



GRUPA KAPITAŁOWA

CFI Holding S.A.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

zawierający

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU

oraz

KWARTALNĄ INFORMACJĘ FINANSOWĄ CFI HOLDING S.A.
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

(dane finansowe nieaudytowane)

Wrocław, 28 listopada 2024

Spis treści:

A. PODSTAWY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO RAPORTU KWARTALNEGO	4
WPROWADZENIE DO RAPORTU KWARTALNEGO	4
1. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	4
B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI HOLDING S.A. ZA III KWARTAŁ 2024 r. .6	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	6
SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	8
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK DOCHODÓW CAŁKOWITYCH	8
SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	8
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH	9
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM.....	10
INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO RAPORTU	11
I. Informacje ogólne	11
1.1. Jednostka dominująca CFI HOLDING S.A.	11
1.2. Grupa Kapitałowa Emitenta	12
1.3. Zarząd i Rada Nadzorcza CFI HOLDING S.A.....	13
1.4. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby akcji posiadanych przez te podmioty, procentowego udziału tych akcji w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających oraz procentowego udziału tych akcji w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu: ...	14
II. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.	14
III. Istotna niepewność co do kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych	14
IV. Stosowane zasady rachunkowości i metody wyceny	15
V. Zmiany zasad rachunkowości i ich wpływ na wynik finansowy i kapitał własny	16
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO KWARTALNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	17
1. Sprawozdawczość według segmentów działalności.	17
2. Wartość firmy	17
3. Odroczony podatek dochodowy.....	17
4. Odpisy aktualizujące wartość aktywów	18
5. Rzeczowe aktywa trwałe.....	19
6. Leasing finansowy.....	20
7. Nieruchomości inwestycyjne	20
8. Zapasy	21
9. Należności	22
10. Rezerwy	22
11. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących	23
12. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	26
13. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.....	27
14. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	27
15. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.....	27
16. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.....	27
17. Zmiany zobowiązań lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.....	28
18. Zobowiązania finansowe	28
19. Hierarchia wartości godziwej	30
20. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	31
21. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy	33
22. POZOSTAŁE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO	33
1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej CFI HOLDING S.A. ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji	33

2.	Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	33
3.	Stanowisko Zarządu co do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.	33
4.	Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego, odrębnie dla każdej z osób.	34
5.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej z uwzględnieniem informacji w zakresie postępowania dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta.....	34
6.	Zawarte przez CFI HOLDING S.A. lub jednostkę zależną od CFI HOLDING S.A. jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości	35
7.	Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niej zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A.	36
8.	Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań.....	36
9.	Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	36
C.	KWARTALNA INFORMACJA FINANSOWA CFI HOLDING S.A. WPROWADZENIE DO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA III KWARTAŁ BIEŻĄCEGO OKRESU	45
1.	Wybrane dane finansowe CFI Holding S.A. zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro).....	45
	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	46
	SPRAWOZDANIE Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH	48
	ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	49
	RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH – METODA POŚREDNIA	50
1.	ISTOTNE ZMIANY WIELKOŚCI SZACUNKOWYCH ZA III KWARTAŁ 2024 R.....	51
2.	OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE OBJĘTYM PÓLROCZNYM SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH	53
3.	OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE.	53
4.	OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PREZENTOWANYM OKRESIE	53
5.	INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU ORAZ SPLATY NIE UDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.....	54
6.	DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY	54
7.	AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	54
8.	INSTRUMENTY FINANSOWE.....	54
9.	OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI.	54
10.	DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE	55
11.	TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI.....	55

A. PODSTAWY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO RAPORTU KWARTALNEGO

WPROWADZENIE DO RAPORTU KWARTALNEGO

Raport kwartalny Grupy Kapitałowej CFI HOLDING za III kwartał 2024 r. zawiera:

- ✓ Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, sporządzone na dzień 30 września 2024 r. według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.
- ✓ Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe, sporządzone na dzień 30 września 2024 r. według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.
- ✓ Informację dodatkową do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, określoną w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2018 r. poz. 757) oraz z MSR 34.
- ✓ Na podstawie par. 62 punkt 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim” Dz.U. z 2018 r. poz. 757 („Rozporządzenie”) Grupa CFI HOLDING nie przekazuje oddzielnego kwartalnego raportu jednostkowego. Integralną częścią raportu kwartalnego są skrócone sprawozdania finansowe, jednostkowe i skonsolidowane.

Skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 września 2024 roku (bieżący okres) oraz dla sprawozdania z dochodów całkowitych dane za 3 kwartał 2024 (trzy miesiące bieżące okresu) obejmujące okres 1 lipca 2024 do 30 września 2024. Dane porównawcze (poprzedni okres) prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej, oraz za okres od 01 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 (9 miesięcy poprzedniego okresu) dla sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz od 1 lipca 2023 do 30 września 2023 dla sprawozdania z dochodów całkowitych (3 miesiące poprzedniego okresu)

Znaczenie okresów w opisach tabel:

- Bieżący okres: 01.01.2024 - 30.09.2024
- 3 miesiące bieżącego okresu: 01.07.2024 - 30.09.2024
- 9 miesięcy bieżącego okresu: 01.01.2024 - 30.09.2024
- Poprzedni okres: 01.01.2023 - 31.12.2023
- 3 miesiące poprzedniego okresu: 01.07.2023 - 30.09.2023
- 9 miesięcy poprzedniego okresu: 01.01.2023 - 30.09.2023

1. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

WYBRANE DANE FINANSOWE ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE POZYCJE SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO (RÓWNIŻ PRZELICZONE NA EURO) (W TYS. ZŁ):

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych z prezentowanego sprawozdania finansowego oraz danych porównywalnych, przeliczonych na EURO:

Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EURO w okresach objętych sprawozdaniem finansowym, ustalone przez Narodowy Bank Polski objętych historycznymi danymi finansowymi wynoszą:

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2024 do 30.09.2024 r. (w tysiącach złotych)*

Okres obrotowy	średni kurs w okresie*	Kurs na ostatni dzień okresu
01.01.2024 – 30.09.2024	4,3022	4,2791
01.01.2023 – 31.12.2023	4,5284	4,3480
01.01.2023 – 30.09.2023	4,5773	4,6356

*) średnia kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie

Pozycje rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały przeliczone według kursu EUR/PLN, stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski (NBP) na ostatni dzień każdego miesiąca danego okresu obrotowego.

Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej zostały przeliczone według średniego kursu EUR/PLN obowiązującego na koniec danego okresu obrotowego, ustalonego przez NBP.

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych z prezentowanego sprawozdania finansowego oraz danych porównywalnych, przeliczonych na EURO:

Wybrane dane finansowe Emitenta w przeliczeniu na euro (w tys. zł):

Wyszczególnienie	Okres bieżący		Okres poprzedni*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	170 883	39 720	197 299	43 104
Koszty działalności operacyjnej	118 999	27 660	144 275	31 520
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	42 451	9 867	53 560	11 701
Zysk (strata) brutto	31 923	7 420	43 915	9 594
Zysk (strata) netto	31 061	7 220	41 662	9 102
Liczba udziałów/akcji w sztukach	2 750 874 900	2 750 874 900	2 750 874 900	2 750 874 900
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,01	0,003	0,02	0,003
Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	1 248 532	291 774	1 263 594	290 615
Aktywa obrotowe	386 914	90 419	379 231	87 219
Kapitał własny	1 022 940	239 055	992 377	228 237
Kapitał zakładowy	852 771	199 288	852 771	196 130
Zobowiązania długoterminowe	453 134	105 895	504 670	116 070
Zobowiązania krótkoterminowe	159 372	37 244	145 778	33 528
Wartość księgową na akcję (zł/euro)	0,37	0,09	0,36	0,08
Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	45 224	10 512	57 112	12 477
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-20 247	-4 706	1 055	231
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-38 751	-9 007	-43 611	-9 528

*Dane bilansowe prezentowane są za okres porównywalny kończący się 31.12.2023 roku, zgodnie z formatem prezentowanym w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej

**B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI HOLDING
S.A. ZA III KWARTAŁ 2024 r.**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Okres bieżący	Okres poprzedni*
Aktywa trwałe	1 248 532	1 263 594
Rzeczowe aktywa trwałe	439 147	439 582
Nieruchomości inwestycyjne	756 438	776 013
Wartość firmy	-	-
Pozostałe wartości niematerialne	151	193
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i w jednostkach stowarzyszonych	2 586	2 582
Inwestycje rozliczane zgodnie z metodą praw własności	27 472	27 447
Inne aktywa finansowe	4 965	241
Należności długoterminowe	105	105
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 668	17 431
Aktywa obrotowe	386 914	379 231
Zapasy	228 809	209 889
Należności handlowe oraz pozostałe należności	45 719	44 241
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	39 898	42 645
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20 470	34 244
Aktywa obrotowe bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	334 896	331 019
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	52 017	48 212
Aktywa razem	1 635 446	1 642 825

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2024 do 30.09.2024 r. (w tysiącach złotych)*

PASYWA	Okres bieżący	Okres poprzedni*
Kapitał własny	1 022 940	992 377
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	887 312	862 715
Kapitał zakładowy	852 771	852 771
Zyski zatrzymane	34 540	9 944
W tym wynik finansowy okresu	25 095	60 267
Kapitały akcjonariuszy niekontrolujących	135 628	129 662
Zobowiązanie długoterminowe	453 134	504 670
Kredyty i pożyczki	176 813	232 430
Zobowiązania z tytułu leasingu	18 296	23 834
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	451	-
Inne zobowiązania finansowe	37 951	38 206
Rezerwa na odroczone podatki dochodowe	186 300	180 977
Rezerwy długoterminowe	33 323	29 223
Zobowiązania krótkoterminowe	159 372	145 778
Kredyty i pożyczki	70 490	49 369
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 897	1 459
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	45 214	47 583
Zobowiązania dotyczące podatku bieżącego	6 589	6 926
Inne zobowiązania finansowe	11 448	9 176
Rezerwy krótkoterminowe	22 733	31 265
Zobowiązania krótkoterminowe bez zobowiązań wchodzących w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	159 372	145 778
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	-	-
Zobowiązania razem	612 506	650 448
Pasywa razem	1 635 446	1 642 825

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2024 do 30.09.2024 r. (w tysiącach złotych)*

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK DOCHODÓW CAŁKOWITYCH	Dziewięć miesięcy bieżącego okresu	Trzy miesiące bieżącego okresu	Dziewięć miesięcy poprzedniego okresu	Trzy miesiące poprzedniego okresu
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	170 883	63 997	197 299	77 424
Amortyzacja	8 794	992	4 997	942
Zużycie materiałów i energii	35 671	11 890	49 125	12 830
Usługi obce	41 139	22 109	48 748	21 621
Podatki i opłaty	4 159	1 322	3 363	1 067
Koszty świadczeń pracowniczych	16 006	2 342	18 428	10 329
Pozostałe koszty rodzajowe	1 337	156	1 803	605
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	11 938	8	17 978	5 280
Zmiana stanu produktów	-45	27	-167	39
Pozostałe przychody operacyjne	11 100	6 938	34 674	1 112
Pozostałe koszty operacyjne	20 533	13 159	34 137	1 672
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	42 451	18 931	53 560	24 149
Przychody finansowe	5 624	2 859	18 641	-1 067
Koszty finansowe	16 151	5 649	28 287	9 171
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 923	16 140	43 915	13 912
Podatek dochodowy	393	-154	2 252	595
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	31 531	16 294	41 662	13 316
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-470	-470	0	0
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	31 061	15 824	41 662	13 316
Zysk (strata) netto akcjonariuszy niekontrolujących	5 966	1 113	7 235	4 545
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	25 095	14 711	34 428	8 772

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	Dziewięć miesięcy bieżącego okresu	Trzy miesiące bieżącego okresu	Dziewięć miesięcy poprzedniego o okresu	Trzy miesiące poprzedniego okresu
Wynik netto	31 531	16 294	41 662	13 316
Wynik netto z działalności zaniechanej	-470	-470		
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu				
Inne całkowite dochody, po opodatkowaniu, różnice kursowe z przeliczenia				
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu				
Inne całkowite dochody, po opodatkowaniu, zyski (straty) z tytułu inwestycji w instrumenty kapitałowe				
Inne całkowite dochody netto				
Całkowite dochody netto	31 061	15 824	41 662	13 316
Akcjonariuszom podmiotu dominującego	25 095	14 711	34 428	8 772
Akcjonariuszom niekontrolującym	5 966	1 113	7 235	4 545

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH	Bieżący okres	Poprzedni okres
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
<i>I. Zysk (strata) przed opodatkowaniem</i>	31 923	43 915
II. Korekty razem	14 974	15 466
Amortyzacja	8 780	4 997
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
Przychody z tytułu odsetek	-3 735	1 007
Koszty z tytułu odsetek	15 942	13 662
Przychody z tytułu dywidend	-1	-297
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	4 585	17 048
Zmiana stanu rezerw	-8 938	2 154
Zmiana stanu zapasów	1 367	1 750
Zmiana stanu należności	26 642	-13 817
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-29 668	-11 038
Inne korekty		
III. Gotówka z działalności operacyjnej	46 897	59 380
IV. Podatek dochodowy	-1 677	-2 269
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (III+IV)	45 220	57 112
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej i finansowej		
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych innych niż wartość firmy, nieruchomości inwestycyjnych oraz innych aktywów trwałych	119	20
Zbycie aktywów finansowych	70	3 199
Wpływy z tytułu spłaty udzielonych pożyczek długoterminowych	104	432
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	3 618	6 865
Wydatki inwestycyjne na wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowe aktywa trwałe	-7 745	-10 054
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-16 414	593
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	-20 247	1 055
Wpływy z emisji akcji	0	0
Kredyty i pożyczki	6 955	0
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	0
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-492	0
Spłaty kredytów i pożyczek	-28 746	-19 354
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0	-88
Odsetki	-14 028	-16 530
Inne wpływy (wydatki) finansowe	-2 441	-7 639
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	-38 751	-43 611
E. Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	-13 778	14 566
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-13 778	14 566
F. Środki pieniężne na początek okresu	34 252	24 080
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)	20 470	38 636

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2024 do 30.09.2024 r. (w tysiącach złotych)*

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny jednostki dominującej ogółem	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny razem
Okres bieżący					
Kapitał własny na pierwszy dzień bieżącego okresu	852 771	9 944	862 715	129 662	920 992
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów					
Kapitał własny po korektach	852 771	9 944	862 715	129 662	992 377
Emisja akcji					
Zmniejszenie/zwiększenie kapitałów					
Wypłata dywidendy		-498	-498	-	-498
Zysk (strata) netto		25 095	25 095	5 966	31 061
Inne dochody całkowite					
Suma dochodów całkowitych		25 095	25 095	5 966	31 061
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego		24 597	24 597	5 966	30 563
Kapitał własny na ostatni dzień bieżącego okresu	852 771	34 540	887 311	135 628	1 022 939
Okres poprzedni					
Kapitał własny na pierwszy dzień poprzedniego okresu	852 771	-50 324	802 448	118 545	920 992
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów					
Kapitał własny po korektach	852 771	-50 324	802 447	118 545	920 992
Emisja akcji					
Zmniejszenie/zwiększenie kapitałów					
Wypłata dywidendy					
Zysk (strata) netto		34 428	34 428	7 235	41 662
Inne dochody całkowite					
Suma dochodów całkowitych		34 428	34 428	7 235	41 662
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego		34 428	34 428	7 235	41 662
Kapitał własny na ostatni dzień poprzedniego okresu	852 771	-15 896	836 875	125 780	962 654

INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO RAPORTU

I. Informacje ogólne

1.1. Jednostka dominująca CFI HOLDING S.A.

Jednostką dominującą sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest CFI HOLDING S.A. z siedzibą we Wrocławiu: 50-055 Wrocław, ul. Teatralna 10-12.

CFI HOLDING S.A. powstała w 2007 roku. Została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 31 października 2007 roku, pod numerem KRS: 0000292030.

Spółka dominująca:

Nazwa pełna:	CFI Holding S.A.
Adres siedziby:	50-055 Wrocław, ul. Teatralna 10-12.
Identyfikator NIP:	898-10-51-431
Numer w KRS:	0000292030.
Numer REGON:	930175372
Akt założycielski Rep. A nr z dnia	22889/2007 z dnia 27.09.2007 r.
Telefon:	71 348 80 10
Fax:	71 343 89 87
Adres Email:	kontakt@cfiholding.pl
Strona WWW	cfiholding.pl
Kontakt dla Inwestorów:	ir@cfiholding.pl
LEI	259400JPS8B452HK4Y54
ISIN	PLINTKS00013
Główne obszary działalności:	<ul style="list-style-type: none">• zarządzanie działalnością holdingu• usługi budowlane• usługi transportowe• wynajem nieruchomości• usługi leasingu finansowego• usługi finansowe

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

Przedmiotem działalności CFI HOLDING S.A. oraz jej jednostek zależnych zwanych łącznie „Grupą” są:

- zarządzanie holdingiem,
- usługi budowlane,
- usługi transportowe,
- usługi sprzętowe wynajmu maszyn budowlanych i sprzętu budowlanego,
- usługi wynajmu nieruchomości,
- usługi wynajmu mieszkań w systemie TBS,
- usługi gastronomiczne,
- usługi hotelarskie,
- usługi rekreacyjne,
- usługi medyczne,
- usługi handlowe w sektorze odzieżowym,
- usługi handlowe w sektorze chemicznym,
- usługi zarządzania nieruchomościami,
- usługi leasingu finansowego,
- usługi pośrednictwa pieniężnego.

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2024 do 30.09.2024 r. (w tysiącach złotych)*

Głównym przedmiotem działalności jednostki dominującej według PKD jest m.in.:
64.20.Z DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH

1.2. Grupa Kapitałowa Emitenta

Jednostki kontrolowane przez CFI Holding S.A.:

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział w kapitale zakładowym na dzień 30.09.2024	Metoda Konsolidacji	Rodzaj powiązania
Central Fund of Immovables Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem nieruchomości, działalność hotelarska, działalność restauracyjna	100	Pełna	<i>Jednostki zależne</i>
Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasze Kąty" Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem mieszkań w systemie TBS	100	Pełna	
Wrocławskie Centrum SPA Sp. z o.o.	Wrocław	Działalność w sektorze rekreacji, sportu oraz usług medycznych	100	Pełna	
Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Chemikolor S.A.	Łódź	Działalność handlowa, sektor chemiczny	52,95	Pełna	
Krajowa Spółka Przemysłu Odzieżowego Polconfex Sp. z o.o.	Łódź	Działalność handlowa, sektor odzieżowy	93,08	Pełna	
Korporacja Gospodarcza Efekt SA	Kraków	Wynajem nieruchomości	31	Pełna	
Efekt Hotel S.A.	Kraków	Działalność hotelarska	100**	Pełna	
Lider Hotel Sp. z o.o.	Kraków	Działalność hotelarska	100**	Pełna	
Solaris House Sp. z o.o.	Łódź	Działalność developerska	95	Pełna	
INWEST Sp. z o.o.	Kraków	Działalność inwestycyjna na rynkach finansowych	100	Wyłączone z konsolidacji	
IMA Sprzęt i Budownictwo Sp. o.o.	Wrocław	Wynajem maszyn budowlanych	100		
Mono Haus Rent Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem nieruchomości	100		
Food Market Sp. z o.o.	Łódź	Działalność gastronomiczna, wsparcie operacyjne działalności hotelarskiej	100		
Luxton Investment Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność holdingów finansowych	100		
Restauracja U Kucharzy Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność gastronomiczna	100		
HR Hospitality Sp. z o.o.	Łódź	Wsparcie działalności operacyjnej	100		
Starhedge S.A.	Warszawa	Działalność holdingów finansowych	40,97	Metoda praw własności	Jednostka stowarzyszona
Efekt Projekt Sp. z o.o.	Kraków	Wsparcie działalności operacyjnej spółek powiązanych	49**	Metoda praw własności	

** poprzez Korporację Gospodarczą Efekt SA

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2024 do 30.09.2024 r. (w tysiącach złotych)*

Pozostałe jednostki powiązane poprzez spółkę Starhedge S.A.

SURTEX Sp. z o. o.	Łódź	Działalność handlowa
Gdyńskie Przedsiębiorstwo Handlowe SURTEX Sp. z o.o.	Gdynia	Działalność w sektorze nieruchomości
Poznańskie Przedsiębiorstwo Handlowe SURTEX Sp. z o. o.	Poznań	Działalność w sektorze nieruchomości
Ecco Pralnia Sp. z o. o.	Wrocław	Działalność w sektorze nieruchomości
STARHEDGE DEVELOPMENT Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność w sektorze nieruchomości
STARHEDGE CAPITAL Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność w sektorze nieruchomości
STARHEDGE Czaplinecka Sp. z o.o. Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości
Fabryka Ossera Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność w sektorze nieruchomości
G Energy S.A.	Warszawa	Działalność w sektorze nieruchomości
Crystal Residence Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości
Piotrkowska Art Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości
Garden House Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości
Cedry Park Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości
Starhedge SPV 2 Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność w sektorze nieruchomości
Starhedge SPV 1 Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność w sektorze nieruchomości
Green Future Investments Sp. z o. o	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości
Infracomplex Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność w sektorze nieruchomości

Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej.

W prezentowanym okresie nie było zmian w strukturze Grupy Kapitałowej.

1.3. Zarząd i Rada Nadzorcza CFI HOLDING S.A.

Skład osobowy Zarządu na 30.09.2024 r.	<ul style="list-style-type: none"> • Teresa Kawczyńska – Prezes Zarządu
Skład osobowy Rady Nadzorczej na 30.09.2024 r.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Joanna Feder-Kawczyńska- Przewodnicząca Rady Nadzorczej ▪ Jacek Kłosiński – Członek Rady Nadzorczej ▪ Marta Sobala - Członek Rady Nadzorczej ▪ Zbigniew Roźniata – Członek Rady Nadzorczej ▪ Maciej Roźniata – Członek Rady Nadzorczej

W dniu 5 kwietnia 2024 roku, wpłynęła do Spółki rezygnacja Pana Piotra Grabowskiego z członkostwa w Radzie Nadzorczej Emitenta oraz z pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej CFI Holding S.A. Przyczyną rezygnacji zostały wskazane przyczyny osobiste. (*Raport bieżący 4/2024*)

W drodze uchwały nr 26 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki podjętej w dniu 27 czerwca 2024 roku, doszło do uzupełnienia składu Rady Nadzorczej Emitenta w związku z rezygnacją złożoną przez Pana Piotra Grabowskiego, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 4/2024 z dnia 22 kwietnia 2024 roku. Zwyczajne Walne Zgromadzenie „CFI Holding S.A. powołało do Rady Nadzorczej Spółki Pana Macieja Roźniata. (*Raport bieżący 9/2024*)

Notowania na rynku regulowanym:

1. Informacje ogólne:

Gielda:

Gielda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
ul. Książęca 4
00-498 Warszawa

Symbol na GPW: CFI HOLDING (CFI)
Sektor na GPW: Rekreacja i wypoczynek – hotele i restauracje

2. System depozytowo – rozliczeniowy: **Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW)**
ul. Książęca 4
00-498 Warszawa

1.4. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby akcji posiadanych przez te podmioty, procentowego udziału tych akcji w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających oraz procentowego udziału tych akcji w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu:

Według stanu na dzień bilansowy bieżącego okresu akcjonariat przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Wartość akcji	Udział %	Liczba głosów	Udział %
Polaris sp. z o.o.	brak	816 129 065	2 632 674 403	29,66%	816 129 065	29,66%
Market Vektor Property	brak	483 871 000	150 000 010	17,59%	483 871 000	17,59%
Granada Investments S.A.	brak	378 716 350	117 402 069	13,77%	378 716 350	13,77%
Varso Investment S.A.	brak	357 911 280	110 952 497	13,01%	357 911 280	13,01%
Waldorf Group Sp. z o.o.	brak	354 596 370	109 924 875	12,89%	354 596 370	12,89%
Black Rock	brak	258 064 550	80 000 011	9,38%	258 064 550	9,38%
Pozostali akcjonariusze	brak	101 586 285	3 276 977	3,70%	101 586 285	3,70%
Razem	x	2 750 874 900	852 771 219	100,00%	2 750 874 900	100,00%

Wg najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta w prezentowanym okresie nie było żadnych zmian w akcjonariacie.

Wartość nominalna jednej akcji wynosi 0,31 zł (słownie: trzydzieści jeden groszy).

II. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości „MSR” 34, mającym zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym w czasie przygotowania Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

III. Istotna niepewność co do kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Zarząd Emitenta i podmiotów zależnych dostrzega obecnie ryzyko prawno-ekonomiczne związane przedstawieniem przez Prokuraturę Regionalną w Łodzi zarzutów karnych i karnoskarbowych w stosunku do części osób zasiadających na dzień bilansowy oraz w poprzednich latach w organach statutowych spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta. Na dzień publikacji nie są znane Emitentowi ostateczne skutki oraz ich potencjalny wpływ na działalność operacyjną jednostki dominującej oraz grupy kapitałowej w nadchodzącej przyszłości. Na dzień publikacji sprawozdania działalność operacyjna Emitenta oraz jego spółek zależnych nie uległa zmianie. Emitent posiada wiedzę w zakresie wydania przez Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu Wydział I w dniu 18 lipca 2024 roku w sprawie I SA/Wr 885/23 wyroku, na podstawie którego wskazany Sąd uchylił w całości decyzję Dyrektora Izby Administracji Skarbowej we Wrocławiu z dnia 4 września 2023 roku oraz poprzedzającą ją decyzję Naczelnika Urzędu Skarbowego Wrocław Stare-Miasto z dnia 27 stycznia 2023 roku określających wysokość zobowiązania podatkowego Spółce zależnej od Emitenta tj. Wrocławskiego Centrum SPA Sp. z o.o., które na skutek działań egzekucyjnych zostały w części wyegzekwowane, co powoduje, że w następstwie wskazanego rozstrzygnięcia organy skarbowe zobowiązane są do zwrotu wyegzekwowanych od Spółki zależnej od Emitenta środków finansowych w kwocie ok. 4 mln zł.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Emitent posiada ponadto wiedzę w zakresie przedstawionych przez obrońców osób, którym przedstawiono zarzuty w postępowaniu prowadzonym przez Prokuraturę Regionalną w Łodzi w sprawie RP I Ds.33.2019, które zostały poświadczono urzędowo (tj. przelewy bankowe, oświadczenia agencji państwowych, prawomocne postanowienia w przedmiocie umorzenia innych śledztw w tych samych sprawach, wyrok Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego we Wrocławiu wydany w sprawie I SA/Wr 885/23, orzecznictwo sądowe, wyroki TSUE, interpretacje podatkowe i wiele innych dowodów), z których wynika, iż przedstawione zarzuty karne i karno – skarbowe mogą być chybione.

Niniejsze śródroczne półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Poprzednie sprawozdania finansowe Emitenta były sporządzane przy założeniu kontynuowania działalności i przedstawiane dane są porównywalne.

IV. Stosowane zasady rachunkowości i metody wyceny

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31.12.2023 roku.

CFI HOLDING S.A. jako podmiot dominujący, sporządza sprawozdanie skonsolidowane dla całej Grupy Kapitałowej. Jest ono przechowywane w siedzibie podmiotu dominującego oraz podlega publikacji na stronie internetowej www.cfiholding.pl

Podstawa sporządzenia

Dane w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały podane w złotych polskich (zł), które są walutą funkcjonalną i prezentacji Spółki, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, z wyjątkiem aktywów i zobowiązań wycenianych według wartości godziwej: nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej z odniesieniem wpływu na wynik finansowy.

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2023 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE.

Zmiany standardów lub interpretacji

Opublikowane standardy i interpretacje, dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później i ich wpływ na sprawozdanie spółki.

Nowe obowiązujące standardy rachunkowości oraz interpretacje:

Zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2024 r.

- Zmiany do MSSF16 „Leasing” –zobowiązania leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasing zwrotnego
- Zmiany do MSR1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” –klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe
- Zmiany do MSR7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF7 „Instrumenty finansowe –ujawnienia informacji” –umowy finansowania zobowiązań wobec dostawców

Zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2025 r.

- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” – brak wymienialności

Zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2026 r.

- Zmiany do MSSF9 „Instrumenty finansowe” i MSSF7 „Instrumenty finansowe –ujawnienia informacji” -zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych

Zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2027 r.

- MSSF18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”
- MSSF19 “Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji”

Zmiany odrzucone lub odroczone przez UE (zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2026 r.)

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”
- Zmiany do MSSF10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i do MSR28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych” w zakresie sprzedaży lub przeniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF. Sprawozdania jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2023 rok.

Transakcje w walucie obcej i wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych, o ile nie wskazano inaczej. Złoty (PLN) jest walutą funkcjonalną wszystkich Spółek w Grupie Kapitałowej.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w innej walucie niż złoty polski są przeliczane według kursu średniego NBP.

Różnice kursowe powstałe w wyniku przeliczenia ujmowane są łącznie w przychodach lub kosztach finansowych. Ewentualne jednostkowe niezgodności w tabelach pomiędzy prezentowanymi danymi a podsumowaniami wynikają z zaokrągleń do pełnych tysięcy.

V. Zmiany zasad rachunkowości i ich wpływ na wynik finansowy i kapitał własny

W niniejszym sprawozdaniu finansowym są przestrzegane te same zasady (polityki) rachunkowości i metody obliczeniowe co w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres obrotowy 01.01.2023 – 31.12.2023 r., z wyjątkiem zmian, które weszły w życie od 1.01.2023 roku.

**DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO KWARTALNEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO**

1. Sprawozdawczość według segmentów działalności.

Wydzielone segmenty:

- **Nieruchomości** - obejmuje działalność związaną z wynajmem nieruchomości,
- **Hotele i Restauracje** - obejmuje działalność hotelarską oraz restauracyjno – gastronomiczną,
- **Chemikalia** – obejmuje działalność związaną ze sprzedażą nawozów sztucznych, środków ochrony roślin, barwników oraz innych chemikaliów,

Wyniki segmentów za III kwartał bieżącego okresu przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Działalność kontynuowana			Pozostałe segmenty/ korekty konsolidacyjne	Działalność ogółem
	Hotele i restauracje	Nieruchomości	Chemikalia		
<i>Wynik finansowy segmentów branżowych</i>					
Przychody segmentu ogółem	108 469	50 302	14 060	-1 949	170 883
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	108 469	50 302	14 060	-1 949	170 883
Koszty operacyjne	51 309	31 106	13 950	22 635	118 999
Zysk (strata) segmentu	57 161	19 196	111	-24 584	51 884
Przychody finansowe		326	8	5 290	5 624
Koszty finansowe netto	4 435	2 371	179	9 166	16 151
Zysk (strata)	52 726	17 151	-61	-28 460	41 357
Pozostałe przychody operacyjne					11 100
Pozostałe koszty operacyjne					20 533
Zysk (strata) przed opodatkowaniem					31 923
Podatek dochodowy					393
Zysk (strata) z działalności zaniechanej					-470
Zysk (strata) netto za rok obrotowy razem					31 061
Wynik mniejszości					5 966
Zysk (strata) netto za okres					25 095

2. Wartość firmy

W prezentowanym okresie wartość firmy nie uległa zmianie.

3. Odroczonego podatek dochodowy

Zmiany stanu rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Wyszczególnienie	Stan na początek bieżącego roku	zmiana	Stan na koniec bieżącego roku
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	17 431	237	17 668
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	180 977	5 323	186 300

4. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

W III kwartale bieżącego okresu wystąpiły następujące zmiany w wysokości odpisów aktualizujących aktywa Grupy:

Wyszczególnienie	Stan na początek bieżącego roku	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na dzień bilansowy
Udziały w jednostkach podporządkowanych	1 406	-	-	1 406
Rzeczowe aktywa trwałe	923	-	-	923
Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
Aktywa finansowe	19 848	1 853	-	21 701
Zapasy	2 246	-	-	2 246
Należności handlowe	21 847	2 232	296	23 783
Należności pozostałe	30 505	1 120	-	31 625

5. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych na koniec bieżącego okresu.

	Grunty	Budynki i budowle		Maszyny i urządzenia		Środki Transportu		Pozostałe Środki Trwałe		Środki trwałe w budowie	Razem
			w leasingu		w leasingu		w leasingu		w leasingu		
Wartość bilansowa brutto na początek roku	33 741	409 508	37 805	18 193	4 105	4 245	239	4 774	700	4 891	518 200
Zwiększenia, z tytułu:	-	2 103	275	1 913	-	-	-	-	-	6 267	10 558
nabycia środków trwałych	-	2 103	-	1 913	-	-	-	-	-	5 868	9 884
wytworzenia we własnym zakresie środków trwałych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
zaliczek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	275	-	-	-	-	-	-	399	674
Zmniejszenia, z tytułu:	-	68	-	-	-	39	-	-	-	2 134	2 241
sprzedaż	-	-	-	-	-	39	-	-	-	-	39
likwidacja	-	68	-	-	-	-	-	-	-	-	68
przyjęcie środków trwałych i inwestycji w nieruchomości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 134	2 134
inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa brutto na dzień bilansowy	33 741	411 543	38 080	20 106	4 105	4 206	239	4 774	700	9 025	526 518
Umorzenie na początek roku	-	35 741	17 664	11 623	4 070	3 091	211	4 593	700	-	77 694
Zwiększenia, z tytułu:	-	2 583	5 141	733	35	193	28	81	-	-	8 795
amortyzacji	-	2 583	5 141	733	35	193	28	81	-	-	8 795
inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, z tytułu:	-	3	-	-	-	39	-	-	-	-	42
sprzedaż	-	-	-	-	-	39	-	-	-	-	39
inne	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	3
Umorzenie na dzień bilansowy	-	38 321	22 805	12 356	4 105	3 246	239	4 674	700	-	86 447
Odpis aktualizujący na początek roku	-	-	-	-	-	-	-	-	-	923	923
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Odpis aktualizujący na dzień bilansowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	923	923
Wartość bilansowa netto na dzień bilansowy	33 741	373 222	15 275	7 750	0	961	0	100	-	8 102	439 147

6. Leasing finansowy

Wyszczególnienie	Rok bieżący		Rok poprzedni	
	Wartość bieżąca opłat	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Oplaty minimalne
W okresie 1 roku	2 897	3 028	1 459	1 525
W okresie od 1 do 5 lat	11 589	12 111	5 836	6 099
Powyżej 5 lat	6 707	7 008	17 998	18 808
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	21 193	22 147	25 293	26 431
Koszty finansowe	x	954	x	1 138
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	21 193	21 193	25 293	25 293

W wartości rzeczowych aktywów trwałych uwzględniono aktywa z tytułu prawa do użytkowania o następującej wartości bilansowej, które dotyczą następujących klas aktywów bazowych i które podlegały następującym odpisom amortyzacyjnym w 2024 roku:

Klasa aktywów bazowych	Wartość bilansowa brutto prawa do użytkowania	Umorzenie prawa do użytkowania	Amortyzacja w okresie
Budynki i budowle	38 080	22 805	5 141
Maszyny i urządzenia	4 105	4 105	35
Środki transportu	239	239	28

Do najistotniejszych umów dzierżawy w trakcie realizacji w 2024 roku Grupa zalicza najem budynków hotelowych o wartości bilansowej brutto prawa do użytkowania 25 mln tys. PLN na 30.09.2024.

Główne warunki umów dzierżawy obiektów zaprezentowano poniżej:

- zostały zawarte w okresie 2014 -2019 na okres 15-30 lat, po upływie których Grupa nie ma prawa nabyć przedmiot leasingu na własność,
- zawierają stałe raty dzierżawne i nie przewidują opłat zmiennych,
- nie są zabezpieczone,
- nie przewidują możliwości sprzedania aktywów bazowych,
- grupa jest zobowiązana utrzymać je w określonym w umowie stanie.

7. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiany w stanie nieruchomości przedstawiają się następująco:

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Wartość bilansowa na początek roku	776 013	948 688
Zwiększenia stanu, z tytułu:	7 514	50 360
- nabycia nieruchomości	0	7 226
- aktywowanych późniejszych nakładów	0	0
- zysk wynikający z przeszacowania do wartości godziwej	7 514	41 255
- inne zwiększenia	0	1 879
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	27 090	223 035
- zbycia nieruchomości	11	1 819
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów	16 802	220 652
- strata wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej	8 464	-
- inne zmniejszenia	1 813	565
Wartość bilansowa na koniec roku	756 438	776 013

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2024 do 30.09.2024 r. (w tysiącach złotych)*

Grupa dokonuje wyceny nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy (na dzień 30 czerwca i 31 grudnia). Różnice odnoszone są w ciężar rachunku zysków i strat w pozycji pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.

Nieruchomości oddane do użytkowania, przynoszące dochód, grupa wycenia metodami przychodowymi lub rynkowymi zgodnie z założeniami MSSF 13.

W związku z wystąpieniem pandemii wartości nieruchomości szacowane metodami dochodowymi, w opinii zarządu, mogą być obciążone wyższym ryzykiem pomyłki od nieruchomości szacowanych metodami porównawczymi.

Model wyceny	Dane wejściowe	Wartość
Obiekty komercyjne wycenione metodami porównawczymi	Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych wykorzystano metodę porównawczą. W celu ustalenia wartości nieruchomości tą metodą wykorzystano niżej wskazane dane wejściowe, tj. średnią cenę transakcyjną podobnych nieruchomości o zbliżonych parametrach ustalono na podstawie analizy poniżej przedstawionych cech nieruchomości podobnych:	71 003
	• otoczenie i sąsiedztwo,	
	• infrastruktura,	
	• skomunikowanie,	
	• ekspozycja	
	• stan techniczno-użytkowy	
	• powierzchnia nieruchomości	
	• położenie na mapie miasta /miejscowości.	
Obiekty komercyjne wycenione metodami dochodowymi	Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych niewycenianych metodami rynkowymi wykorzystano metodę dochodową. W celu ustalenia wartości nieruchomości inwestycyjnych wykorzystano niżej wskazane dane wejściowe:	685 435
	Rynkowe dyskonto (stopa wolna od ryzyka powiększona o premię rynkową)	
	Współczynnik pustostanów	
	Współczynniki narzutu kosztów	
	Rynkowy czynsz najmu m2 powierzchni	
	Podatek dochodowy	

8. Zapasy

Wyszczególnienie	Rok bieżący	Rok poprzedni
Materiały (według ceny nabycia)	-	-
Materiały pomocnicze (według ceny nabycia)	-	-
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	1 459	1 586
Produkty gotowe:	222 462	201 573
Według ceny możliwej od uzyskania	222 462	201 573
Towary	5 151	6 994
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	228 809	209 889
Odpis aktualizujący wartość wyrobów gotowych	1 174	1 174
Odpis aktualizujący wartość towarów	1 023	809
Odpis aktualizujący wartość produkcji w toku	263	263

9. Należności

Należności długoterminowe

Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
Pozostałe należności długoterminowe		
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	-	-
Inne	105	105
Pozostałe należności długoterminowe razem	105	105

Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienie	Rok bieżący	Rok poprzedni
Należności handlowe	22 756	15 175
od jednostek powiązanych	8 985	4 128
od pozostałych jednostek	13 771	11 047
Pozostałe należności	22 963	29 066
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	1 583	3 833
Inne	21 380	25 233

Należności handlowe ogółem o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	Okres bieżący	Okres poprzedni
Nieprzeterminowane należności z tytułu dostaw i usług	16 519	12 016
1-90	5 454	6 018
91-180	3 193	2 425
181-360	4 464	1 721
powyżej 360	12 626	10 154
Należności w postępowaniu układowym, upadłościowym, sądowym	4 283	4 687
Należności handlowe brutto	46 539	37 022
odpis aktualizujący	23 783	21 847
Należności handlowe netto	22 756	15 175

Struktura walutowa należności handlowych	Okres bieżący		Okres poprzedni	
	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie
PLN	22 756	22 756	15 175	15 175
EUR	-	-	-	-
Razem	22 756	x	15 175	x

10. Rezerwy

Wyszczególnienie	Rezerwy na sprawy sporne	Ogółem
Na początek roku bieżącego	60 489	60 489
Nabycie jednostki zależnej	-	-
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	-
Wykorzystane	4 243	4 243

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2024 do 30.09.2024 r. (w tysiącach złotych)*

Rozwiązane	190	190
Korekta z tytułu różnic kursowych	-	-
Korekta stopy dyskontowej	-	-
Na dzień bilansowy okresu bieżącego	56 056	56 056

W bieżącym okresie sprawozdawczym, w związku z otrzymaniem pisma prokuratury regionalnej w Łodzi - w którym organ wskazuje na możliwość uszczerbku w majątku spółki zależnej w wysokości min. 15 mln zł, utworzona została rezerwa na powyższą wartość.

Wyszczególnienie	Rezerwy na sprawy sporne	Ogółem
Na początek roku poprzedniego	15 990	15 990
Nabycie jednostki zależnej	-	-
Utworzone w ciągu roku obrotowego	49 781	49 781
Wykorzystane	1 118	1 118
Rozwiązane	4 164	4 164
Korekta z tytułu różnic kursowych	-	-
Korekta stopy dyskontowej	-	-
Na dzień bilansowy roku poprzedniego	60 489	60 489

11. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących

- Zarząd Spółki CFI Holding S.A. z siedzibą we Wrocławiu (zwaną dalej również: „Emitent”, „Spółka”) w nawiązaniu do raportu bieżącego oznaczonego numerem: 13/2023 z dnia 20 czerwca 2023 roku, dotyczącego zawarcia pomiędzy spółką zależną od Emitenta tj. Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, przed notariuszem w Warszawie, ze spółką prawa handlowego z siedzibą w Warszawie działającą w branży deweloperskiej niepowiązaną z Emitentem (zwaną dalej: „Kontrahentem”) umowy sprzedaży, na podstawie której, spółka zależna od Emitenta dokonała sprzedaży na rzecz Kontrahenta:
 - prawa użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 15/9, o obszarze 0,5171 ha oraz prawo własności posadowionych na tej nieruchomości budynków objętych księgą wieczystą oznaczoną numerem KW WR1K/00098309/9 za cenę 41.260.350,00 zł brutto;
 - prawa użytkowania wieczystego zabudowanej działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 15/7, o obszarze 0,0128 ha objętej księgą wieczystą oznaczoną numerem KW WR1K/00115097/5, za cenę brutto w kwocie 1.020.900,00 złotych, to jest za łączną cenę brutto w kwocie 42.281.250,00 złotych; jak również w nawiązaniu do raportów bieżących oznaczonych numerami: 19/2021 z dnia 20 listopada 2021 roku, nr 16/2022 z dnia 18 grudnia 2022 roku, nr 7/2023 z dnia 28 kwietnia 2023 roku, nr 9/2023 z dnia 25 maja 2023 roku oraz nr 11/2023 z dnia 6.06.2023 r. dotyczących umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej przez spółkę zależną od Emitenta ze wskazanym podmiotem, niniejszym przekazuje do publicznej wiadomości, że Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, w dniu 19 czerwca 2024 roku złożyła Kontrahentowi oświadczenie sporządzone przed notariuszem w Łodzi, w sprawie uchylecia się od oświadczeń woli objętych opisaną wyżej umową sprzedaży z dnia 20 czerwca 2023 roku oraz odwołania pełnomocnictw, jako złożonych pod wpływem błędu wywołanego przez drugą stronę umowy, co do właściwości planistycznych przedmiotów sprzedaży tj. Powierzchni Użytkowo – Mieszkalnej „PUM” możliwej do uzyskania na przedmiotowych nieruchomościach.

Zgodnie z przedwstępną umowy sprzedaży pod warunkiem zawartą przez spółkę zależną od Emitenta z Kontrahentem w dniu 19 listopada 2021 roku, o zawarciu której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 19/2021 z dnia 20 listopada 2021 roku, warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej, było uzyskanie przez Kontrahenta ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy dla w/w nieruchomości, a następnie ostatecznej decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, spełniających określone przez Kontrahenta minimalne wymagania w zakresie Powierzchni Użytkowo – Mieszkalnej „PUM” dla planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego, natomiast wysokość ostatecznej ceny sprzedaży została uzależniona przez strony transakcji od wielkości Powierzchni Użytkowo – Mieszkalnej „PUM” budynków, które mają zostać wybudowane na przedmiotowej nieruchomości, wynikającej z ostatecznej decyzji zatwierdzającej projekt budowlany oraz udzielającej pozwolenia na budowę, jednakże na kwotę nie niższą, niż 44.265.000,00 zł netto (czterdzieści cztery miliony dwieście sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych).

Przystępując do zawarcia umowy sprzedaży w dniu 20 czerwca 2023 roku, o której Emitent informował raportem bieżącym nr 13/2023, spółka zależna od Emitenta działała w wywołanym przez Kontrahenta błędnym przekonaniu, co do niemożliwości uzyskania minimalnej Powierzchni Użytkowo – Mieszkalnej „PUM” budynków wskazanej w umowie przedwstępnej, wobec wydanej w dniu 30 maja 2022 roku decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości stanowiących przedmiot sprzedaży. W związku z powyższym, cena sprzedaży określona w umowie z dnia 20 czerwca 2023 roku na łączną kwotę 34 375 000 zł netto, tj. 42 281 250 zł brutto, zgodnie z oświadczeniami stron, miała odpowiadać wartościom rynkowym przedmiotów wskazanej umowy, przy uwzględnieniu realnych możliwości zrealizowania przez Kupującego planowanej inwestycji budowlanej, wynikających z decyzji o warunkach zabudowy wydanej w dniu 30 maja 2022 r.

Tymczasem dokumenty i informacje uzyskane przez Spółkę zależną Emitenta wskazały, że w dniu 22 czerwca 2023 roku została wydana dla nieruchomości stanowiących przedmiot sprzedaży nowa decyzja o warunkach zabudowy, wedle której, na nieruchomościach stanowiących przedmiot sprzedaży możliwe jest uzyskanie dla planowanego przez Kupującego przedsięwzięcia deweloperskiego, znacznie większej Powierzchni Użytkowo-Mieszkalnej „PUM” zarówno od minimum określonego przez Kontrahenta w umowie przedwstępnej, jak i od warunków wynikających z decyzji o warunkach zabudowy wydanej w dniu 30 maja 2022 roku przytoczonej w treści umowy sprzedaży z dnia 20 czerwca 2023 roku. W konsekwencji powyższego, działania Kontrahenta doprowadziły do zaniżenia ceny sprzedaży określonej w umowie z dnia 20 czerwca 2023 roku zawartej przez spółkę zależną od Emitenta w dobrej wierze, w stosunku do realnych właściwości planistycznych przedmiotów sprzedaży o ok. 20.000.000,00 zł netto, co rodzi dla Central Fund of Immovables Sp. z o.o. wymierną szkodę majątkową.

Z uwagi na to, że do zawarcia umowy sprzedaży w dniu 20 czerwca 2023 roku, doszło na podstawie fałszywego wyobrażenia co do rzeczywistego stanu rzeczy wywołanego przez Kontrahenta, tj. na podstawie wybiórczych dokumentów oraz nieprawdziwych i niepełnych informacji, jakie zostały przedstawione Central Fund of Immovables Sp. z o.o. przy zawarciu wskazanej umowy, spółka zależna od Emitenta, w związku ze złożonym Kontrahentowi oświadczeniem w dniu 19 czerwca 2024 roku, uznaje umowę sprzedaży z dnia 20 czerwca 2023 roku za nieważną i nieekwiwalentną.

Spółka zależna od Emitenta podejmie dalsze kroki implikowane treścią złożonego oświadczenia, zmierzające do realizacji wynikających z przytoczonych wyżej okoliczności skutków prawnych.

- W odniesieniu do raportów bieżących opublikowanych przez Spółkę zależną od Emitenta - Korporacja Gospodarcza “efekt” S.A. w dniu 9 lipca 2024 roku dotyczących dokonania wypowiedzenia przez spółki zależne wskazanego podmiotu tj. Lider – Hotel Sp. z o.o. oraz Efekt Hotele S.A. zawartych ze Spółką Central Fund of Immovables Sp. z o.o. również zależną od Emitenta umów dzierżawy, których przedmiotem są hotele położone przy ul. Opolskiej w Krakowie tj. Efekt Ekspres oraz Hotel Premier Kraków, Zarząd Emitenta w pierwszej kolejności pragnie wyjaśnić, że powyższe działania były wynikiem sporu korporacyjnego, jaki powstał na tle próby przejęcia władzy nad Spółką Korporacja Gospodarcza “efekt” S.A. przez osoby wchodzące ówczesnie z skład Zarządu spółki Korporacja Gospodarcza “efekt” S.A. tj. Pana Tomasza Bujaka, Pana Grzegorza Ceterę oraz Panią Dominikę Wiesiołek-Picyk, czego wyrazem były m.in.
 - brak zwoływania Nadzwyczajnych Walnych Zgromadzeń Korporacji Gospodarczej “efekt” S.A. pomimo kilkukrotnych wniosków akcjonariuszy uprawionych do żądania jego zwołania tj. Inwest Sp. z o.o. oraz Goodmax Sp. z o.o. składanych w okresie od listopada 2023 roku do maja 2024 roku, a następnie brak umieszczenia w porządku obrad zwołanego Walnego Zgromadzenia punktu porządku obrad dotyczącego odwołania zarządu, pomimo zgłoszenia takiego żądania przez akcjonariusza zgodnie z zasadami kodeksu spółek handlowych, przed terminem walnego zgromadzenia zwołanego na dzień 28 czerwca 2024 roku;
 - próby niedopuszczenia przez ówczesny Zarząd KG “efekt” S.A. do udziału w obradach Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zwołanego na dzień 28 czerwca 2024 roku części akcjonariuszy tj. CFI Holding S.A., Inwest Sp. z o.o. oraz Goodmax Sp. z o.o. posiadających dominujący pakiet akcji wskazanego podmiotu, związanych porozumieniem z dnia 21 czerwca 2024 roku w sprawie wspólnej polityki wobec spółki oraz wspólnego głosowania na Walnych Zgromadzeniach Korporacji Gospodarczej “efekt” S.A., o którym wskazany podmiot informował w drodze raportu bieżącego nr 9/2024 z dnia 24 czerwca 2024 roku, pomimo oddalenia wniosków o zabezpieczenie powództw wytoczonych przez ówczesny Zarząd Korporacji Gospodarczej “efekt” S.A. tj. Pana Tomasza Bujaka, Pana Grzegorza Ceterę oraz Panią Dominikę Wiesiołek-Picyk, wobec akcjonariuszy wchodzących w skład w/w porozumienia przez Sądy Okręgowe w Warszawie, Wrocławiu oraz Krakowie, w tym bezprawne działania realizowane przez

- ówczesny Zarząd w zakresie podmioty w trakcie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia listy akcjonariuszy uprawnionych do udziału w tym walnym;
- o następnie próbą bezprawnego zamknięcia obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia jakie zostało przerwane do dnia 22 lipca 2024 roku, pomimo udzielenia zabezpieczenia akcjonariuszom tj. CFI Holding S.A., Inwest Sp. z o.o. oraz Goodmax Sp. z o.o. przez Sąd Okręgowy w Krakowie polegającego na nakazaniu Zarządowi Spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. dopuszczenia wskazanych akcjonariuszy do udziału w obradach i wykonywania prawa głosu. Pomimo sprzeciwu Zarządu, czego wyrazem był raport bieżący KG „efekt” S.A. z dnia 22 lipca 2024 roku, zostały wówczas przeprowadzone obrady Walnego Zgromadzenia, na którym podjęto uchwały m.in. w sprawie odmowy udzielenia absolutorium ówczesnym członkom Zarządu oraz części Członków Rady Nadzorczej, jak również dokonano wyboru nowej Rady Nadzorczej;
 - o Rada Nadzorcza wyłoniona w drodze uchwał z dnia 22 lipca 2024 roku, podjęła następnie w dniu 31 lipca 2024 roku uchwały w przedmiocie odwołania z Zarządu Spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. - Pana Tomasza Bujaka, Pana Grzegorza Ceterę oraz Pani Dominiki Wiesiołek-Picyk wskazując na nieważność zapisu Statutu KG „efekt” S.A. ograniczającego możliwość odwołania zarządu w szczególnych przypadkach tj. działanie na szkodę spółki i akcjonariuszy, oraz powołując nowy skład Zarządu Emitenta w osobach: Pani Teresa Kawczyńska, Pan Arkadiusz Matejczyk oraz Pan Paweł Kopania. Poprzedni Zarząd KG „efekt” S.A. kwestionował skuteczność i ważność przedmiotowych uchwał.
 - o do kolejnego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia zwołanego jeszcze z inicjatywy poprzedniego Zarządu doszło w dniu 6 września 2024 roku, na którym z zastrzeżeniem uchwały o wypłacie dywidendy, doszło do podjęcia tożsamej treści uchwał co w dniu 22 lipca 2024 roku, co w konsekwencji doprowadziło do ustania sporu na tle wyboru nowej Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza zarządzając audyt prawno-gospodarczo-finansowy zmierzający do weryfikacji działań podejmowanych przez ówczesny Zarząd w szczególności na tle licznych szkodliwych działań i operacji dokonywanych z podmiotami osobowo i kapitałowo powiązanymi z Panem Tomaszem Bujakiem, Grzegorzem Ceterą oraz Dominiką Wiesiołek-Picyk oraz członkami rodzin ówczesnego zarządu KG „efekt” S.A. tj. Zakład Produkcyjno-Badawczy Politem Sp. z o.o. oraz G-Energy S.A. jak również wielu innych wręcz przestępczych działań - z ostrożności procesowej z uwagi na fakt kwestionowania wszelkich działań akcjonariatu oraz Rady Nadzorczej Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. przez poprzedni Zarząd - podjęła uchwałę o zawieszeniu wskazanych osób tj. Tomasza Bujaka - Wiceprezesa Zarządu, Grzegorza Ceterę – Członka Zarządu oraz Dominikę Wiesiołek – Picyk – Członka Zarządu w prawach i obowiązkach członków Zarządu Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. na okres 3 miesięcy, kierując się założeniem, aby w obliczu sporu korporacyjnego, nie paraliżować działalności Spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. oraz podmiotów zależnych;
 - o w dniu 14 listopada 2024 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu w Rejestrze Przedsiębiorców KRS Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. zmian na podstawie uchwał podjętych na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. w dniu 22 lipca 2024 roku oraz uchwał wyłonionej na tym Walnym Zgromadzeniu Rady Nadzorczej – **w przedmiocie odwołania z Zarządu Spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. - Pana Tomasza Bujaka, Pan Grzegorza Ceterę oraz Pani Dominiki Wiesiołek-Picyk z ważnych powodów, m.in. działania na szkodę Spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. i jej akcjonariuszy**, oraz powołania nowego Zarządu w składzie: Teresa Kawczyńska – Prezes Zarządu, Arkadiusz Matejczyk – Członek Zarządu oraz Paweł Kopania – Członek Zarządu, zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej podjętymi w lipcu 2024 roku, wybranej na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. w dniu 22 lipca 2024 roku, co już w sposób jednoznaczny potwierdza wszelkie bezprawne działania realizowane przez ówczesny Zarząd tj. Tomasza Bujaka - Wiceprezesa Zarządu, Grzegorza Ceterę – Członka Zarządu oraz Dominikę Wiesiołek – Picyk – Członka Zarządu, tym bardziej w okresie od 31 lipca 2024 roku, kiedy nie posiadali już legitymacji do działania w imieniu wskazanej spółki.

Przedmiotem sporu pomiędzy Central Fund of Immovables Sp. z o.o. a Lider Hotel Sp. z o.o. oraz Efekt –Hotele S.A. była ważność i doniosłość prawna podpisanych w imieniu wszystkich trzech podmiotów przez Pana Tomasza Bujaka aneksów do zawartych umów dzierżawy, na podstawie których, doszło do kilkukrotnego podwyższenia czynszu dzierżawnego.

Mając na uwadze skrajną niewspółmierność i abstrakcyjność postanowień przedmiotowych aneksów, dostosowanych jednostronnie do potrzeb finansowych wydierżawiającego tj. odpowiednio Lider Hotel Sp. o.o. oraz Efekt – Hotele S.A., przy całkowym pominięciu jakiegokolwiek interesu finansowego i gospodarczego dzierżawcy, co należy kwalifikować jako świadome działanie na szkodę dzierżawcy, nowy zarząd Central Fund

of Immovables Sp. z o.o. po usunięciu z Zarządu Pana Tomasza Bujaka, który de facto pozostając jednocześnie członkiem zarządu Spółki Central Fund of Immovables Sp. z o.o. w okresie od lipca do października 2023 roku nie uregulował ani jego czynszu dzierżawnego, co tylko dowodzi jego zupełnej abstrakcyjności - w drodze załączonych oświadczeń z dnia 25 marca 2024 roku – Central Fund of Immovables Sp. z o.o. uchyliła się od skutków oświadczeń woli objętych przedmiotowymi aneksami, o czym już wnioskodawcy nie informowali Sądu zatajając ponadto szereg innych istotnych dokumentów i dowodów, chcąc świadomie działać na szkodę Central Fund of Immovables Sp. z o.o. oraz banków kredytujących działalność Spółki.

Na skutek powyższych okoliczności spór korporacyjny, jaki powstał na przełomie 2023/2024 roku, o którym mowa powyżej, został rozwiązany i nie wpływa już na bieżącą działalność Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A., a Grupa Kapitałowa Korporacji Gospodarczej “efekt” S.A. dojdzie do naprawy wszelkich poniesionych szkód, utraconych korzyści, jak i wszelkich roszczeń w stosunku do byłych Członków Zarządu Korporacji Gospodarczej “efekt” S.A. oraz podmiotów zależnych tj. Tomasza Bujaka - Wiceprezesa Zarządu, Grzegorza Ceterę – Członka Zarządu oraz Dominiki Wiesiołek – Picyk – Członka Zarządu.

- W spółce Korporacja Gospodarcza “efekt” S.A. oraz w całej Grupie Kapitałowej CFI Holding S.A. prowadzony jest audyt finansowo-prawno-gospodarczy zmierzający do weryfikacji zdarzeń gospodarczych jakie miały miejsce na przestrzeni 2023 i 2024 roku podejmowanych przez ówczesne Zarządy podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A., w tym w szczególności transakcji dokonywanych pomiędzy podmiotami osobowo i kapitałowo powiązanych z ówczesnymi Członkami Zarządu - składzie Tomasz Bujak - Wiceprezes Zarządu, Grzegorz Cetera – Członka Zarządu oraz Dominik Wiesiołek – Picyk – Członek Zarządu m.in. z Zakładem Produkcyjno – Badawczy Politerm Sp. z o.o., G-Energy S.A. i innymi osobami oraz podmiotami trzecimi. Zarząd w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości będzie podejmował odpowiednie kroki prawne nakierowane na wzruszenie skutków prawnych czynności podejmowanych na szkodę podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A., a ponadto ujawnione nieprawidłowości będą przedmiotem stosownych zawiadomień do prokuratury oraz organów skarbowych, jak również roszczeń odszkodowawczych do osób i podmiotów odpowiedzialnych za dokonanie czynności godzących w interes spółki i niosących za sobą szkodę majątkową dla Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A.
- Z uwagi na ujawnione okoliczności w zakresie bezprawnych działań podejmowanych w ocenie Zarządu Emitenta przez Pana Tomasza Bujaka, Pana Grzegorza Ceterę oraz Panią Dominikę Wiesiołek - Picyk, zainicjował stosowne działania prawne, których celem jest odwrócenie wszelkich niekorzystnych skutków prawnych wywołanych przez czynności/działania zrealizowane przez wskazane osoby, w tym również nakierowane na naprawę wyrządzonych szkód majątkowych, w tym również wszelkich stosownych postępowań karnych o karno-skarbowych w szczególności w stosunku do wskazanych osób.

12. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Czynniki, które w naszej ocenie będą istotne dla wyników całej grupy w najbliższym czasie to:

- popyt na usługi oferowane w sektorze usługowym,
- wzrost konkurencyjności prowadzonych przedsięwzięć,
- maksymalizacja efektywności prowadzonej działalności,
- popyt na usługi hotelarsko-turystyczne,
- konsekwentne prowadzenie przez jednostki hotelowe działań marketingowo-sprzedażowych.

Czynniki, które w naszej ocenie będą istotne dla poszczególnych segmentów w najbliższym czasie to:

- posiadanie największego w regionie zorganizowanego kompleksu handlowego, wyposażonego w nowoczesne systemy zarządzania,
- utrzymywanie się popytu na usługi najmu.

Czynniki dotyczące segmentu hotelarsko-turystycznego:

- dalszy wzrost atrakcyjności lokalnego rynku usług hotelarskich i turystycznych,
- nowopowstające w Krakowie, konkurencyjne inwestycje hotelowe i konferencyjne,
- utrzymywanie wysokiej oceny Hotelu Lider i Efekt

- o uzyskiwanie wyższej ceny usług hotelarskich przy utrzymaniu wysokiego standardu oferowanych usług,
- o rozwój usług gastronomicznych,
- o rozwój usług konferencyjnych i bankietowych dla dużej liczby uczestników,
- o pozyskiwanie nowych klientów oraz umacniania współpracy z dotychczasowymi partnerami,
- o pozyskiwanie klientów indywidualnych,
- o dążenie do eliminacji sezonowych wahań osiąganych przychodów poprzez rozwój segmentu konferencyjno-bankietowego, zwłaszcza w okresie posezonnym,
- o intensywne wykorzystanie możliwości własnych stron www i platform internetowych.

Osiągane wartości wskaźników efektywności obiektów hotelowych, którymi zarządzają Spółki w świetle ogólnie dostępnych informacji rynkowych pochodzących z regionalnych czy to krajowych raportów branżowych pokazują znaczną dysproporcję osiąganych wyników prowadzonej działalności hotelowo-gastronomicznej, co m.in. doprowadziło do podjęcia decyzji o wydzierżawieniu powyższych nieruchomości, o czym Spółka informowała raportami bieżącymi.

Należy w tym miejscu zaznaczyć, iż Warszawa, Kraków, Gdańsk, Wrocław i Łódź pozostają wiodącymi liderami na rynku hotelowym, na którym wraz z rosnącą podażą, wzrasta zapotrzebowanie na hotele. Dobra koniunktura oraz sprzyjająca polityka makroekonomiczna jest z jednym z kluczowych elementów wpływających na branżę hotelową.

Osiągane wartości na niezadawalającym poziomie odbiegającym od wartości branżowych w sprzyjających warunkach rynkowych mogą ulec dalszemu znacznemu pogorszeniu w sytuacji spowolnienia gospodarczego kraju a co za tym idzie oddziaływania negatywnego na społeczeństwo jak i na poszczególne gałęzie gospodarki kraju. Rosnąca konkurencja na lokalnym rynku hotelowym może również negatywnie wpływać na wartości osiąganych przychodów Spółek zależnych odpowiedzialnych na działalność operacyjną obiektów hotelowych.

13. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie

W branży budowlanej i inwestycyjnej istnieje ryzyko wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych. Trudności w przewidywaniu wystąpienia określonych zjawisk atmosferycznych mogą spowodować opóźnienia prac budowlanych, a tym samym wpływać na sezonowość i cykliczność tego rodzaju działalności. W związku z tym szczególnie w sezonie zimowym proces budowlany i inwestycyjny ulega spowolnieniu, a w miesiącach wiosenno-letnich nabiera dynamiki.

W branży chemicznej, w której działa Chemikolor SA (nawozy sztuczne, barwniki, środki ochrony roślin) również występuje sezonowość. Największe obroty przypadają na miesiące wiosenno-letnie, kiedy to nawozy oraz środki ochrony roślin są wykorzystywane w rolnictwie i ogrodnictwie.

14. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

W ramach finansowania wewnątrzgrupowego jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej CFI Holding SA emitują weksle inwestycyjne o stałej stopie procentowej. Jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej nie emitowały w bieżącym okresie instrumentów finansowych poza Grupę.

15. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane

Nie wystąpiły takie zdarzenia.

16. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.

W dniu 14 listopada 2024 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu w Rejestrze Przedsiębiorców KRS Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. zmian na podstawie uchwał podjętych na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. w dniu 22 lipca 2024 roku oraz uchwał wyłonionej na tym Walnym Zgromadzeniu Rady Nadzorczej – **w przedmiocie odwołania z Zarządu Spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. - Pana Tomasza Bujaka, Pan Grzegorza Cetera oraz Pani Dominiki**

Wiesiołek-Picyk z ważnych powodów, m.in. działania na szkodę Spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. i jej akcjonariuszy, oraz powołania nowego Zarządu w składzie: Teresa Kawczyńska – Prezes Zarządu, Arkadiusz Matejczyk – Członek Zarządu oraz Paweł Kopania – Członek Zarządu, zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej podjętymi w lipcu 2024 roku, wybranej na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Korporacji Gospodarczej “efekt” S.A., co potwierdza, że od dnia 31 lipca 2024 roku Pan Tomasz Bujak, Pan Grzegorz Cetera oraz Pani Dominika Wiesiołek-Picyk nie posiadali legitymacji do działania w imieniu Spółki Korporacja Gospodarcza “efekt” S.A., a co za tym idzie, podejmowane przez nich w okresie od dnia 31 lipca 2024 roku działania, należy kwalifikować jako działania na szkodę spółki oraz jej akcjonariuszy, której naprawienia Spółka zależna od Emitenta oraz pozostałe poszkodowane podmioty będą dochodziły w drodze sądowej.

Powyższe postanowienie wskazuje na zasadność stanowiska Zarządu Emitenta i otwiera drogę do roszczeń odszkodowawczych związanych z czynnościami podejmowanymi przez ówczesny Zarząd Spółki zależnej od Emitenta od dnia 31 lipca 2024 roku pomimo skutecznej zmiany Zarządu Spółki Korporacja Gospodarcza “efekt” S.A. z dniem 31 lipca 2024 roku, co potwierdziło powołane wyżej postanowienie.

17. Zmiany zobowiązań lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

Zobowiązania warunkowe	Okres bieżący	Okres poprzedni
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)		-
- udzielonych gwarancji i poręczeń (spłat zobowiązań finansowych)		-
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	26 301	26 301
- roszczeń	25 000	25 000
- gwarancji i poręczeń (w tym spłat zobowiązań finansowych)	1 301	1 301
2.3. Pozostałe	1 172	1 172
Zobowiązania warunkowe razem	27 473	27 473
Aktywa warunkowe	Okres bieżący	Okres poprzedni
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	-	-
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	78 984	75 368
- obciążenia wyrównawcze	-	-
- odszkodowania	-	-
2.3. Pozostałe (w tym odpisane aktywa)	78 984	75 368
Aktywa warunkowe razem	78 984	75 368

- W pozycji udzielonych gwarancji i poręczeń znajdują się poręczenia spłaty zobowiązań kredytowych/pożyczek spółek powiązanych i niepowiązanych,
- Pozycje te zawierają saldo pozostałe do spłaty kredytu/pożyczki na dzień bilansowy,
- Zobowiązania i aktywa warunkowe są kwotami niepewnymi i zgodnie z najlepszą wiedzą nie jest możliwe oszacowanie dokładnego wpływu i terminu realizacji powyższych zdarzeń,
- Wartości wskazane w pozycjach powyższych zawierają oszacowane maksymalne możliwe efekty jakie mogą mieć w przyszłości wpływ na sprawozdanie finansowe w następnych okresach.

18. Zobowiązania finansowe

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	Bieżący okres	Poprzedni okres	Bieżący okres	Poprzedni okres	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	176 813	232 430	176 813	232 430	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	176 813	232 430	176 813	232 430	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2024 do 30.09.2024 r. (w tysiącach złotych)

Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:	56 247	62 040	56 247	62 040	
- zobowiązania z tytułu kaucji	661	6 251	661	6 251	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zobowiązania z tytułu partycypacji	32 039	31 937	32 039	31 937	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zobowiązania leasingowe	18 296	23 834	18 296	23 834	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- dłużne papiery wartościowe	5 251	18	5 251	18	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	52 254	54 510	52 254	54 510	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania krótkoterminowe finansowe, w tym:	84 835	60 004	84 835	60 004	
- kredyty i pożyczki	70 490	49 369	70 490	49 369	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- dłużne papiery wartościowe	10 651	8 171	10 651	8 171	
- kaucje	59	29	59	29	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zobowiązania leasingowe	2 897	1 459	2 897	1 459	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- partycypacje	739	976	739	976	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Struktura zobowiązań finansowych:

Wyszczególnienie	Bieżący okres	Poprzedni okres
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	70 490	49 369
Kredyty i pożyczki długoterminowe	176 813	232 430
Kredyty i pożyczki razem	247 303	281 799

Wyszczególnienie	Bieżący okres	Poprzedni okres
Kredyty	236 953	271 299
Pożyczki	10 350	10 500
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	21 193	25 293
Inne zobowiązania finansowe	49 399	47 382
Razem zobowiązania finansowe	317 896	354 474
- długoterminowe	233 060	294 470
- krótkoterminowe	84 835	60 004

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek:

Wyszczególnienie	Bieżący okres	Poprzedni okres
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	70 490	49 369
Kredyty i pożyczki długoterminowe	176 813	232 430

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2024 do 30.09.2024 r. (w tysiącach złotych)

- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	38 103	71 793
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	39 635	42 962
- płatne powyżej 5 lat	99 075	117 674
Kredyty i pożyczki razem	247 303	281 799

Struktura oprocentowania kredytów i pożyczek

Kredyty:

Stopa procentowa	Bieżący okres	Poprzedni okres
WIBOR + marża	86 373	112 732
50% stopy redyskontowej weksli NBP	27 190	28 449
EURIBOR + marża	112 448	117 920
LIBOR 1M + marża	-	12 198
razem	10 942	271 299

Pożyczki otrzymane:

Stopa procentowa	Bieżący okres	Poprzedni okres
WIBOR + marża	-	-
Stała stopa %	10 350	10 500
razem	10 350	10 500

Kredyty i pożyczki – struktura walutowa

Wyszczególnienie	Bieżący okres		Poprzedni okres	
	wartość	wartość	wartość	wartość
	w walucie	w PLN	w walucie	w PLN
PLN	157 550	157 550	186 065	186 065
EUR	25 800	78 811	27 120	83 535
CHF	2 417	10 942	2 605	12 198
Kredyty i pożyczki razem	x	247 303	x	281 799

19. Hierarchia wartości godziwej

W poziomie 1 dane wejściowe obserwowalne są na aktywnych rynkach. Są to zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz inwestycje w udziały, akcje i obligacje spółek notowanych na giełdzie papierów wartościowych.

Na poziomie 2 znajdują się wyceny nieruchomości. Są to ceny na rynku, jak również wartości obserwowalne wyznaczone przez rzeczoznawców majątkowych i wykwalifikowany personel jednostki.

Bieżący okres	poziom 1	poziom 2	poziom 3	Wpływ na wynik finansowy okresu	Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów
Aktywa					

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2024 do 30.09.2024 r. (w tysiącach złotych)*

Nieruchomości inwestycyjne		756 438		7 514	Pozostałe przychody/koszty operacyjne
Udziały i akcje	6 629			-246	Koszty finansowe
Pasywa					
oprocentowane kredyty i pożyczki	247 303	-	-	14 028	Koszty Finansowe

Poprzedni okres	poziom 1	poziom 2	poziom 3	Wpływ na wynik finansowy okresu	Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów
Aktywa					
Nieruchomości inwestycyjne	-	776 013	-	41 255	Pozostałe przychody/koszty operacyjne
Udziały i akcje	6 448	-		1 736	Koszty finansowe
Pasywa					
oprocentowane kredyty i pożyczki	281 799	-	-	20 348	Koszty finansowe

20. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Transakcje pomiędzy spółką dominującą a jej spółkami zależnymi, podlegały eliminacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Transakcje pomiędzy Grupą, a członkami kluczowej kadry zarządzającej i nadzorującej oraz bliskimi członkami rodzin zaprezentowano poniżej. Transakcje między jednostkami wchodzącymi do konsolidacji zostały wyeliminowane:

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych netto	Zakupy od podmiotów powiązanych netto	Należności od podmiotów powiązanych brutto	w tym przeterminowane	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych brutto	w tym zaległe, po upływie terminu płatności
za bieżący okres						
<i>Podmioty o znaczącym wpływie na Grupę:</i>						
Jednostki sprawujące współkontrolę lub mające istotny wpływ na jednostkę:						
Jednostki zależne	24 867	17 946	118 607	1 680	98 678	-
Jednostki stowarzyszone			763		3 713	
Pozostałe podmioty powiązane						

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2024 do 30.09.2024 r. (w tysiącach złotych)*

<i>Typ transakcji</i>	<i>Opis transakcji</i>	<i>Warunki transakcji</i>	<i>Wartość transakcji w okresie</i>	<i>Nierozliczone saldo transakcji na koniec okresu</i>	<i>szczególności dotyczące gwarancji i poręczenia</i>	<i>Strona transakcji</i>
Transakcja finansowa	finansowanie wewnątrzgrupowe	Finansowanie wewnątrzgrupowe oprocentowane wg stałej i zmiennej stopy procentowej	10 520 udzielenie /0 - Spłata	25 132	brak	Transakcje pomiędzy podmiotami zależnymi
Transakcja finansowa	finansowanie wewnątrzgrupowe	Papiery wartościowe oprocentowany w stałej stopie %	3 100 - nabycie/ 2 092 - spłata	37 398	brak	Transakcje pomiędzy podmiotami zależnymi
Transakcja finansowa	finansowanie wewnątrzgrupowe	Papiery wartościowe oprocentowany w stałej stopie %	2 378 - zakup/ 15 - spłata	3 210	brak	Transakcja z podmiotem stowarzyszonym
Zakup usług	Sprawowanie nadzoru inwestorskiego	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu w działaniu jednostek zależnych	-	503	Brak	Transakcja z podmiotem stowarzyszonym
Zakup/ sprzedaż usług	usługi outsourcingu pracowników, dzierżawa obiektów, usługi zarządzania, logistyki i obsługi technicznej	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu w działaniu jednostek zależnych	21 685	9 147	brak	Transakcje pomiędzy podmiotami zależnymi
Zakup/sprzedaż usług	Sprzedaż usług wsparcia działalności operacyjnej	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu w działaniu jednostek zależnych	2 375	425	Brak	Transakcje pomiędzy podmiotami zależnymi
Transakcja finansowa	Zakup weksla inwestycyjnego	Warunki transakcji są analizowane przez audyt gospodarczy nowego Zarządu	3 757 – nabycie/ 2 341 - spłata	1 375	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi
Transakcja finansowa	Zakup weksla inwestycyjnego	Warunki transakcji są analizowane przez audyt gospodarczy nowego Zarządu	2 015 – nabycie/ 0 - spłata	1 969	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi -osobowo
Sprzedaż usług	Sprzedaż towarów, usługi dzierżawy	Warunki transakcji są analizowane przez audyt gospodarczy nowego Zarządu	368	397	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2024 do 30.09.2024 r. (w tysiącach złotych)*

Zakup usług	Zakup usług obsługi administracyjnej	Warunki transakcji są analizowane przez audyt gospodarczy nowego Zarządu	854	0	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi
Sprzedaż usług	Sprzedaż towarów, usługi dzierżawy	Warunki transakcji są analizowane przez audyt gospodarczy nowego Zarządu	316	313	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi -osobowo
Zakup usług	Zakup usług sprzątnia, wynajem samochodu	Warunki transakcji są analizowane przez audyt gospodarczy nowego Zarządu	30	0	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi - osobowo

21. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

Wyszczególnienie	W Spółce dominującej		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
<i>Okres od 01.01 do 30.09.2024</i>					
Teresa Kawczyńska	13	-	10	-	23
Joanna Feder-Kawczyńska	1	-	5	-	6
Razem	14	-	15	-	29
Jacek Kłosiński	-	-	1	-	1
Joanna Feder Kawczyńska	2	-	10	-	12
Marta Sobala	-	-	-	-	-
Zbigniew Roźniata	-	-	-	-	-
Maciej Roźniata	-	-	-	-	-
Razem	2	-	11	-	13

Spółka nie dokonywała emisji akcji własnych kierowanych do kadry kierowniczej podlegających regulacjom zawartym w MSSF2.

22. POZOSTAŁE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO

1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej CFI HOLDING S.A. ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

Struktura Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. oraz jednostki podlegające konsolidacji zostały ujawnione w pkt. I dodatkowych informacji do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

2. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

W trakcie prezentowanego kwartału zarząd grupy kapitałowej niższego szczebla sprzedał 51% udziałów w spółce zależnej Efekt Projekt Sp z o.o.

3. Stanowisko Zarządu co do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.

Grupa CFI HOLDING nie publikowała prognoz wyników na III kwartał.

4. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego, odrębnie dla każdej z osób.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających nie znajdują się żadne akcje Emitenta.

5. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej z uwzględnieniem informacji w zakresie postępowania dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta

1. W dniu 21 kwietnia 2010 roku Spółka Central Fund of Immovables sp. z o.o. wniosła pozew przeciwko Generali T.U.S.A. do Sądu Okręgowego w Łodzi, X Wydziału Gospodarczego o zapłatę kwoty 8.963.776,00 zł tytułem odszkodowania z umowy ubezpieczenia mienia od pożaru i innych zdarzeń losowych za szkodę majątkową związaną z uszkodzeniem budynku. W sprawie tej pozwane Generali T.U. S.A. wniosło odpowiedź na pozew nie uznając powództwa w całości. Postępowanie karne prowadzone równoległe w związku z katastrofą budowlaną zostało zakończone i obecnie postępowanie jest prowadzone przez Sąd.
2. Przed Sądem Okręgowym w Krakowie, Wydział I Cywilny toczył się proces przeciwko Korporacji Gospodarczej „Efekt” S.A. z powództwa Witolda Kalickiego, Stanisława Skwarka oraz spadkobierców Mariana Chwaji. Pozew wniesiony został przez powodów w dniu 20.02.1998 r. Łączna wartość przedmiotu sporu określona została przez powodów na kwotę 7.591.487 zł. Kwota ta stanowić ma wynagrodzenie za korzystanie przez Emitenta w latach 1991 - 1997 z wskazanych w pozwie nieruchomości położonych w Krakowie - Rybitwach, zwrot pożytków uzyskanych z tych nieruchomości w latach 1991 - 1996 oraz odszkodowanie za pogorszenie w/w nieruchomości. Emitent nie uznał powództwa, podnosząc w szczególności, iż brak jest podstaw faktycznych i prawnych domagania się przez powodów pożytków w kwotach wskazanych w pozwie. Zgodnie ze stanowiskiem Emitenta przychody osiągnięte przez „Efekt” S.A. stanowiły przychód ze zorganizowanego przedsiębiorstwa, jakim był Kompleks Handlowy „Rybitwy”, nie stanowiły natomiast pożytków z rzeczy (pożytków z nieruchomości), a zatem żądanie powodów w zakresie zwrotu pożytków jest nieuprawnione tak co do zasady, jak i co do wysokości. W dniu 23 stycznia 2020 r. Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt I C 205/98 zasądził od Emitenta na rzecz: a) Witolda Kalickiego - 3.299.864,73 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; b) Stanisława Skwarka - 3.295.733,37 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; c) Teresy Chwaja - 1556,74 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty; d) Magdaleny Chwaja - 1167,53 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; e) Sylwii Chwaja - 1167,53 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; f) Izabeli Chwaja - 1167,53 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; g) Macieja Chwaja - 1167,53 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty. Zasądzone od Emitenta kwoty obejmują skapitalizowane odsetki naliczone odpowiednio do dnia 27 czerwca 2016 r. oraz do dnia 21 czerwca 2016 r. W pozostałej części Sąd oddalił powództwo o zapłatę na rzecz powodów kwoty w łącznej wysokości 7.591.487,00 zł wraz z odsetkami od dnia 10.03.1998 r. Kwota ta stanowić miała wynagrodzenie za korzystanie przez emitenta w latach 1991 - 1997 ze wskazanych w pozwie nieruchomości położonych w Krakowie - Rybitwach, zwrot pożytków uzyskanych z tych nieruchomości w latach 1991 - 1996 oraz odszkodowanie za pogorszenie w/w nieruchomości. Wyrok pierwszej instancji został wydany po dwudziestu dwóch latach od złożenia pozwu. Zarówno Spółka i strona powodowa wnieśli apelację od wyroku sądu pierwszej instancji i podtrzymali stanowisko procesowe.
3. W dniu 26 sierpnia 2020 roku Emitent otrzymał z Sądu Okręgowego w Krakowie IX Wydziału Gospodarczego pozew akcjonariuszy Marcina Chmielewskiego oraz Witolda Kowalczuka o stwierdzenie nieważności uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętej w dniu 2 lipca 2020 roku (w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii FF z zachowaniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, o podjęciu której Emitent informował raportem bieżącym nr 29/2020 z dnia 3 lipca 2020 roku), wraz z postanowieniem tego sądu z dnia 13 sierpnia 2020 roku o zabezpieczeniu roszczenia, poprzez wstrzymanie wykonalności przedmiotowej uchwały. Emitent po wstępnej analizie treści otrzymanych dokumentów kwestionuje zasadność roszczenia objętego żądaniem pozwu, a co za tym idzie, zamierza podjąć stosowne kroki prawne, zmierzające do ochrony interesów Spółki i realizacji przedmiotowej uchwały. Sąd podtrzymał decyzję, którą wydał przy zabezpieczeniu. Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem z dnia 16 sierpnia 2021 roku wydanym w sprawie o stwierdzeniu nieważności uchwały nadzwyczajnego walnego zgromadzenia Emitenta dnia 2 lipca 2020 roku oznaczonej numerem 3 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta poprzez emisję akcji serii FF z zachowaniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zaprotokołowanej przez notariusza Klaudiusz Najdowską aktem notarialnym A Nr 3248/2020. Emitent nie zgadzając się z tym wyrokiem zaskarżył go apelacją. W dniu 20 lipca 2022 roku powziął od swojego pełnomocnika informację o wydaniu w tej sprawie przez Sąd Apelacyjny we Krakowie, I

Wydział Cywilny wyroku z dnia 1 lipca 2022 roku, którym Sąd ten zmienił zaskarżony przez Emitenta wyrok Sądu I instancji w ten sposób, że oddalił ww. powództwo oraz zasądził solidarnie na rzecz Emitenta od powodów koszty zastępstwa procesowego za obie instancje. Powyżej opisany wyrok jest prawomocny. Oznacza to, iż w związku z prawomocnym oddaleniem powództwa, mając na uwadze istotne pokrzywdzenie Spółki oraz interesu większości akcjonariuszy, którzy głosowali kwalifikowaną większością prawie 83 % głosów za uchwałą z akcji imiennych oraz zwykłych na okaziciela oraz 100 % głosujących za akcjonariuszy posiadających imienne akcje uprzywilejowane co do prawa głosu, Emitent rozważy przysługujące na podstawie art. 746 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego roszczenie przeciwko akcjonariuszom, którzy wytoczyli powyżej opisane powództwo o naprawienie szkody wyrządzonej wykonaniem im udzielonego w tej sprawie zabezpieczenia. Wyrok jest prawomocny. Powodowie złożyli skargę kasacyjną do w/w wyroku. Emitent kwestionuje argumentację przedstawioną w treści skargi kasacyjnej oraz zawartego w niej wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania, wskazując na prawidłowość rozstrzygnięcia wydanego przez Sąd Apelacyjny w Krakowie. Sprawa została przekazana do Sądu Najwyższego. Skarżący są członkami istniejącego ustnego porozumienia akcjonariuszy, o sformalizowaniu którego Spółka została zawiadomiona w dniu 19 października 2020 roku co zostało przekazane przez Emitenta do publicznej wiadomości raportem bieżącym ESPI nr 44 z dnia 19 października 2020 roku.

4. Wobec Grupy prowadzone są postępowania podatkowe, dotyczące określenia wysokości zobowiązań podatkowych w tym w szczególności:
 - a) W przypadku postępowania prowadzonego wobec Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, wartość spornego zobowiązania podatkowego określonego decyzją Łódzkiego Urzędu Skarbowego w Łodzi opiewa na kwotę ok. 4.026. tyś zł. Postępowanie podatkowe znajduje się na etapie postępowania odwoławczego, przy czym nadmienić należy, iż jest to trzecia decyzja wymiarowa, a wcześniej wydane dwie decyzje przez Naczelnika Łódzkiego Urzędu Skarbowego zostały uchylone przez Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Łodzi.
 - b) W przypadku postępowania prowadzonego wobec Wrocławskiego Centrum SPA Sp. z o.o. - Dyrektor Izby Administracji Skarbowej we Wrocławiu decyzją z dnia 4 września 2023 r. znak 0201-IOV-12.4103.11.2023, utrzymał w mocy decyzję Naczelnika Urzędu Skarbowego Wrocław Stare Miasto we Wrocławiu z dnia 7 stycznia 2023 r., mocą której organ podatkowy określił Spółce kwotę różnicy podatku od towarów i usług do przeniesienia na następny okres rozliczeniowy za grudzień 2014 r. w wysokości 2.5 mln zł, za styczeń 2015 r. w wysokości 2.5mln zł, za luty 2015 r. w wysokości 3.mln zł oraz określił kwotę zobowiązania podatkowego z tytułu podatku od towarów i usług za grudzień 2014 r. w łącznej wysokości 0,9 mln zł oraz za luty 2015 r. w łącznej wysokości 2.8 mln zł. Spółka zaskarżyła w/w decyzję w drodze skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu. Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu Wydział I po rozpoznaniu skargi spółki zależnej od Emitenta, w dniu 18 lipca 2024 roku wydał wyrok w sprawie I SA/Wr 885/23, na podstawie którego uchylił w całości decyzję Dyrektora Izby Administracji Skarbowej we Wrocławiu z dnia 4 września 2023 roku oraz poprzedzającą ją decyzję Naczelnika Urzędu Skarbowego Wrocław Stare-Miasto z dnia 27 stycznia 2023 roku określających wysokość zobowiązania podatkowego Spółce zależnej od Emitenta tj. Wrocławskiego Centrum SPA Sp. z o.o., co uzasadnia dokonanie zwrotu całości środków w wysokości ok. 4 mln zł pobranych przez organy skarbowe od spółki zależnej od Emitenta w ramach wszczętego na podstawie ostatecznej decyzji postępowania egzekucyjnego. Według informacji posiadanych przez Zarząd Emitenta, Dyrektor Izby Administracji Skarbowej we Wrocławiu wniósł skargę kasacyjną od wskazanego wyroku.
5. Spółka Central Fund of Immovables Sp. z o.o. w dniu 30 marca 2022 roku skierowała przeciwko Gminie Łódź pozew o zapłatę kwoty 72.000.000,00 zł z tytułu odszkodowania naliczonego na zasadzie przepisu art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Szkoda spółki wynika z utraty rynkowej wartości nieruchomości przy ul. Wydawniczej 15 w Łodzi spowodowanej wprowadzeniem przez Radę Miasta Łodzi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który znacznie ograniczył możliwości potencjalnej zabudowy przedmiotowej nieruchomości, które wynikały z wydanej dla przedmiotowej nieruchomości decyzji o warunkach zabudowy. Na skutek wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, spółka utraciła możliwość realizacji planowanej inwestycji, potwierdzonej posiadaną dokumentacją koncepcyjno – architektoniczną. Różnica pomiędzy możliwym w chwili obecnej, a dopuszczalnym na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy powierzchni możliwego do wybudowania budynku sięga ok. 48.000 m2 powierzchni użytkowej, co przy minimalnej cenie rynkowej 1,500 zł/m2 powierzchni użytkowej możliwego do wybudowania nieruchomości inwestycyjnej, daje szkodę na poziomie 72.000.000,00 zł. W sprawie zostały dopuszczone dowody z opinii biegłych sądowych. Postępowanie znajduje się na etapie rozpoznawania przed Sądem I Instancji.
6. **Zawarte przez CFI HOLDING S.A. lub jednostkę zależną od CFI HOLDING S.A. jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości**

Transakcje przeprowadzone w Grupie Kapitałowej zawierane są na warunkach rynkowych i zostały ujawnione w nocy „transakcje z jednostkami powiązаныmi”

7. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niej zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A.

Udzielone poręczenia zostały szczegółowo przedstawione w nocie aktywów i zobowiązań warunkowych.

8. Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań

Wszystkie istotne informacje zostały przedstawione w niniejszym sprawozdaniu.

9. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Spółki grupy kapitałowej CFI narażone są na ryzyko, które towarzyszy każdej działalności gospodarczej i dotyczy każdego z podmiotów rynku. Pomimo planowania i bieżącego monitorowania prowadzonej działalności, zawsze istnieje możliwość wystąpienia sytuacji mniej korzystnej niż założona i osiągnięcia słabszych wyników ekonomiczno-finansowych. Związane jest to z dynamicznie zmieniającym się otoczeniem, zarówno w skali mikro- jak i makroekonomicznej. Uwzględniając fakt, że grupa kapitałowa CFI posiada długoterminowe zobowiązania z tyt. kredytów inwestycyjnych, narażona jest na różne ryzyka, z których jako najistotniejsze wymienić można: ryzyko cenowe, ryzyko stóp procentowych, ryzyko kursowe, ryzyko związane z obciążeniami prawnorzecзовymi majątku Emitenta i jednostek z Grupy Kapitałowej, w związku z zabezpieczeniem spłaty zaciągniętych zobowiązań, jak również ryzyko płynnościowe, w tym nie dostosowanie w zakresie wysokości spłat zobowiązań kredytowych. Rodzą one koszty, które w oczywisty sposób oddziałują na przepływy finansowe i obciążają wynik finansowy poszczególnych spółek, jak również skonsolidowany wynik całej grupy kapitałowej. Nie należy pomijać również ryzyka konkurencji, zwłaszcza na rynku turystyczno-hotelarskim.

Emitent nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń. Obok wyżej wymienionych, głównym czynnikiem zarządzania ryzykiem w Spółce jest tworzenie kapitałów rezerwowych co bezpośrednio ma wpływ na zwiększanie stabilności i wiarygodności Firmy, dla partnerów handlowych i instytucji finansowych.

Podstawowe czynniki ryzyka postrzegane przez Zarząd są następujące:

Ryzyko cenowe

Ryzyko ściśle związane z niekorzystnymi zmianami cen produktów używanych przez Emitenta, a także sprzedawanych usług. W dobie niekorzystnych zmian geopolitycznych oraz w świetle skutków pandemii istnieje ryzyko ponoszenia przez Emitenta znacząco wyższych kosztów, przy równoczesnym spadku cen świadczonych usług.

Ryzyko stóp procentowych

Spółka stosuje finansowanie swojej działalności kapitałami obcymi w postaci pożyczek lub kredytów bankowych. Ewentualny w szczególności gwałtowny wzrost stóp procentowych może przełożyć się na wystąpienie trudności związane z jego obsługą.

Ryzyko kursów

Ryzyko związane z możliwością wahań kursu jednej waluty w stosunku do innej. Wahanie kursu walutowego mogą doprowadzić zarówno do pogorszenia sytuacji finansowej jednostki, jak i do jej poprawy.

Ryzyko związane z obciążeniami prawnorzecзовymi majątku jednostek z grupy kapitałowej, w związku z zabezpieczeniem spłaty zaciągniętych zobowiązań

Ryzyko rynkowe dotyczy relacji rynkowych związanych ze stopniem i stanem rozwoju rynku w relacji do nieruchomości, która stanowi zabezpieczenie kredytu, relacjami między popytem a podażą, które mają wpływ na kształtowanie się cen oraz wpływem czynników mikroekonomicznych i makroekonomicznych na stan rynku nieruchomości.

Jednym z bardziej istotnych rodzajów ryzyka związanego z przedmiotem zabezpieczenia jest ryzyko prawne, które w głównej mierze dotyczy ksiąg wieczystych.

Jednym z najważniejszych elementów procesu udzielania kredytu hipotecznego jest wycena nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu.

W związku z tym powstaje ryzyko nieodpowiedniego oszacowania wartości. W zależności od wartości kredytu, rodzaju nieruchomości wycena sporządzana jest przez pracowników banku lub rzeczoznawców majątkowych. Brak pełnej i kompletnej informacji o nieruchomości oraz ich cenach transakcyjnych jest wymieniany jako główny powód niepoprawnej wyceny.

Właściwa ocena zdolności kredytowej kredytobiorcy wymieniana jest jako jeden z najważniejszych etapów procesu kredytowego. W trakcie analizy banki biorą pod uwagę dochody, zadłużenie oraz wielkość rezerw gotówkowych kredytobiorcy. Bardzo ważna jest także reputacja kredytowa na którą składa się wartość aktualnych spłat, historie spłat kredytów, ostatnie aplikacje kredytowe oraz nowe rachunki bankowe i historie rachunków kredytobiorcy.

Ryzyko związane ze zobowiązaniami finansowymi oraz utraty płynności

Grupa Kapitałowa posiada zobowiązania finansowe z tytułu kredytów, pożyczek i papierów wartościowych, dlatego też. narażona jest na ryzyko stopy procentowej z uwagi na fakt, iż posiadane przez nią kredyty bankowe oparte są na zmiennej stopie procentowej.

Emitent oraz grupa kapitałowa Emitenta są narażona na ryzyko utraty płynności w krótkim okresie w wyniku niedoboru środków pieniężnych na regulowanie zobowiązań w terminie ich wymagalności. Strategia zarządzania ryzykiem płynności zakłada utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych, a także negocjowanie limitów kredytowych, które zapewniają fundusze potrzebne do wypełnienia zobowiązań. Skuteczne zarządzanie ryzykiem płynności jest ściśle powiązane z zarządzaniem innymi rodzajami ryzyka finansowego, aby zapewnić niezbędne przepływy pieniężne w prognozowanych terminach i kwotach. Jednakże Emitent nie może przewidzieć przyszłych warunków kredytowania na rynkach finansowych oraz współpracy z kredytodawcami finansującymi Grupę Kapitałową CFI Holding S.A., co może mieć negatywny wpływ na Spółki z Grupy Kapitałowej, a tym samym całą Grupę Kapitałową CFI Holding S.A. Trudności w dostępie do finansowania ze względu na jego mniejszą dostępność, a także wyższy koszt pozyskania finansowania mogą mieć negatywny wpływ na działalność lub sytuację finansową Emitenta lub spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta.

Ryzyko związane z koronawirusem (Covid-19).

W związku ze zniesieniem stanu zagrożenia epidemicznego w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów związanych z wystąpieniem pandemii, należy uznać, iż obecnie koronawirus nie wywierał bezpośredniego wpływu na działalność Emitenta, jak i Grupy. Należy jednak pamiętać, iż pomimo powyższego faktu, konsekwencje społeczno-gospodarcze wywołane przez COVID-19 pozostają nadal trudne do oszacowania. W raportowanym okresie Spółka poczyniła odpowiednie działania w celu zapewnienia ciągłości funkcjonowania Grupy. Zarząd przeanalizował potencjalne ryzyka związane ze skutkami pandemii, które mogą istotnie wpłynąć na jej wyniki finansowe. Na dziś nie odnotowano również zaburzeń w łańcuchu dostaw materiałów i usług należy jednak zauważyć, iż Spółka poczyniła odpowiednie działania w celu zapewnienia ciągłości dostaw i zwiększyła stan zapasów materiałów. Obecny zapas materiałów i stan osobowy pracowników pozwalają na realizację prowadzonych przez Emitenta zadań Jednak z uwagi na niemożliwość określenia potencjalnego okresu, przez który będą występowały ograniczenia, a tym samym skali recesji gospodarczej, jaka wystąpi z tego powodu i w szczególności jej wpływ na osiągnięcia Grupy Kapitałowej, w chwili obecnej ciężko oszacować pełne skutki i wpływ powyższego zdarzenia na sytuację gospodarczą oraz wyniki finansowe Emitenta oraz podmiotów zależnych.

Ryzyko związane z pandemią wywołaną przez koronawirusa SARS-CoV-2 w branży hotelarsko-turystyczne oraz usługowo-handlowej.

Na dzień bilansowy oraz na dzień publikacji sprawozdania sytuacja związana z wpływem Pandemii COVID-19 na bieżącą działalność jest wciąż odczuwalna i może mieć wpływ na planowane terminy wykonywania poszczególnych procesów w

Grupie Kapitałowej, ale nie stanowi na chwilę obecną dużego zagrożenia dla kontynuacji działalności Emitenta, jak i Grupy.

W sposób szczególny na negatywne skutki pandemii, która w okresie bilansowym została formalnie przekształcona w stan zagrożenia epidemicznego narażona jest branża hotelarska, która odczuła jej konsekwencje jako jedna z pierwszych. Rygory sanitarne oraz liczne ograniczenia wprowadzane kolejnymi decyzjami władz poszczególnych państw doprowadziły do całkowitego zahamowania ruchu turystycznego nie tylko w Europie, ale w skali globalnej. Ograniczenia w przemieszczaniu się oraz strach przed zarażeniem, niemal natychmiastowo wpłynęły na decyzje przedsiębiorstw o wstrzymaniu podróży służbowych oraz odwołaniu organizacji konferencji i szkoleń, doprowadziły też do szybkiego zrewidowania planów wyjazdowych wielu klientów indywidualnych. W rezultacie branża hotelarska zaczęła odczuwać skutki pandemii jeszcze przed nałożonymi ogólnie nakazami zamknięcia hoteli. Dynamiczny wzrost liczby zakażeń wymusił na hotelarzach podjęcie szybkich działań, mających na celu nie tylko zminimalizowanie strat finansowych, ale przede wszystkim zapewnienie bezpieczeństwa gościom i pracownikom. W perspektywie najbliższych miesięcy wciąż istotną niewiadomą jest skala popytu na usługi hotelarskie ze strony klientów biznesowych. Wypieranie stacjonarnych konferencji i szkoleń przez spotkania w formie online, a także odwoływanie bądź przekładanie na kolejny rok targów oraz imprez masowych, przyczynią się do znacznego ograniczenia przychodów z segmentu MICE. Nieuniknionym efektem obecnej sytuacji jest spadek podaży miejsc noclegowych. W jeszcze większym stopniu niż dotychczas przewaga konkurencyjna na rynku hotelarskim będzie uzależniona od jakości oferowanych usług oraz szybkiej adaptacji do nowej rzeczywistości i rosnących oczekiwań gości.

Pomimo faktu, że wprowadzone wcześniej obostrzenia w poszczególnych krajach zostały stopniowo łagodzone, konsekwencje społeczno-gospodarcze wywołane przez COVID-19 pozostają nadal trudne do oszacowania. Niewiadomą jest skala popytu na usługi hotelarskie ze strony klientów biznesowych w przyszłości.

Poza działalnością usługowo – gastronomiczną spółki zależne „CFI Holding” S.A. oferują także usługi najmu w należących do nich budynkach, gdzie powierzchnia wynajmowana jest innym firmom na cele biurowe, produkcyjne, handlowe i usługowe. Działalność ta również odczuła skutki pandemii COVID-19. Możliwość przeniesienia działalności operacyjnej poszczególnych najemców do obsługi i sprzedaży online przez Internet jest główną przyczyną zdefiniowaną przez Zarząd w obszarze zmniejszenia zainteresowania wynajmem biur. Niemniej jednak wynajem powierzchni w nieruchomościach spółek Grupy Kapitałowej, utrzymuje się na względnie stabilnym poziomie.

Ryzyko związane ze zobowiązaniami finansowymi.

Grupa Kapitałowa posiada zobowiązania finansowe z tytułu kredytów i pożyczek. Spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta jest poręczycielem spłaty kredytów i pożyczek zaciągniętych przez spółki zależne na realizację przedsięwzięć strategicznych Grupy Kapitałowej. Udzielone poręczenia stanowią zobowiązania warunkowe Emitenta. Emitent nie udziela poręczeń i gwarancji jednostkom spoza Grupy Kapitałowej i nie otrzymuje ich od innych podmiotów.

Należy mieć na uwadze, że istnieje ryzyko pogorszenia się sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej, co może doprowadzić do niespłacania rat kredytowych (balonowych) w terminie, a w konsekwencji doprowadzić do utraty płynności finansowej Spółek z Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A.

Ryzyko wynikające z sytuacji makroekonomicznej.

Sytuacja podmiotów działających w branży hotelarskiej w znacznym stopniu zależy od będącej poza jej kontrolą, ogólnej sytuacji makroekonomicznej. Do głównych czynników ryzyka wpływających na popyt na usługi hotelarskie należy zaliczyć:

- 1) Recesję lub stagnację gospodarczą, wpływającą na popyt na usługi hotelarskie, zarówno ze strony klientów indywidualnych, jak i biznesowych;
- 2) Pogorszenie się sytuacji materialnej ludności i wzrost bezrobocia nie tylko ogranicza możliwości finansowe, ale oddziałuje niekorzystnie na nastroje i skłonność do podróżowania;
- 3) Zła sytuacja finansowa firm wpływa natomiast na ograniczenie budżetów na szkolenia, podróże służbowe i w efekcie skutkuje odwołaniem, przełożeniem lub renegocjacją umów dla grup biznesowych;
- 4) Wzrost cen paliw, energii i żywności, który przekłada się na poziom kosztów operacyjnych operatorów hotelowych;
- 5) Umocnienie się waluty lokalnej, wpływające na pogorszenie atrakcyjności danego kraju dla turystów zagranicznych;
- 6) Zmniejszenie liczby połączeń lotniczych i kolejowych;
- 7) Zmieniającą się niekorzystnie sytuację geopolityczną, w tym w wyniku konfliktów i napięć społecznych, skutkującą zmniejszeniem się liczby osób podróżujących.

Ryzyko związane z uzależnieniem od koniunktury na rynku budowlanym.

Działalność Spółek Grupy jest zależna w pewnym zakresie od koniunktury panującej m.in. na rynku budowlanym, która związana jest z polityką władz państwowych. Również polityka banków ograniczająca dostęp do kredytów nie tylko dla deweloperów, ale również dla osób fizycznych poprzez podnoszenie kryteriów określających zdolność kredytową, czy ceną pieniądza, w sposób istotny wpływa na rozwój sektora budowlanego.

Ryzyko, że zaplanowana przez spółkę powierzchnia użytkowa nieruchomości budynkowych może nie zostać osiągnięta.

Emitent realizuje swoje projekty w oparciu o solidnie przygotowane projekty architektoniczne, które przewidują wybudowanie lub zmodernizowanie określonej powierzchni użytkowej w ramach poszczególnych etapów projektów. Z uwagi jednak na fakt, że Emitent planuje swoje projekty z wyprzedzeniem możliwe jest, iż w trakcie ich realizacji konieczne będzie wprowadzenie zmian do przyjętych projektów architektonicznych. Zmiany te mogą wynikać w szczególności: (i) ze zmian planów zagospodarowania przestrzennego i warunków zabudowy oraz dostosowania do tych planów projektów nieruchomości budynkowych (domów mieszkalnych, obiektów biurowych, handlowych, przemysłowych) z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem celem optymalnego wykorzystania dostępnej przestrzeni, (ii) zmian w strukturze planowanych mieszkań, które jeśli będą polegały na zmniejszeniu średniej powierzchni mieszkań, wymagać będą przeznaczenia dodatkowej powierzchni na garaże, co z kolei zmniejszy całkowitą powierzchnię użytkową mieszkań, oraz (iii) przyjęcia innych niż zamierzone rozwiązań technicznych i budowlanych.

Ryzyko związane z konkurencją.

Segmenty rynku, na którym działają spółki z Grupy Kapitałowej w obsługiwany jest przez dużą liczbę podmiotów gospodarczych. Od początku lat 90-tych nastąpił proces restrukturyzacji krajowego rynku usług budowlanych oraz wynajmu nieruchomości, jak również segmentu hotelowego, polegający z jednej strony na powstaniu małych firm świadczących usługi o niskim stopniu jakości, z drugiej zaś strony na tworzeniu silnych grup kapitałowych uczestniczących w przedsięwzięciach dużych i skomplikowanych, wykonujących usługi kompleksowe. Pod względem cenowym Spółce trudno jest konkurować z małymi firmami oraz z dużymi grupami kapitałowymi korzystającymi z ekonomii skali oraz dostępem do nieograniczonego kapitału. W Grupie Kapitałowej występuje znaczący efekt synergii, poprzez ujednoczenie i wprowadzenie jednego modelu zarządzania przez Emitenta w spółkach tworzących Grupę Kapitałową.

Podstawowym źródłem utrzymania Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” jest wynajem lokali mieszkalnych, z których największa ilość znajduje się we Wrocławiu, na terenie którego funkcjonują jeszcze dwa TBS-y, w tym jeden gminny. Jednak ze względu na ciągle niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe mieszkańców miasta lokale te cieszą się w dalszym ciągu dużym zainteresowaniem potencjalnych najemców. Ograniczenie przez banki dostępu do kredytów hipotecznych na zakup mieszkań dodatkowo zwiększa atrakcyjność tych lokali.

Branża hotelarska jest rynkiem, na którym prowadzona jest intensywna konkurencja. W dużych miastach, w których działają spółki z Grupy powstają z roku na rok nowe hotele. Część z nich należy do globalnych operatorów dysponujących szeroką siecią obiektów o rozpoznawalnych markach, efektywnymi programami lojalnościowymi oraz wysokimi budżetami marketingowymi. Operatorzy hotelowi konkurują także w zakresie pozyskania nowych franczyzobiorców w atrakcyjnych lokalizacjach. W efekcie, nasilenie konkurencji może mieć niekorzystny wpływ na wysokość ceny oraz poziom obłożenia obiektów hotelowych prowadzonych przez inne podmioty, a w konsekwencji na osiągnięte przez Grupę wyniki finansowe.

Przeciwdziałając powyższym zagrożeniom, Zarząd prowadzi aktywną politykę produktową i cenową we wszystkich swoich hotelach, kładzie szczególny nacisk na rozszerzanie i uatrakcyjnienie swojej oferty na rynku hotelarskim.

Ryzyko związane z uzależnieniem się od dominującego odbiorcy.

Ryzyko związane z uzależnieniem się od dominującego odbiorcy jest nieznaczące. Spółki z Grupy posiadają zdwersyfikowane grono odbiorców, w których żaden nie powinien mieć kluczowego wpływu na działalność Grupy.

Ryzyko powstania zobowiązań z tytułu udzielonych gwarancji.

Spółki z Grupy Kapitałowej działające w branży budowlanej mogą posiadać w bilansie istotne pozycje dotyczące kwot potencjalnych zobowiązań z tytułu udzielonych gwarancji. Gwarancje te stanowią zabezpieczenie dobrego wykonania umów. Na dzień bilansowy grupa nie posiadała istotnych ww. pozycji.

Ryzyka związane z zawartymi umowami kredytowymi.

W znacznym stopniu Grupa finansuje swoją działalność kredytami, co zwiększa jej poziom wrażliwości na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych zarówno długoterminowych, jak i krótkoterminowych zobowiązań finansowych. W 2024 roku Grupa korzystała z zewnętrznych źródeł finansowania w formie kredytów bankowych – obrotowych, w rachunku bieżącym i inwestycyjnych.

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów, dla których odsetki liczone są przede wszystkim na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku, z czym obecnie występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do obecnej sytuacji panującej na rynku finansowym.

W związku z sytuacją spowodowaną COVID-19, Spółki zależne od Emitenta, zawarły z bankami, szereg aneksów do umów kredytowych, przewidujących m.in. okresowe zawieszenie płatności rat kapitałowo-odsetkowych, zmniejszenie wysokości rat kredytowo-odsetkowych, lub wydłużenia okresu finansowania, dostosowując poziom płatności do aktualnych możliwości finansowych. W ten sposób, nastąpiło ograniczenie, minimalizacja ryzyka wypowiedzenia umów kredytowych w związku z spadkiem przychodów będącego konsekwencją pandemii, przy czym wskazać należy, iż część kredytów posiada krótkoterminową zapadalność, co może mieć wpływ na sytuację całej Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A.

Ryzyko wynikające ze współpracy z agencjami i pośrednikami turystycznymi.

Celem CFI Hotel's Group – marki, która zarządza hotelami oraz obiektami hotelarskimi w ramach Grupy Emitenta poza własną platformą oraz licznymi kanałami sprzedaży jest sprzedaż poprzez tradycyjne rozpoznawalne na rynku kanały IT. Niektórzy z tych dużych pośredników rozwijają własne programy lojalnościowe dla swoich systemów rezerwacyjnych. W sytuacji, gdy poziom sprzedaży poprzez OTA (Online Travel Agencies) wzrósłby istotnie, mogłoby to wpłynąć negatywnie na wyniki Sieci.

Ryzyko związane z wynajmem nieruchomości.

Spółki z grupy kapitałowej prowadzą działalność w segmencie wynajmu nieruchomości. Spółki wynajmują obiekty komercyjne, handlowe, biurowe, produkcyjne, usługowe, ekspozycyjne, magazynowe powierzchnie reklamowe. Działalność ta niesie za sobą pewne ryzyka związane np. z wyceną nieruchomości, utratą najemców czy też z nieterminowym płaceniem czynszu przez najemców. Przyjęcie błędnych założeń przy wycenie nieruchomości może prowadzić do nieprawidłowości w wycenie nieruchomości i wdrożenia błędnych strategii dla danego projektu. Istnieje także ryzyko związane ze spadkiem wartości nieruchomości rozpoznawanym jako strata z aktualizacji wyceny. Ziszczenie się powyższych ryzyk związanych z wyceną nieruchomości może wpłynąć na niższe od zakładanych wpływów z czynszów i ze sprzedaży nieruchomości, a także wartość bilansowa nieruchomości może nie odzwierciedlać wartości godziwej. Grupa Kapitałowa minimalizuje to ryzyko poprzez: (i) współpracę z niezależnymi rzeczoznawcami majątkowymi, (ii) staranny dobór metod wyceny, (iii) stosowanie kilkietapowej procedury akceptacji wyceny, (iv) systematyczny przegląd nieruchomości i monitoring głównych założeń.

Kolejne ryzyka związane z wynajmem nieruchomości to utrata najemców biurowych i handlowych lub trudności w ich pozyskaniu, ze względu na dużą podaż powierzchni. W konsekwencji może to wpłynąć na utratę przychodów i płynności poprzez m.in.: spadek przychodu z najmu, brak możliwości sprzedaży nieruchomości, brak możliwości uruchomienia finansowania bankowego. Działania jakie podejmuje Emitent w celu ograniczenia tego ryzyka to: staranny dobór najemców, współpraca z renomowanymi zewnętrznymi firmami specjalizującymi się w usługach pośrednictwa w najmie, atrakcyjna oferta dla najemców, systematyczny monitoring zadowolenia najemców i podejmowanie działań naprawczych, stosowanie kaucji i gwarancji bankowych jako zabezpieczenia umów najmu.

Mając powyższe na uwadze Emitent ocenia ryzyka związane z wynajmem nieruchomości jako niskie. Pomimo okresowego spadku przychodów spowodowanych COVID-19, wynajem powierzchni w nieruchomościach spółek Grupy Kapitałowej, utrzymuje się na względnie stabilnym poziomie.

Ryzyko utraty reputacji.

Marki, pod którymi działają hotele Grupy i ich reputacja oraz związana bezpośrednio z nią jakość oferowanych usług stanowią jedno z głównych zadań jakie stawia przed sobą Zarząd Spółki. Możliwości pozyskania klientów i ich utrzymanie zależą od standardu i jakości usług oraz stosowania dobrych praktyk rynkowych (handlowych) w ramach realizowanego

od lat z sukcesem programu zarządzania siecią. Incydenty wpływające negatywnie na zaufanie i bezpieczeństwo gości mogą zaszkodzić wizerunkowi marek. W warunkach ekspansji mediów społecznościowych potencjalna skala (zakres) negatywnego odbioru i upublicznienia takich zdarzeń może być duża, w tym niewspółmierna do faktycznych niekorzystnych skutków danego zdarzenia. Wystąpienie sytuacji wskazanych powyżej może przyczynić się do wzrostu kosztów prowadzonej działalności lub mieć niekorzystny wpływ na poziom przychodów. Grupa na bieżąco monitoruje działalność mediów i odpowiada na problemy zamieszczone na portalach społecznościowych, jak również zaimplementowała szczegółowe procedury reagowania (działania) w sytuacjach kryzysowych, mające na celu zapobieganie negatywnym zdarzeniom oraz (w przypadku ich wystąpienia) minimalizowanie skutków.

Ryzyko wzrostu kosztów pracowniczych.

Niskie bezrobocie, brak wykwalifikowanej kadry pracowniczej na rynku, a co za tym idzie problemy ze znalezieniem odpowiedniego personelu wciąż stanowią wyzwanie, z którym mierzy się branża hotelarska (i nie tylko). Hotele borykają się nie tylko z trudnościami związanymi z pozyskaniem, ale również utrzymaniem odpowiednio wykwalifikowanego personelu. Mamy wciąż obecnie rynek pracownika, który przejawia się w podwyższonym wskaźniku rotacji kadry pracowniczej oraz wzroście wynagrodzeń. W czasach dobrej koniunktury i rozwoju gospodarczego, który kwartalnie potrafi przekraczać poziom nawet 5% wzrostu, nie powinny dziwić rekordowe plany związane z zatrudnieniem.

Pracodawcy, w obliczu spadającego bezrobocia oraz wysokiego popytu na pracę, będą musieli bardziej niż do tej pory rywalizować o pracowników, co zwiększa presję na wzrost wynagrodzeń. Firmy, chcąc utrzymać swoich dotychczasowych pracowników będą niejako zmuszone do negocjacji płacowych.

W warunkach, gdy ponad połowa firm w Polsce ma trudności rekrutacyjne, warto zwrócić uwagę na ich sposoby radzenia sobie z takimi wyzwaniami. Najczęściej wskazywanym przez przedsiębiorców rozwiązaniem jest podnoszenie wynagrodzeń dla rodzimych pracowników. Na taki ruch najczęściej decydowały się duże firmy z sektora handlowego i produkcyjnego. W drugiej kolejności pracodawcy proponują swoim załogom wydłużanie czasu pracy, aby wypełnić brakujące wakaty własnymi zasobami. Z tej strategii najchętniej korzystają firmy usługowe.

Ryzyko błędów w procesie sporządzania sprawozdań finansowych.

Spółka dominująca sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe. W tym celu przetwarza informacje zaczerpnięte z systemów finansowych jednostek zależnych. Istnieje ryzyko błędów ewidencyjnych spowodowanego celowym lub niezamierzonym działaniem pracownika jednostki zależnej, lub działaniami obstrukcyjnymi, z jakimi Grupa Kapitałowa CFI Holding S.A. miała styczność na przestrzeni 2023/2024 roku. W celu minimalizacji ryzyka Jednostka Dominująca przeprowadza systematyczne kontrole prawidłowości procesów ewidencyjnych w jednostkach zależnych.

Ryzyko branżowe dla podmiotów działających w określonych sektorach.

Grupa Kapitałowa CFI prowadzi działalność inwestycyjną, z którą związane jest ryzyko zaangażowania w sektor działalności, którego sposób funkcjonowania może być uzależniony od szeregu czynników, trudnych do rozpoznania w momencie nabycia udziałów lub akcji podmiotu zdefiniowanego w strukturze tego sektora. Czynniki takimi może być np. konkurencyjność popytu, wewnętrzne relacje pomiędzy dominującymi uczestnikami sektora, trendy rynkowe, specyficzne potrzeby i wybory konsumentów, moda, itd.

Ryzyko związane z możliwością pojawienia się nieprawdziwych informacji dotyczących Emitenta lub jego działalności.

Na konkurencyjnym rynku w szczególności dla spółek publicznych, istnieje ryzyko wykorzystywania przez niektórych konkurentów Emitenta (lub inne podmioty zmierzające do osłabienia pozycji konkurencyjnej Emitenta, w tym spekulantów giełdowych) nieprawdziwych informacji o Emitencie, jego działalności lub osobach powiązanych z Emitentem, w celu wywarcia negatywnego wpływu na pozycję i wizerunek rynkowy Emitenta, lub jego kontrahentów oraz podmioty finansujące. Ewentualne rozpowszechnianie nieprawdziwych i negatywnych informacji dotyczących Emitenta, może wywierać przejściowy, lecz niekorzystny wpływ na jego pozycję negocjacyjną, a tym samym negatywnie wpływać na sytuację finansową Emitenta. Informacje takie mogą wywierać również niekorzystny wpływ na kształtowanie się kursu akcji Emitenta, nawet jeśli nie miałyby one istotnego wpływu na wyniki finansowe Emitenta. Spółka w uzasadnionych przypadkach wykorzysta drogę prawną w celu obrony swojego wizerunku, lub naprawienia szkody, jednakże nie ma możliwości ograniczenia lub wyeliminowania takiego ryzyka.

Ryzyka związane z zawartymi umowami o dzierżawę obiektów hotelowych

Spółka zależna od CFI Holding SA prowadzi działalność hotelarską w swoich oraz w dzierżawionych obiektach nie będących własnością podmiotów z Grupy Kapitałowej, w związku z tym, w przypadku nie dotrzymania warunków umownych przez spółkę zależną istnieje ryzyko wypowiedzenia umów dzierżawy obiektów przez właścicieli.

Wobec powyższego należy zatem zwrócić uwagę na ryzyko utraty przychodów przez Central Fund of Immovables Sp. z o.o. w przypadku wypowiedzenia przez właścicieli umów dzierżaw, co będzie miało wpływ na przychody, ale i koszty działalności hotelarskiej.

W celu ograniczenia ryzyka związanego z w/w okolicznościami, Central Fund of Immovables Sp. z o.o. zamierza kontynuować działania inwestycyjne zmierzające do adaptacji posiadanych nieruchomości, celem dostosowania ich do wymogów prowadzenia działalności hotelarskiej w celu rozwoju sieci prowadzonych obiektów w nieruchomościach należących do Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. Równolegle spółka monitoruje rynek nieruchomości w poszukiwaniu nowych obiektów hotelarskich wpisujących się w profil działalności hotelarskiej prowadzonej przez Central Fund of Immovables Sp. z o.o.

W ramach opisanego ryzyka, należy ponadto zwrócić uwagę na okoliczności, które ujawniły się w kwietniu 2024 roku, a odnoszące się do dzierżawy przez Central Fund of Immovables Sp. z o.o. nieruchomości położonych w Krakowie przy ul. Opolskiej 14 i 14a, w których mieszczą się: Hotel Premier oraz Efekt Ekspres, dotyczące sporu pomiędzy Lider Hotel Sp. z o.o. oraz Efekt-Hotele SA., (podmioty zależne od Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A.) a Central Fund of Immovables Sp. z o.o. na tle wysokości rozliczeń z tytułu czynszu dzierżawnego, zmienionych na niekorzyść dla Spółki Central Fund of Immovables Sp. z o.o.

Otóż w dniu 3 lipca 2023 roku Spółka Central Fund of Immovables Sp. z o.o. reprezentowana przez Prezesa Zarządu Tomasza Bujaka zawarła ze Spółkami Lider Hotel Sp. z o.o. oraz Efekt-Hotele S.A., również reprezentowanymi przez Prezesa Zarządu Pana Tomasza Bujaka, aneksy do umów dzierżawy radykalnie podwyższające wysokość czynszu dzierżawnego o kilkaset procent, która została dostosowana do zobowiązań kredytowych wskazanych podmiotów, z pominięciem jednak realnych możliwości przychodowych przedmiotowych hoteli, a co za tym idzie, brak możliwości realnego spełnienia tych zobowiązań, co w ocenie obecnego Zarządu, było świadomym i zaplanowanym działaniem na szkodę Spółki Central Fund of Immovables Sp. z o.o.

Z powyższych względów Spółka Central Fund of Immovables Sp. z o.o. złożyła oświadczenie w przedmiocie uchylecia się od skutków prawnych oświadczeń zawartych w przedmiotowych aneksach i z powołaniem się również na przepis art. 700 k.c. zażądała dostosowania warunków czynszowych do realiów gospodarczych uzasadniających interesy obu stron stosunków prawnych, w tym poprzez odniesienie do obiektywnych kryteriów, w tym wyceny niezależnego rzeczoznawcy.

W związku z brakiem osiągnięcia porozumienia, spółki zależne od Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. złożyły wypowiedzenia umów dzierżawy zawartych ze Spółką Central Fund of Immovables Sp. z o.o., co materializowało ryzyko utraty przychodów z przedmiotowych nieruchomości i mogło potencjalnie znacząco wpłynąć na sytuację spółki zależnej od Emitenta oraz Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A.

Należy jednak podkreślić, że w związku z zakończeniem sporu korporacyjnego, jaki miał miejsce w Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. wywołanego przez byłych już członków Zarządu Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. tj. Tomasza Bujaka, Grzegorza Ceterę oraz Dominikę Wiesiołek – Picyk, którego wyrazem były właśnie spory dotyczące rozliczeń pomiędzy Central Fund of Immovables Sp. z o.o., a spółkami zależnymi od Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. na tle łączących strony stosunków prawnych, a następnie dotyczące uchwał podjętych przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. wskazanego podmiotu w dniu 22 lipca 2024 roku, powyższe ryzyko zostało rozwiązane, a nowa Rada Nadzorcza Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. w lipcu 2024 roku odwołała z Zarządu wskazanego podmiotu Pana Tomasza Bujaka, Pana Grzegorza Ceterę oraz Panią Dominikę Wiesiołek-Picyk, z uwagi na działanie na szkodę Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A., Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. oraz akcjonariuszy, co jednoznacznie potwierdził Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, który postanowieniem z dnia 14 listopada 2024 roku, dokonując wpisu w Rejestrze Przedsiębiorców KRS Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. zmian w organach tej spółki tj. Zarządu i Rady Nadzorczej, na podstawie uchwał podjętych na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. w dniu 22 lipca 2024 roku oraz uchwał wyłonionej na tym Walnym Zgromadzeniu Rady Nadzorczej, kontestowanych przez poprzedni zarząd wskazanego podmiotu.

Zarządy podmiotów zależnych przystąpiły do opracowania warunków porozumienia regulującego wzajemne rozliczenia stron z poszanowaniem wzajemnych interesów oraz zasad równości, niwelując wszystkie skutki działań podejmowanych przez ówczesny Zarząd Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. działającego na szkodę całej Grupy Kapitałowej Emitenta.

Dodać w tym miejscu należy, że aktualnie w Grupie Kapitałowej CFI Holding S.A. prowadzony jest audyt finansowo-prawno-gospodarczy zmierzający do weryfikacji zdarzeń gospodarczych, jakie miały miejsce na przestrzeni 2023 i 2024 roku podejmowanych przez ówczesne Zarządy podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A., w tym w szczególności transakcji dokonywanych pomiędzy podmiotami osobowo i kapitałowo powiązаныmi z ówczesnymi Członkami Zarządu spółek zależnych od Emitenta tj. m.in. z Zakładem Produkcyjno – Badawczym Politerm Sp. z o.o., Kołto-Rem Sp. z o.o. i innymi podmiotami oraz osobami trzecimi. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości Zarząd będzie podejmował odpowiednie kroki prawne nakierowane na wzruszenie skutków prawnych czynności podejmowanych na szkodę podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A., a ponadto ujawnione nieprawidłowości będą przedmiotem roszczeń odszkodowawczych do osób i podmiotów odpowiedzialnych za dokonanie czynności godzących w interes spółki i niosących za sobą szkodę majątkową dla Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A.

Ryzyko prawne związane z trwającym postępowaniem przygotowawczym Prokuratury Regionalnej w Łodzi w stosunku do osób, które zrezygnowały lub zostały odwołane z organów zarządzających Emitenta i organów spółek zależnych.

Obecny zarząd Emitenta i podmiotów zależnych dostrzega już niewielkie ryzyko prawne związane z rozpoczęciem przez Prokuraturę Regionalną w Łodzi czynności przygotowawczych w stosunku do osób zasiadających w 2023 roku w organach statutowych spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta. Na dzień publikacji nie są znane Emitentowi ostateczne skutki oraz ich potencjalny wpływ na działalność operacyjną jednostki dominującej oraz grupy kapitałowej w nadchodzącej przyszłości. Na dzień publikacji sprawozdania działalność operacyjna Emitenta oraz jego spółek zależnych nie uległa zmianie. Emitent posiada wiedzę w zakresie wydania przez Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu Wydział I w dniu 18 lipca 2024 roku w sprawie I SA/Wr 885/23 wyroku, na podstawie którego wskazany Sąd uchylił w całości decyzję Dyrektora Izby Administracji Skarbowej we Wrocławiu z dnia 4 września 2023 roku oraz poprzedzającą ją decyzję Naczelnika Urzędu Skarbowego Wrocław Stare-Miasto z dnia 27 stycznia 2023 roku określających wysokość zobowiązania podatkowego Spółce zależnej od Emitenta tj. Wrocławskiego Centrum SPA Sp. z o.o., które na skutek działań egzekucyjnych zostały w części wyegzekwowane, co powoduje, że w następstwie wskazanego rozstrzygnięcia organy skarbowe zobowiązane są do zwrotu wyegzekwowanych od Spółki zależnej od Emitenta środków finansowych w kwocie ok. 4 mln zł.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Emitent posiada również wiedzę w zakresie przedstawionych przez obrońców osób, którym przedstawiono zarzuty w postępowaniu prowadzonym przez Prokuraturę Regionalną w Łodzi w sprawie RP I Ds.33.2019, które zostały poświadczone urzędowo (tj. przelewy bankowe, oświadczenia agencji państwowych, prawomocne postanowienia w przedmiocie umorzenia innych śledztw w tych samych sprawach, wyrok Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego we Wrocławiu, orzecznictwo sądowe, wyroki TSUE, interpretacje podatkowe i wiele innych dowodów), z których wynika, iż przedstawione zarzuty karne i karno – skarbowe mogą być chybione.

Jak wskazano w raporcie bieżącym nr 12/2023, w dniu 14 czerwca 2023 roku do siedziby spółki Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, tj. spółki zależnej od Emitenta, wpłynęło postanowienie Prokuratury Regionalnej w Łodzi I Wydziału ds. przestępczości gospodarczej wydane w dniu 22 maja 2023 roku o zastosowaniu wobec spółki zależnej od Emitenta zabezpieczenia majątkowego na mieniu Central Fund of Immovables sp. z o.o., jako osoby prawnej wskazanej w art. 45 § 3 k.k.

Powyższe postanowienie zostało wydane w związku z prowadzonym przez Prokuraturę Regionalną w Łodzi postępowaniem przeciwko byłemu członkowi zarządu spółek powiązanych z Emitentem, celem zabezpieczenia na mieniu podejrzanego, a jednocześnie na mieniu Central Fund of Immovables Sp. z o.o. jako osoby prawnej wskazanej w art. 45 § 3 k.k. wykonania grożącego podejrzanemu przepadku korzyści majątkowej, w przypadku skazania podejrzanego oraz orzeczenia takiego środka w przyszłości wobec podejrzanego.

Wykonanie w/w postanowienia w stosunku do Central Fund of Immovables Sp. z o.o. zgodnie z treścią doręczonego postanowienia polegać ma na zabezpieczeniu grożącego przepadku korzyści majątkowej uzyskanej z przestępstw w wysokości nie mniej niż 15.000.000,00 zł poprzez ustanowienie zakazu zbywania i obciążania nieruchomości spółki zależnej od Emitenta objętych księgami wieczystymi:

- a) WA4M/0030261/4 – o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 10.000.000,00 zł;
- b) LD1M/00127842/4 – o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 2.000.000,00 zł;
- c) LD1M/00130103/6 – o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 2.000.000,00 zł;
- d) LD1M/00088076/7 – o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 2.500.000,00 zł;

- e) LD1P/00043368/7 – o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 5.000.000,00 zł;
- f) LD1M/00085301/3 – o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 5.000.000,00 zł;
- g) LD1M/00090530/5 - o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 5.000.000,00zł;
- h) LD1M/0009124/5 – o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 500.000,00 zł.

Powyższe wskazuje, że w przypadku prawomocnego skazania osób, którym postawiono zarzuty w rzeczonyj sprawie, co w świetle posiadanych przez Emitenta dokumentów poświadczonych urzędowo wydaje się mało realne, jak również ewentualnego orzeczenia obowiązku naprawienia szkody, co w świetle posiadanych przez Emitenta dokumentów poświadczonych urzędowo, w tym zapadłych już wyroków sądowych również wydaje się mało realne, względnie orzeczenia przepadku korzyści pochodzących z zarzucanych podejrzanym przestępstw, może w przyszłości po zakończeniu postępowania karnego, które według informacji posiadanych przez Emitenta cały czas znajduje się na etapie postępowania przygotowawczego, zmaterializować się ryzyko utraty przez Central Fund of Immovables Sp. z o.o. aktywów objętych w/w zabezpieczeniami, co również według posiadanej wiedzy przez Emitenta wydaje się mało realne.

Podkreślić jednak należy, że od dnia 14 czerwca 2023 roku, do dziś Emitent, ani żaden podmiot Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. nie otrzymał już jakiegokolwiek innej formalnej informacji, decyzji czy postanowienia, które dotyczyłoby postępowania prowadzonego przez Prokuraturę Regionalną w Łodzi, w szczególności, które wskazywałoby na pojawienie się jakichkolwiek innych dodatkowych zagrożeń związanych z w/w postępowaniem.

Na dzień publikacji nie są znane Emitentowi ostateczne skutki oraz ich potencjalny wpływ na działalność operacyjną jednostki dominującej oraz grupy kapitałowej CFI Holding SA w nadchodzącej przyszłości, jednakże na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, działalność operacyjna Emitenta oraz jego spółek zależnych przebiega bez zastrzeżeń oraz jest w pełni zachowana, a Grupa Kapitałowa CFI Holding S.A. oraz spółki zależne funkcjonują bez zastrzeżeń oraz ograniczeń.

C. KWARTALNA INFORMACJA FINANSOWA CFI HOLDING S.A. WPROWADZENIE DO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA III KWARTAŁ BIEŻĄCEGO OKRESU

1. Wybrane dane finansowe CFI Holding S.A. zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro)

Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EURO w okresach objętych sprawozdaniem finansowym, ustalone przez Narodowy Bank Polski objętych historycznymi danymi finansowymi wynoszą:

Okres obrotowy	średni kurs w okresie*	Kurs na ostatni dzień okresu
01.01.2024 – 30.09.2024	4,3022	4,2791
01.01.2023 – 31.12.2023	4,5284	4,3480
01.01.2023 – 30.09.2023	4,5773	4,6356

**) średnia kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie*

Pozycje rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały przeliczone według kursu EUR/PLN, stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski (NBP) na ostatni dzień każdego miesiąca danego okresu obrotowego.

Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej zostały przeliczone według średniego kursu EUR/PLN obowiązującego na koniec danego okresu obrotowego, ustalonego przez NBP.

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych z prezentowanego sprawozdania finansowego oraz danych porównywalnych, przeliczonych na EURO:

Wyszczególnienie	Okres bieżący		Okres poprzedni*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	2 451	570	2 537	554
Koszty działalności operacyjnej	2 879	669	2 262	494
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	519	121	-83	-18
Zysk (strata) brutto	-1 101	-256	-608	-133
Zysk (strata) netto	-1 101	-256	-599	-131
Liczba udziałów/akcji w sztukach	2 750 874 900	2 750 874 900	2 750 874 900	2 750 874 900
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	-0,0004	-0,00009	-0,0002	-0,00005
Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	911 496	213 011	910 574	209 424
Aktywa obrotowe	1 452	339	1 432	329
Kapitał własny	858 291	200 577	859 391	197 652
Kapitał zakładowy	852 771	199 288	852 771	196 130
Zobowiązania długoterminowe	283	66	118	27
Zobowiązania krótkoterminowe	54 373	12 707	52 497	12 074
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0,31	0,07	0,31	0,07
Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-483	-112	174	38
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	15	3	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	185	43	-395	-86

*Dane bilansowe prezentowane są za okres porównywalny kończący się 31.12.2023 roku, zgodnie z formatem prezentowanym w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CFI HOLDING S.A. ZA III KWARTAŁ 2024 roku

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Okres bieżący	Okres poprzedni
Aktywa trwale	911 496	910 574
Rzeczowe aktywa trwale	395	496
Nieruchomości inwestycyjne	5 886	5 029
Wartość firmy	-	-
Pozostałe wartości niematerialne	-	-
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i w jednostkach stowarzyszonych	904 931	904 931
Inwestycje rozliczane zgodnie z metodą praw własności	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-
Należności długoterminowe	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	283	118
Aktywa obrotowe	1 452	1 432
Zapasy	280	217
Należności handlowe oraz pozostałe należności	1 001	762
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	171	454
Aktywa obrotowe bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	1 452	1 432
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
Aktywa razem	912 947	912 006

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2024 do 30.09.2024 r. (w tysiącach złotych)*

PASYWA	Okres bieżący	Okres poprzedni
Kapitał własny	858 291	859 391
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	858 291	859 391
Kapitał zakładowy	852 771	852 771
Zyski zatrzymane	5 519	6 620
W tym wynik finansowy okresu	-1 101	288
Kapitały akcjonariuszy niekontrolujących	-	-
Zobowiązanie długoterminowe	283	118
Kredyty i pożyczki	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy	283	118
Rezerwy długoterminowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	54 373	52 497
Kredyty i pożyczki	3 007	2 764
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	25 092	24 630
Zobowiązania dotyczące podatku bieżącego	126	491
Inne zobowiązania finansowe	26 148	24 611
Rezerwy krótkoterminowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe bez zobowiązań wchodzących w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	54 373	52 497
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	-	-
Zobowiązania razem	54 656	52 615
Pasywa razem	912 947	912 006

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2024 do 30.09.2024 r. (w tysiącach złotych)*

SPRAWOZDANIE Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

	Dziewięć miesięcy bieżącego okresu	Trzy miesiące bieżącego okresu	Dziewięć miesięcy poprzedniego okresu	Trzy miesiące poprzedniego okresu
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	2 451	478	2 537	1 040
Amortyzacja	101	32	110	37
Zużycie materiałów i energii	24	8	29	4
Usługi obce	773	393	621	168
Podatki i opłaty	16	7	16	5
Koszty świadczeń pracowniczych	1 685	494	1 478	504
Pozostałe koszty rodzajowe	9	3	9	3
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	271	34	-	-
Zmiana stanu produktów	-	-	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	1 060	-	40	15
Pozostałe koszty operacyjne	113	-	398	12
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	519	-493	-83	324
Przychody finansowe	-	-	33	11
Koszty finansowe	1 620	24	558	153
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-1 101	-517	-608	182
Podatek dochodowy	-	-	-9	-
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-1 101	-517	-599	182
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	-1 101	-517	-599	182

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2024 do 30.09.2024 r. (w tysiącach złotych)*

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny jednostki dominującej ogółem	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny razem
Okres bieżący					
Kapitał własny na pierwszy dzień bieżącego okresu	852 771	6 620	859 391		859 391
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów					
Kapitał własny po korektach	852 771	6 620	859 391		859 391
Emisja akcji					
Wpłaty na podwyższenie kapitału zakładowego					
Wypłata dywidendy					
Zysk (strata) netto		-1 101	-1 101		-1 101
Inne dochody całkowite					
Suma dochodów całkowitych		-1 101	-1 101		-1 101
Zwiększenie wartości kapitału własnego		-1 101	-1 101		-1 101
Kapitał własny na ostatni dzień bieżącego okresu	852 771	5 519	858 291		858 291
Okres poprzedni					
Kapitał własny na pierwszy dzień poprzedniego okresu	852 771	6 333	859 104		859 104
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów					
Kapitał własny po korektach	852 771	6 333	859 104		859 104
Emisja akcji					
Wpłaty na podwyższenie kapitału zakładowego					
Wypłata dywidendy					
Zysk (strata) netto		-599	-599		-599
Inne dochody całkowite					
Suma dochodów całkowitych		-599	-599		-599
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego		-599	-599		-599
Kapitał własny na ostatni dzień poprzedniego okresu	852 771	5 734	858 505		858 505

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2024 do 30.09.2024 r. (w tysiącach złotych)*

RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH – METODA POŚREDNIA

	Okres bieżący	Okres poprzedni
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) Brutto	-1 101	-608
II. Korekty razem	618	781
Amortyzacja	101	110
(Zysk) strata z tytułu różnic kursowych	-	-
Przychody z tytułu odsetek	-	22
Koszty z tytułu odsetek	1 595	-13
Przychody z tytułu dywidend	-	-
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-872	-22
Zmiana stanu rezerw	-	-
Zmiana stanu zapasów	-63	-199
Zmiana stanu należności	-404	-310
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	262	1 195
Inne korekty	-	-
Gotówka z działalności operacyjnej	-483	174
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I +/- II)	-483	174
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej i finansowej		
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych innych niż wartość firmy, nieruchomości inwestycyjnych oraz innych aktywów trwałych	15	-
Wpływ ze zbycia aktywów finansowych	-	-
Wpływ z tytułu spłaty udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	-	-
Wydatki inwestycyjne na wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowe aktywa trwałe	-	-
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-	-800
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II)	15	-800
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z emisji akcji	-	-
Kredyty i pożyczki	200	270
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
Spłaty kredytów i pożyczek	-15	-641
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
Odsetki	-	-24
Inne wpływy (wydatki) finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	185	-395
E. Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany		
Skutki zmian kursów wymiany, które dotyczą środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	-	-
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-283	-221
F. Środki pieniężne na początek okresu	454	394
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F +/- D), w tym:	171	172

**INFORMACJA DODATKOWA DO KWARTALNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO CFI HOLDING S.A.**

1. ISTOTNE ZMIANY WIELKOŚCI SZACUNKOWYCH ZA III KWARTAŁ 2024 R.

A. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH WARTOŚCI SKŁADNIKÓW AKTYWÓW

- **ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH ORAZ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH Z NIMI ZWIĄZANYCH**

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki Transportu	Pozostałe Środki Trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek roku	75	1 690	349	330	-	2 444
Zwiększenia, z tytułu:						
nabycia środków trwałych						
inne						
Zmniejszenia, z tytułu:						
sprzedaż						
przyjęcie środków trwałych i inwestycji w nieruchomości						
Wartość bilansowa brutto na dzień bilansowy	75	1 690	349	330	-	2 445
Umorzenie na początek roku	2	1 281	349	316	-	1 949
Zwiększenia, z tytułu:	1	97	-	3	-	101
amortyzacji	1	97	-	3	-	101
Zmniejszenia, z tytułu:						
sprzedaż						
inne						
Umorzenie na dzień bilansowy	3	1 378	349	319	-	2 050
Odpisy aktualizujące na początek roku						
Odpisy aktualizujące na dzień bilansowy						
Wartość bilansowa netto na dzień bilansowy	72	312	-	11	-	395

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2024 do 30.09.2024 r. (w tysiącach złotych)

• **ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI**

Wyszczególnienie	Rok bieżący	Rok poprzedni
Wartość bilansowa na BO	5 029	4 191
Zwiększenia stanu, z tytułu:	869	838
- nabycia nieruchomości	-	18
- aktywowanych późniejszych nakładów	-	-
- zysk wynikający z przeszacowania do wartości godziwej	869	820
- inne zwiększenia	-	-
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	11	-
- zbycia nieruchomości	11	-
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów	-	-
- strata wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej	-	-
- inne zmniejszenia	-	-
Wartość bilansowa na BZ	5 886	5 029

Spółka dokonuje wyceny nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy. Różnice odnoszone są w ciężar sprawozdania z dochodów całkowitych w pozycji pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.

Model wyceny	Dane wejściowe	Wartość
Obiekty komercyjne wycenione metodami porównawczymi	Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych wykorzystano metodę porównawczą. W celu ustalenia wartości nieruchomości tą metodą wykorzystano niżej wskazane dane wejściowe, tj. średnią cenę transakcyjną podobnych nieruchomości o zbliżonych parametrach ustalono na podstawie analizy poniżej przedstawionych cech nieruchomości podobnych:	5 886
	• otoczenie i sąsiedztwo,	
	• infrastruktura,	
	• skomunikowanie,	
	• ekspozycja	
	• stan techniczno-użytkowy	
	• powierzchnia nieruchomości	
	• położenie na mapie miasta /miejsowości	

• **ZMIANA ZAPASÓW ORAZ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH Z NIMI ZWIĄZANYCH**

Wyszczególnienie	Rok bieżący	Rok poprzedni
Materialy (według ceny nabycia)	-	-
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	-	-
Produkty gotowe:	280	217
Według ceny możliwej od uzyskania	280	217
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	280	217
Odpis aktualizujący wartość produkcji w toku	-	-

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2024 do 30.09.2024 r. (w tysiącach złotych)

• **ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW**

Wyszczególnienie	Stan na początek bieżącego roku	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na dzień bilansowy bieżącego roku
Rzeczowe aktywa trwale	0			0
Wartości niematerialne i prawne	0			0
Aktywa finansowe	5 758			5 758
Zapasy	0			0
Należności handlowe	5 626		187	5 439
Należności pozostałe	5 648			5 648

• **NALEŻNOŚCI**

Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe	Rok bieżący	Rok poprzedni
Należności handlowe	198	584
od jednostek powiązanych	611	429
od pozostałych jednostek	808	155

Pozostałe należności	192	178
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	117	130
inne	75	48

B. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Wyszczególnienie	Stan na początek bieżącego roku	zmiana	Stan na dzień bilansowy bieżącego roku
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	118	165	283
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	118	165	283

2. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE OBJĘTYM PÓLROCZNYM SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH

Informacje zostały opisane w punkcie 12 dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

3. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPLYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE.

Powyższe zdarzenia szczegółowo zostały przedstawione w punkcie 10 dodatkowych informacji do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

4. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PREZENTOWANYM OKRESIE

Proces budowlany ściśle powiązany jest z warunkami atmosferycznymi. Długo utrzymujące się ujemne temperatury oraz obfite opady deszczu mają negatywny wpływ na osiągnięte wyniki spółek w sektorze budowlanych.

5. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU ORAZ SPŁATY NIE UDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Informacje zostały opisane w punkcie 15 dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

6. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

W związku z osiągniętą stratą w latach poprzednich nie zaproponowano ani nie wypłacono dywidendy.

7. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Aktywa i zobowiązania warunkowe zostały opisane w punkcie 18 dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

8. INSTRUMENTY FINANSOWE

INSTRUMENTY FINANSOWE	Rok bieżący		Rok poprzedni	
	wartość bilansowa	wartość godziwa	wartość bilansowa	wartość godziwa
Należności handlowe oraz pozostałe należności	1 001	1 001	762	762
Kredyty i pożyczki	3 007	3 007	2 764	2 764
Zobowiązania finansowe	26 148	26 148	24 611	24 611
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	25 218	25 218	24 630	24 630

9. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI.

Spółka w prezentowanym okresie nie zawarła nowych umów kredytowych ani aneksów do posiadanych umów kredytowych.

Wyszczególnienie	Rok bieżący	Rok poprzedni
Kredyty	638	638
Pożyczki	2 369	2 126
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	-
Inne zobowiązania finansowe	26 148	24 611
Razem zobowiązania finansowe	29 155	27 375
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	29 155	27 375

Wyszczególnienie	Rok bieżący	Rok poprzedni
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	3 007	2 764
Kredyty i pożyczki długoterminowe	-	-
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	-	-
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	-	-
- płatne powyżej 5 lat	-	-
Kredyty i pożyczki razem	3 007	2 764

Kredyty -stopa procentowa	wartość kredytów
----------------------------------	-------------------------

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2024 do 30.09.2024 r. (w tysiącach złotych)*

WIBOR 1M+marża	638
WIBOR 3M+marża	-
razem	638
Koszty finansowe okresu	-

Pożyczki otrzymane - stopa procentowa	Wartość pożyczek
Stała stopa procentowa	2 369
razem	2 369
Koszty finansowe okresu	43

10. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

W bieżącym okresie nie występują umowy o charakterze kontraktu budowlanego.

11. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Transakcje pomiędzy Emitentem, jej spółkami zależnymi, członkami kluczowej kadry zarządzającej i nadzorującej, bliskimi członkami rodzin oraz właścicielami zaprezentowano poniżej:

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych netto	Zakupy od podmiotów powiązanych netto	Należności od podmiotów powiązanych brutto	w tym przeterminowane	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych brutto	w tym zaległe, po upływie terminu płatności
za bieżący rok						
Jednostki sprawujące współkontrolę lub mające istotny wpływ na jednostkę:	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne:	630	1 565	21	-	49 846	-
Jednostki stowarzyszone	-	-	-	-	-	-
Pozostałe jednostki powiązane:	-	-	-	-	-	-
Osoby Zarządzające	-	-	-	-	-	-

Typ transakcji	Opis transakcji	Warunki transakcji	Wartość transakcji w roku	Nierozliczone saldo transakcji	szczegóły dotyczące gwarancji i poręczenia	Strona transakcji
świadczenie usług	wynajem maszyn i sprzętu budowlanego	warunki rynkowe najmu sprzętu	0	0	brak	Jednostka zależna
świadczenie usług	usługa wsparcia operacyjnego	warunki rynkowe	2 069	770	brak	Jednostka zależna
Transakcja finansowa	Finansowanie wewnątrzgrupowe	Finansowanie wewnątrzgrupowe	Udzielenie – 242/ spłata – 00	26 875	brak	Jednostka zależna

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2024 do 30.09.2024 r. (w tysiącach złotych)*

Transakcja finansowa	Finansowanie wewnątrzgrupowe	Finansowanie wewnątrzgrupowe	Udzielenie – 0/ spłata – 15	177	brak	Jednostka stowarzyszona
----------------------	------------------------------	------------------------------	--------------------------------	-----	------	-------------------------

Wrocław, dnia 28 listopada 2024 roku

Podpisy Zarządu:

.....
Teresa Kawczyńska
Prezes Zarządu