzeczoznawca majątkowy: Krzysztof Stryjewski, 42-202 Częstochowa, al. Kościuszki 27 lok. 3 (wpisany do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych, pod nr 4598, prowadzonym przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.) zostały sporządzone w oparciu o przepisy Działu IV (Wycena nieruchomości), Działu V rozdz. I (Rzeczoznawstwo majątkowe), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899), w szczególności art. 150 ustawy, przyjmuje się, że wykazana w nich wartość została ustalona zgodnie z metodologią opisaną w operatach szacunkowych, które spełniają wymogi art. 156 ustawy oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 10 lutego 2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, wydane go na podstawie art. 197 pkt 8 ustawy.

Powyższe oznacza, że spółka Wielki Bór sp. z o.o. ujęła w bilansie wniesione tytułem aportu składniki majątkowe w prawidłowych wartościach. Wartości te spełniają definicję wartości godziwej, o której mowa w art. 28 ust. 6 ustawy o rachunkowości. Należy podkreślić, że wartość godziwa to szacowana wartość rynkowa, obejmująca szereg innych pozycji aktywów niematerialnych, określanych jako „goodwill” dla których nie ma aktywnego rynku. W związku z tym, że w niniejszej sytuacji wartość „goodwill” nie występuje, w niniejszym oszacowaniu przyjęto zg. z pkt7.9 poniżej, iż wartość rynkowa równa jest wartości godziwej, o której mowa w art. 28 ust 6 ustawy o rachunkowości.

7. Założenia wstępne do wyboru metody wyceny. Pojęcie wartości.

W ekonomii, a także w obrocie prawnym funkcjonuje wiele pojęć wartości. W celu zobrazowania problemu, niektóre z pojęć wartości przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wartość	Interpretacja
1.	Wartość użytkowa ujęcie księgowe	Bieżąca, szacunkowa wartość przyszłych przepływów pieniężnych, których wystąpienia oczekuje się z tytułu dalszego użytkowania składnika aktywów przedsiębiorstwa oraz jego likwidacji na zakończenie okresu użytkowania.
2.	Wartość właściciela	Odnosi się do aktualnego i przyszłego właściciela aktywów. Miernik tej wartości to wartość pozbycia się lub wartość pozbawienia aktywów.
3.	Wartość księgowa	Wartość wykazywana w sprawozdaniach finansowych, podlegająca ogólnie przyjętym zasadom rachunkowości.
4.	Wartość rynkowa	Cena wymienna dobra lub usługi na każdym rynku (szerokie znaczenie). Także wartość aktywów będącego przedmiotem obrotu na zorganizowanym rynku, np. giełdzie papierów wartościowych, giełdzie towarowej (węższe znaczenie).

Lp.	Wartość	Interpretacja
5.	Wartość godziwa ujęcie księgowe	Kwota, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanymi ze sobą stronami.
6.	Wartość odtworzeniowa	Koszt zastąpienia posiadanych urządzeń, maszyn i innych środków trwałych identycznymi co do rodzaju aktywami.
7.	Wartość inwestycji	Wartość zdyskontowanych w określonym momencie przepływów pieniężnych według odpowiedniej dla danego inwestora stopy dyskontowej.
8.	Wartość likwidacyjna	Odnosi się do sytuacji, gdy przedsiębiorstwo musi zlikwidować część lub całość swoich aktywów i roszczeń.
9.	Wartość goodwill ujęcie księgowe	Wartość rynkowa minus wartość godziwa.
10.	Wartość biznesu w działaniu	Wartość przedsiębiorstwa rozpatrywanego jako funkcjonująca na rynku organizacja. Alternatywą dla tej wartości jest wartość likwidacyjna.
11.	Wartość kapitalizacji rynkowej	Iloczyn wyemitowanych akcji spółki i ceny jednej akcji, obliczony na określony dzień.
12.	Wartość podatkowa	Służy za podstawę do ustalenia podatków od nieruchomości lub innych aktywów.
13.	Wartość zabezpieczenia	Wartość aktywów wykorzystywana do zabezpieczenia pożyczki lub innego zobowiązania.
14.	Wartość bilansowa	Wartość, według której dany składnik majątku jest ujmowany w bilansie po odliczeniu umorzenia oraz kwoty odpisów amortyzacyjnych.

Ze względu na określony ściśle cel wyceny oraz przedmiot wyceny, w niniejszym raporcie jako podstawowe pojęcie przyjęto wartość rynkową, która w tym przypadku równa jest wartości godziwej, ponieważ w przedmiotowej sprawie nie występuje pojęcie goodwill, rozumiane jako niematerialny składnik aktywów firmy, stanowiący nadwyżkę ceny nabycia przedsiębiorstwa nad wartością rynkową jego zidentyfikowanych aktywów netto. Podmiot Wielki Bór sp. z o.o. został zarejestrowany 1 lipca 2025r. i do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie podjął de facto działalności, co oznacza, że nie da się wykazać żadnych niematerialnych aktywów, takich jak reputacja, renoma, dobra lokalizacja czy procesy biznesowe, które wpływają na potencjał zarobkowy i wzrost wartości firmy na dzień wyceny. Ponadto wartość firmy tworzy się zazwyczaj w momencie zakupu innego przedsiębiorstwa i jest wykazywana w bilansie jako aktyw. W przedmiotowej sprawie taka sytuacja nie występuje, bowiem aktywa te wniesiono do spółki aportem.

8. Procedury szacowania wartości rynkowej.

Podstawowe metody wyceny przedsiębiorstwa (uwaga: wartość udziałów po uwzględnieniu zobowiązań obciążających aktywa jest równa wartości przedsiębiorstwa netto). Wartość ta należy do udziałowców i jest równa wartości udziałów netto). Wartość aktywów netto spółki to wartość jej majątku (aktywów) pomniejszona o jej zobowiązania wobec osób trzecich, czyli pasywa. Jest to kluczowy wskaźnik określający kondycję finansową firmy i oblicza się go jako Aktywa Netto = Aktywa - Zobowiązania. Wartości aktywów i zobowiązań wykazano w bilansie spółki. Co do zasady kodeks spółek handlowych przyznaje równe prawa wszystkim wspólnikom spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, o czym mówi art. 174 tegoż kodeksu. W niniejszym przypadku udziały uprzywilejowane nie występują, co oznacza, że wartość każdego udziału jest równa.

a) Wybór podejścia i metody wyceny

Spośród różnych metod wyceny - w niniejszym przypadku wycenę oparto o metody majątkowe ze względu na możliwość ich skonkretyzowania i udokumentowania. Metody porównawcze znajdują zastosowanie w ocenach analityków giełdowych w funduszach powierniczych, ale także w bankowości inwestycyjnej przy szacunku przedsiębiorstwa w czasie transakcji fuzji i przejęć. Metody dochodowe (DCF), mają podobne zastosowania, co metody porównawcze z tą różnicą, że traktuje się je raczej jako uwiarygodnienie wyceny przedsiębiorstwa otrzymaną metodą porównawczą. Metody mieszane powstają głównie z połączenia metody dochodowej i porównawczej (obliczanie ceny rezydualnej w modelu DCF za pomocą metody mnożnikowej i udziałów). Metody majątkowe opierają się na założeniu, iż wartość przedsiębiorstwa uzależniona jest od posiadanych przez przedsiębiorstwo składników majątkowych. Dlatego też najpierw dokonuje się ich inwentaryzacji na dzień wyceny wraz z określeniem ich statusu prawnego (potwierdzenia własności

składników), później zaś następuje odrębna wycena każdego składnika majątku. Zaletą stosowania metod majątkowych jest prostota użycia i możliwość porównania wyników wyceny majątku różnych podmiotów przy relatywnie niewielkiej deformacji uzyskanych rezultatów

Na wycenę wartości przedsiębiorstwa składa się wiele czynności prowadzonych zgodnie z regułami nauki i sztuki wyceny, których celem jest określenie jego wartości na dany moment funkcjonowania przedsiębiorstwa. W tym przypadku chodzi o ustalenie wartości przedsiębiorstwa w celu określonym w pkt 2 raportu. Przez wycenę przedsiębiorstwa rozumie się zleconą czynność lub proces dochodzenia do opinii o wartości przedsiębiorstwa, co jest równoznaczne wartości jej udziałów w jego kapitale własnym.

Przepisy prawa regulujące zasady wyceny składników majątku podlegających wykazaniu w bilansie nie operują pojęciem "wartość rzeczywista" majątku. Za wartość zbliżoną do rzeczywistej można przyjąć cenę sprzedaży lub aktualną cenę rynkową, tzw. wartość zbywczą. Pojęciem wartości zbywczej tj. bliskiej do rzeczywistej, posłużono się w art. 65 par.1 kodeksu spółek handlowych, jednak przepis ten odnosi się do spółek jawnych przy założeniu braku kontynuacji działalności podmiotu, co oznacza, że nie może on być bezpośrednio zastosowany do tej sytuacji. Odpowiednikiem określenia „wartość rzeczywista” jest stosowana w określonych przypadkach przy wycenie bilansowej składników aktywów "cena (wartość) sprzedaży netto" składnika aktywów zdefiniowana w art. 28 ust. 5 ustawy lub "wartość godziwa" zdefiniowana w art. 28 ust. 6 ustawy - jeżeli nie jest możliwe ustalenie ceny (wartości) sprzedaży netto danego składnika aktywów.

Wykazanie aktywów w wartości godziwej przekazuje informacje, ile zarobilby podmiot, gdyby sprzedał swoje aktywa netto, choć tak naprawdę tego nie zrobił, ponieważ nadal ich używa w działalności operacyjnej. Założenie takie jest zgodne ze stanem faktycznym oraz treścią zlecenia złożonego biegłemu w dniu 19 sierpnia 2025r.

W świetle powyższego, przez "wartość rzeczywistą" składnika majątku, należy rozumieć:

- a) możliwą do uzyskania na dzień bilansowy cenę jego sprzedaży, bez podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego, pomniejszoną o rabaty, opusty i inne podobne zmniejszenia oraz koszty związane z przystosowaniem składnika aktywów do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży lub sprzedaży netto, albo
- b) wartość godziwą równą kwocie, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązаныmi ze sobą stronami. Przepisy ustawy o rachunkowości nakładające obowiązek bilansowej wyceny składników aktywów nie określają, kto powinien dokonać takiej wyceny.

Ustalając dane stanowiące podstawę do ustalenia wartości przedsiębiorstwa, zgodnie z założeniem określonym w art. 28 ustawy o rachunkowości oraz per analogiam art. 65 kodeksu spółek handlowych, biegły przyjął, że wartość rzeczywista odpowiada (jest bliska) pojęciu wartości godziwej aktywów oraz zobowiązań i rezerw na zobowiązania, określonej w art. 28 ustawie o rachunkowości. Pojęcia te, w tej konkretnej sytuacji, można uznać za bliskoznaczne wartości rynkowej, możliwej do uzyskania w określonym miejscu i czasie. Dotyczy to także wyceny udziałów metodą wartości skorygowanych aktywów netto. Ponieważ zamiarem spółki jest kontynuacja działania, metoda ta wiąże wartość przedsiębiorstwa z jej aktywami netto i ich wartością możliwą do uzyskania na rynku. Wyniki takiej wyceny nie uwzględniają takich wartości niematerialnych jak: organizacja przedsiębiorstwa, efekt synergicznych połączeń poszczególnych składników majątku, stan i wpływ otoczenia itp. Są to pozycje subiektywne, niewymierne i trudne do obiektywnego oszacowania. Jedynie w przypadku transakcji zbycia przedsiębiorstwa, pozycje te mogłyby się pojawić jako różnica pomiędzy ceną nabycia przedsiębiorstwa jako całości a sumą wszystkich jej składników pod pozycją „goodwill” jako wartość firmy (dodatnia albo ujemna). Przy założeniu kontynuacji działania powyższe wartości nie mają wartości rynkowej/rzeczywistej, zdefiniowanej w art. 28 ust 5 i 6 ustawy o rachunkowości. Nie występują one także w bilansie spółki i dlatego nie są przedmiotem dalszych rozważań.

W przedmiotowym opracowaniu biegły zastosował metodę majątkową wyceny tj. skorygowanych aktywów netto, która po uwzględnieniu korekt wartości nierynkowych i przeszacowań poszczególnych pozycji majątku (aktywów), przedstawia wartość rzeczywistą jej majątku (zbliżoną do ceny rynkowej albo wartości godziwej). Decydującym powodem dla wyboru tej metody jest przedmiot wyceny – wartość udziałów spółki, która jest równa wartości jej aktywów netto pomniejszona o zobowiązania wobec osób trzecich oraz oparcie o dane, bez konieczności stosowania innych założeń, trendów, planów i przewidywań. Pierwszym

krokiem przy wycenie wartości przedsiębiorstwa jest wycena dokonywana metodami majątkowymi. Ich istota sprowadza się do założenia, że wartość przedsiębiorstwa jest równa sumie wartości rzeczowych składników majątku własnego, czyli różnicy pomiędzy wartością aktywów i pasywów/zobowiązań obcych przedsiębiorstwa. Inne metody (dochodowa i porównawcza) obciążone są szeregiem uwarunkowań i dlatego nie mogą być stosowane w ocenie przedsiębiorstwa, które de facto nie rozpoczęło działalności gospodarczej. Określenie wartości firmy (wartości jej udziałów) wymaga zatem ustalenia rynkowej wartości aktywów i zobowiązań spółki, w tym także wartości aktywów i zobowiązań pozabilansowych, które w metodzie aktywów netto są pomijane.

W wycenie uwzględnia się też składniki majątku, których wartość księgowa jest 0 - zostały całkowicie umorzone - ale w dalszym ciągu są wykorzystywane, czyli posiadają pewną wartość. Natomiast wycena wartości niematerialnych i prawnych sprowadza się do ustalenia, czy dane prawo można sprzedać; jeśli tak, to należy przeanalizować, jaką cenę można za to uzyskać; jeżeli nie da się go sprzedać, to oblicza się ile firma straciłaby, gdyby tego prawa nie miała, lub jakie korzyści dzięki niemu uzyska. W tym przypadku takie pozycje nie występują.

Punktem wyjścia do wyceny jest bilans spółki sporządzony na dzień wyceny. W tym przypadku takim sprawozdaniem jest bilans spółki sporządzony na dzień 21.08.2025r., zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, na podstawie prowadzonych ksiąg rachunkowych. Do niniejszej wyceny przyjęto dane z tego bilansu, jako dane nie podlegające wątpliwości, z uwzględnieniem faktu, że wyceny dokonuje się na dzień 21.08.2025r.

Należy podkreślić, że wycena przedsiębiorstwa innymi metodami np. metodą porównawczą z zastosowaniem wskaźników opartych na wyniku finansowym, np. P/E (cena/zysk) czy EV/EBITDA, EV (enterprise value – dosł. wartość przedsiębiorstwa) oraz EBITDA zysk operacyjny powiększony o amortyzację, nie byłaby miarodajna ze względu na to, że nie ma przedsiębiorstwa o tym samym profilu działalności, każda działalność jest inna i subiektywna, a wyceniany podmiot nie uzyskiwał dotąd żadnych przychodów; wynik finansowy nie jest więc znany. Ten sam argument wyklucza zastosowanie także wyceny metodami dochodowymi, gdyż opierają się one głównie na wyniku finansowym, przewidywanych przepływach, planach, trendach rynkowych, które winny być przewidywalne, stabilne i możliwe do oceny. Żadnego z tych aspektów nie da się wiarygodnie określić w przypadku podmiotu, który nie rozpoczął działalności.

Dla porównania - większość metod dochodowych pomimo ich powszechnego wykorzystywania w praktyce wyceny przedsiębiorstw może być stosowana jedynie w ograniczonym zakresie. Metody te redukują znaczenie majątku przedsiębiorstwa, zwłaszcza jeśli wartość aktywów nie wpływa na generowanie dochodu oraz zwiększanie potencjału rozwoju organizacji w długim okresie. Do wad metod dochodowych należy zaliczyć ryzyko przeszacowania wartości wycenianego majątku poprzez uzależnienie jego wartości od założeń, które zostały przyjęte na moment wyceny zbyt optymistycznie. Ryzyko w przypadku metod dochodowych jest wyższe niż np. w metodach majątkowych, gdyż powstaje tu możliwość przeszacowania wskutek zbyt optymistycznej oceny spodziewanych przychodów. W niestabilnej gospodarce przepływy pieniężne uzyskiwane przez przedsiębiorstwo są trudne do oszacowania w horyzoncie wieloletnim. Metody dochodowe przydatne są do wyceny przedsiębiorstw większych, opartych o trwałe i stabilne struktury przedsiębiorstwa, posiadających kadre zarządzającą, zobjektywizowany system gromadzenia danych, spółek giełdowych i spółek prawa handlowego. Metoda ta nie jest przydatna do wyceny przedsiębiorstwa, które nie rozpoczęło de facto działalności. W takiej sytuacji trudno jest dokonać wieloletnich założeń do sporządzenia wyceny, gdyż każdy kierunek działalności może zmienić. Dlatego oceniając stan przedsiębiorstwa na dzień 21.08.2025r. najbardziej adekwatną jest metoda majątkowa, zaś analiza okresów przyszłych jest całkowicie bezzasadna. Znany jest stan majątku, natomiast okres przyszły obciążony jest zbyt dużą niepewnością, by jego efekty uwzględniać w planowanej transakcji.

W standardach wyceny sugeruje się: „użyte metody wyceny muszą wynikać z profesjonalnej oceny Wyceniającego”. Wyboru należy dokonać, biorąc pod uwagę, która metoda jest koncepcyjnie najodpowiedniejsza oraz jakie dane są najbardziej dostępne i wiarygodne”. Decyzja dotycząca wyboru metody na jakiej oparty jest ostateczny wynik ma być wynikiem osądu wyceniającego, a nie uprzednio zdefiniowanej formuły. W przypadku używania kilku metod, wyceniający jest zobowiązany do podania uzasadnienia wag użytych przy obliczaniu średniej ważonej. Należy przy tym uwzględnić standardy wyceny, które mają zastosowanie, cel wyceny, specyfikę firmy (np. czy firma posiada aktywa nieoperacyjne o znacznej wartości) oraz jakość danych używanych przy wycenie.

Przy metodzie wartości skorygowanej aktywów netto (adjusted net asset metod) należy zidentyfikować aktywa oraz pasywa, oszacować ich wartość, a jeśli zachodzi potrzeba, oszacować także koszty związane z likwidacją. Należy użyć stosownych metod wyceny i ocenić wiarygodność wyników, biorąc pod uwagę informacje zebrane w trakcie wykonywania zlecenia, i postanowić, czy wartość ostateczna będzie wynikiem jednej metody czy kombinacją kilku.

b) Procedura szacowania wartości rynkowej udziałów

Podejście majątkowe, metoda skorygowanych aktywów netto, jest rozwinięciem i udoskonaleniem prostej metody bilansowej. Za wyborem tej metody przemawia fakt, że przedmiotem wyceny są udziały spółki Wielki Bór sp. z o.o., w której nie ma rozbudowanych struktur zarządczych, obowiązuje uproszczona sprawozdawczość, oceniany jest okres, którego efekty działalności przeszłe i przyszłe nie są znane i bo nie zestawione w formie sprawozdań finansowych. Na dzień dokonania wyceny stanu majątku firmy pominięto subiektywne założenia i oceny, bo brak faktycznych danych firmy, które należałoby uwzględnić. Brak jest w tym przypadku planów, przewidywań czy też trendów rynkowych, których spółka nie sporządziła. Skorygowana wartość księgowa aktywów netto to suma wartości aktywów stałych netto oraz aktywów obrotowych, finansowanych ze środków własnych firmy, według zapisów w bilansie, zweryfikowana o składniki aktywów i pasywów wymagające korekty ich wartości.

WARTOŚĆ NETTO UDZIAŁÓW = WARTOŚĆ BILANSOWA AKTYWÓW POWIĘKSZONA, ALBO POMNIEJSZONA O KOREKTĘ WARTOŚCI BILANSOWEJ AKTYWÓW I POMNIEJSZONA O WARTOŚĆ BILANSOWĄ WSZYSTKICH PASYWÓW/ZOBOWIĄZAŃ OBCYCH

9. Oszacowanie wartości rynkowej/godziwej metodą skorygowanych aktywów netto.

Wartość rynkowa przedsiębiorstwa Wielki Bór sp. z o.o. jest równa wartości wszystkich jej udziałów. Ich wartość została oszacowana metodą majątkową skorygowanych aktywów netto, na podstawie bilansów spółki sporządzonych na dzień 1 lipca 2025r oraz 21 sierpnia 2025r. oraz na podstawie informacji finansowej i dokumentów, o których mowa w pkt 6 niniejszego opracowania.

a) W okresie od powstania do dnia 21.08.2025r spółka nie osiągnęła żadnych przychodów. Nie zarejestrowano też żadnych pozycji kosztowych, więc zgodnie z otrzymaną informacją i oświadczeniem spółki, jej wynik finansowy wynosi „zero” i nie zmienia wartości przedsiębiorstwa.

b) Stany bilansowe spółki w okresie 1.07.2025 i 21.08.2025r obejmują następujące pozycje:

LP	Wyszczególnienie	1.07.2025r.	21.08.2025r
1	Grunt	0	1.913.840
2	Budynki i budowle	0	14.318.360
3	urządzenia techniczne	0	0
4	Zapasy	0	0
5	należności	0	0
6	środki pieniężne	5.000	20.000
Korekty wartości aktywów		0	0
Razem aktywa		5.000	16.252.200
Zobowiązania obciążające wartość aktywów		0	0
Wartość aktywów netto Wielko Bór sp. z o.o. na koniec okresu		5.000	16.252.200
Pozycje podatkowe i inne obciążenia		0	0
Wartość po odjęciu podatku		5.000	16.252.200

Tabela przedstawia stany bilansowe spółki na dzień 1.07.2025r oraz 21.08.2025r z uwzględnieniem zobowiązań obciążających aktywa oraz ew. inne pozycje bilansowe, które miałyby obciążać wartość majątku netto. Ujęte w bilansie wartości są potwierdzone następującymi dokumentami:

- 1) Środki pieniężne – wyciągiem bankowym z dnia
- 2) Grunt- działki nr 98/5; 98/7 i 98/8 o powierzchni łącznej 1,7761 ha, położone w Częstochowie, rej, ul. Bór 53 -55B oraz Niskiej 30 – prawo wieczystego użytkowania gruntu, opisane w księdze

wieczystej KW CZ1C/00074085/0 Bór 55A; wpis do KW z dnia 20.08.2025r. o wartości **1.802.700 PLN**, potwierdzonej raportem z wyceny dnia 23 kwietnia 2025r przez rzeczoznawcę majątkowego nr 4598: Krzysztof Stryjewski, 42-202 Częstochowa, al. Kościuszki 27 lok. 3.

- 3) Grunt- działka nr 98/6 o pow. 01095ha, położona w Częstochowie, rej, ul. Bór 55a własność opisana w księdze wieczystej KW CZ1C/000092128/6; wpis do KW z 20.08.2025r. o wartości **111.140 PLN**, potwierdzonej raportem z wyceny dnia 23 kwietnia 2025r przez rzeczoznawcę majątkowego nr 4598: Krzysztof Stryjewski, 42-202 Częstochowa, al. Kościuszki 27 lok. 3.

Razem wartość gruntów wniesionych aportem - własność+prawo uż. wieczystego: 1.913.840 PLN

- 4) Budynki i budowle położone w Częstochowie, rej, ul. Bór 53 -55B oraz Niskiej 30 –opisane w księdze wieczystej KW CZ1C/00074085/0 Bór 55A; wpis do KW z dnia 20.08.2025r. o łącznej wartości 10.847.600 PLN, na które składają się:

- a) budynek użytkowy o powierzchni użytkowej 846 m²
- b) budynek warsztatowy o powierzchni 503 m²
- c) wiatra garażowa o kubaturze 2745 m³
- d) barak „WIMERA” o kubaturze 319,5 m³
- e) portiernia o kubaturze 480 m³
- f) stacja paliw o kubaturze 128 m³
- g) myjnia betonowa najazdowa, zewnętrzna o pow. Użytkowej 1,0 kmPL
- h) drogi wewnętrzne
- i) plac postojowy
- j) ogrodzenie

Łączna wartość ww. składników majątku , potwierdzona raportem z wyceny dnia 23 kwietnia 2025r przez rzeczoznawcę majątkowego nr 4598: Krzysztof Stryjewski, 42-202 Częstochowa, al. Kościuszki 27 lok. 3 wynosi **10.847.600 PLN**

- 5) Budynki i budowle położone w Częstochowie, rej, ul. Bór 55a własność opisana w księdze wieczystej KW CZ1C/000092128/6; wpis do KW z 20.08.2025r. o łącznej wartości 3.470.760 PLN , na które składają się:

- a) budynek użytkowy o powierzchni użytkowej 372,5 m²
- b) plac postojowy o powierzchni 529 m²
- c) ogrodzenie z płyt betonowych o pow. 105 m²
- d) sieć elektroenergetyczna skl. się z dwóch punktów świetlnych

Łączna wartość ww. składników majątku , potwierdzona raportem z wyceny dnia 5 kwietnia 2025r przez rzeczoznawcę majątkowego nr 4598: Krzysztof Stryjewski, 42-202 Częstochowa, al. Kościuszki 27 lok. 3 wynosi **3.470.760 PLN**.

Razem wartość budynków i budowli wniesionych aportem: 14.318.360 PLN

Razem wartości wniesione w formie pieniężnej i niepieniężnej: 16.252.200 PLN

Uwaga: w celu prawidłowego ujęcia w księgach rachunkowych Spółki Akcyjnej CPD S.A., której akcje notowane są na rynku głównym GPW, wartości wymienione w pkt 4 i 5 powyżej, wymagają podziału na: budynki (grupa 1 wg KŚT) oraz obiekty inżynierii lądowej i wodnej (grupa 2 wg KŚT) zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 3.10.2016 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) (publikacja: Dz. U. poz. 1864).

Nie stwierdzono innych pozycji aktywów lub pasywów. Na tę okoliczność spółka przedstawiła oświadczenie o kompletności danych finansowych zawartych w bilansie na dzień 21.08.2025r.

Zgodnie z przyjętą procedurą szacowania wartość wszystkich udziałów Wielki Bór sp. z o.o. oszacowana w podejściu majątkowym, metodą skorygowanych aktywów netto na dzień 21.08.2025r, wynosi odpowiednio:

Wartość rynkowa/godziwa wszystkich 610 udziałów spółki Wielki Bór sp. z o.o. ustalona na dzień 21 sierpnia 2025r. wynosi 16.252.200 zł.
Wartość jednego udziału wynosi 26.642,95 złotych.

10. Uwagi końcowe i ograniczenia.

- Opracowanie zawiera 10 ponumerowanych stron i załączniki.
- Wycena została sporządzona w oparciu o Krajowe i Międzynarodowe Standardy Wyceny z uwzględnieniem przepisów art. 28 ustawy o rachunkowości oraz art. 431 Kodeksu Spółek Handlowych oraz celu wyceny. Stan faktyczny ustalono w oparciu o dokumenty/załączniki wymienione w pkt 2-5 na stronie 2 raportu, operaty szacunkowe z dnia 5.kwietnia 2025r., oraz z dnia 23 kwietnia 2025r.dotyczące określenia wartości rynkowej praw własności oraz użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności zabudowań sporządzone przez Rzeczoznawcę majątkowego: Krzysztof Stryjewski, 42-202 Częstochowa, al. Kościuszki 27 lok. 3 (wpisany do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych, pod nr 4598, prowadzonym przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.), o których mowa w pkt 6 raportu.
- Dane zawarte w bilansie spółki na dzień 21.08.2025r. zatwierdzone przez Zarząd spółki, stanowiły punkt wyjścia do dalszych rozważań na temat wyceny. Kompletność zawartych w bilansie danych została potwierdzona oświadczeniem Zarządu o kompletności danych finansowych spółki Wielki Bór sp. z o.o. według stanu na dzień 21 sierpnia 2025r.
- W procesie wyceny udziałów, ze względu jej zakres ograniczony do analizy przedstawionych dokumentów, nie stosowano procedur rewizji finansowej, o których mowa w rozdziale 6 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym; niniejszy raport nie stanowi sprawozdania, o którym mowa w art. 82 ustawy i nie podlega czynnościom, o których mowa w art. 47 ust.2 pkt 7 ustawy.
- Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte i zatajone fakty dotyczące stanu faktycznego i prawnego majątku spółki Wielki Bór sp. z o.o.
- Wycena została opracowana dla celu określonego w punkcie 4, str. 3 tj. do wiadomości wspólników spółki Wilki Bór SA oraz Rady Nadzorczej, Zarządu i Akcjonariuszy CPD SA. Autor nie bierze odpowiedzialności wobec osób trzecich wykorzystujących operat do innego celu, niż ten dla którego został sporządzony.
- Zastrzega się prawa autorskie niniejszego opracowania.
- Niniejsza wycena zawiera 11 stron i jest ważna na dzień sporządzenia, z uwzględnieniem ograniczeń, o których mowa uprzednio.

Opracowanie:

Warszawa dnia 5.09.2025r

Ireneusz Łazarski

biegły rewident nr PIBR 9601



Załącznik nr 2 do Uchwały nr 1 z dnia 16 września 2025 r. Zarządu Spółki pod firmą CPD Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie 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

**Opinia Zarządu Spółki pod firmą CPD S.A. z siedzibą w Warszawie
w przedmiocie uzasadnienia pozbawienia akcjonariuszy w całości prawa poboru akcji serii
C, zawierająca także proponowaną cenę emisyjną akcji serii C**

Działając na podstawie art. 433 § 2 kodeksu spółek handlowych Zarząd spółki pod firmą CPD S.A. z siedzibą w Łodzi (dalej jako Spółka) niniejszym przedstawia pisemną opinię uzasadniającą pozbawienie akcjonariuszy w całości prawa poboru akcji serii C, a także proponowaną cenę emisyjną akcji serii C.

Zarząd Spółki podjął w dniu 16 września 2025 roku uchwałę nr 1 w przedmiocie 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. Zgodnie przedmiotową uchwałą Zarząd zdecydował o emisji 3.971.464 (słownie: trzy miliony dziewięćset siedemdziesiąt jeden tysięcy czterysta sześćdziesiąt cztery) akcji zwykłych na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda (zwanych dalej „Akcjami serii C”). Cenę emisyjną Akcji serii C Zarząd ustalił na poziomie 3,20 zł (słownie: trzy złote dwadzieścia groszy).

W związku z emisją Akcji serii C Zarząd postanowił o pozbawieniu prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy w całości.

Emisja Akcji serii C ma na celu doprowadzenie do nabycia przez Spółkę udziałów spółki Wielki Bór Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Spółka planuje docelowo nabyć 100% udziałów ww. spółki, a w transakcji polegającej na wniesieniu udziałów tytułem wkładu niepieniężnego jako wkład na objęcie Akcji serii C – 78,2%.

Zarząd planuje zaoferować Akcje serii C wyłącznie osobom będącym wspólnikami ww. spółki. W takiej sytuacji nie jest możliwe zaoferowanie akcji dotychczasowym akcjonariuszom na zasadzie prawa poboru.

Proponowana cena emisyjna Akcji serii C wynosi 3,20 zł (słownie: trzy złote dwadzieścia groszy). Łączna wartość emisyjna emitowanych Akcji serii C wynosić będzie 12.708.684,80 zł (słownie: dwanaście milionów siedemset osiem tysięcy sześćset osiemdziesiąt cztery złote osiemdziesiąt groszy). Jest to kwota niemalże równa wartości godziwej 100% udziałów spółki

Wielki Bór Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na dzień 21 sierpnia 2025 oszacowanej w dniu 5 września 2025 roku przez biegłego rewidenta Ireneusza Łazarskiego wpisanego do rejestru biegłych rewidentów prowadzonego przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 9601, adres: ul. Widok nr 20, lok. 2, 00-023 Warszawa. Akcje serii C zostaną pokryte wkładami niepieniężnymi.

Zarząd Spółki sporządził na podstawie art. 431 § 7 w zw. z art. 311 § 1 Kodeksu spółek handlowych, sprawozdanie dotyczące wkładów niepieniężnych wnoszonych na objęcie Akcji serii C, zawierające w szczególności informację na temat zastosowanej metody wyceny wkładów.

Średni kurs akcji Spółki na rynku GPW za ostatnie 12 miesięcy wynosi ok. 3,64 zł (słownie: trzy złote 64/100), a kurs akcji średni ważony wolumenem wynosi 4,61 zł (słownie: cztery złote 61/100). Najniższy kurs akcji w tym okresie wyniósł 1,41 zł (słownie: jeden złoty 41/100) a najwyższy 7,20 zł.

Średni kurs akcji Spółki na rynku GPW za ostatnie 3 miesiące wynosi ok. 5,86 zł (słownie: pięć złotych 86/100), a kurs akcji średni ważony wolumenem wynosi 5,65 zł (słownie: pięć złotych 65/100). Najniższy kurs akcji w tym okresie wyniósł 3,97 zł (słownie: trzy złote 97/100), a najwyższy 6,84 zł.

Cena emisyjna na poziomie 3,20 zł (słownie: trzy złote 20/100) kształtuje się zatem 12% poniżej średniej cen z rynku giełdowego za ostatnie 12 miesięcy, ok. 20% (słownie: dwadzieścia procent) poniżej najniższego kursu akcji z ostatnich 3 miesięcy i ok. 45% poniżej średniej cen z rynku giełdowego z tego okresu.

W ocenie Zarządu wskazane powyżej okoliczności sprawiają, że pozbawienie dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru Akcji serii C leży w interesie Spółki. Uzasadniony jest również sposób ustalenia ceny emisyjnej Akcji serii C.