

CFI HOLDING S.A.



GRUPA KAPITAŁOWA

CFI Holding S.A.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres trzech miesięcy zakończonych 31.03.2025 roku
sporządzone zgodnie
z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34

Wrocław, 27 maja 2025

Spis treści:

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU SPORZĄDZONEGO ZA OKRES OD 1.01.2025 DO 31.03.2025 ROKU	9
I. Informacje ogólne	9
II. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.	12
III. Istotna niepewność co do kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych 12	12
IV. Stosowane zasady rachunkowości i metody wyceny	12
V. Zmiany zasad rachunkowości i ich wpływ na wynik finansowy i kapitał własny	13
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO KWARTALNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	14
1. Sprawozdawczość według segmentów działalności.	14
2. Wartość firmy	14
3. Odroczony podatek dochodowy.....	14
4. Odpisy aktualizujące wartość aktywów	15
5. Rzeczowe aktywa trwałe.....	16
6. Leasing finansowy.....	18
7. Nieruchomości inwestycyjne	18
8. Aktywa finansowe	19
9. Zapasy.....	20
10. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących	20
11. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	20
12. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie	20
13. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	21
14. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.....	21
15. 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.....	21
16. Zmiany zobowiązań lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.....	21
17. Zobowiązania finansowe	22
18. Hierarchia wartości godziwej	24
19. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	24
20. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy	25
POZOSTAŁE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO.....	26
1. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro).....	26
2. Opis organizacji Grupy Kapitałowej CFI HOLDING S.A. ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.....	27
3. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejścia lub sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	27
4. 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.	27
5. 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.	27
6. 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	27
7. 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	28
8. 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 Kapitalowej CFI Holding S.A.	28
9. 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.....	28
10. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	28
KWARTALNA INFORMACJA FINANSOWA CFI HOLDING S.A.....	29
1. Wybrane dane finansowe CFI Holding S.A. zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro).....	29
SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CFI HOLDING S.A. ZA I KWARTAŁ 2025r.	30
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	30
SPRAWOZDANIE Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH.....	32
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	33
RACHUNEK PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH – METODA POŚREDNIA	34
1. Rzeczowe aktywa trwale.....	35
2. Nieruchomości inwestycyjne	35
3. Zobowiązania finansowe	36
4. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi	37

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 31.03.2025 r. (w tysiącach złotych)*

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Bieżący okres	Poprzedni okres
Aktywa trwale	1 259 444	1 255 814
Rzeczowe aktywa trwale	445 394	446 149
Nieruchomości inwestycyjne	763 307	763 372
Wartość firmy	30	0
Pozostałe wartości niematerialne	109	130
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i w jednostkach stowarzyszonych	2 591	2 581
Inwestycje rozliczane zgodnie z metodą praw własności	24 940	24 940
Inne aktywa finansowe	5 236	803
Należności długoterminowe	104	104
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 735	17 735
Aktywa obrotowe	372 843	380 799
Zapasy	229 962	231 134
Należności handlowe oraz pozostałe należności	34 060	38 376
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	37 058	37 079
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 397	25 844
Aktywa obrotowe bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	324 477	332 433
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	48 366	48 366
Aktywa razem	1 632 287	1 636 613

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 31.03.2025 r. (w tysiącach złotych)*

PASYWA	Bieżący okres	Poprzedni okres
Kapitał własny	1 015 187	1 011 237
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	880 087	877 920
Kapitał zakładowy	852 771	852 771
Zyski zatrzymane	27 316	25 149
W tym wynik finansowy okresu	2 096	15 632
Kapitały akcjonariuszy niekontrolujących	135 099	133 317
Zobowiązanie długoterminowe	444 047	447 828
Kredyty i pożyczki	159 658	165 076
Zobowiązania z tytułu leasingu	25 228	25 228
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	272	289
Inne zobowiązania finansowe	41 606	39 887
Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy	189 825	189 825
Rezerwy długoterminowe	27 458	27 523
Zobowiązania krótkoterminowe	173 054	177 548
Kredyty i pożyczki	70 234	75 042
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 446	1 522
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	49 810	56 404
Zobowiązania dotyczące podatku bieżącego	7 718	5 054
Inne zobowiązania finansowe	13 575	8 981
Rezerwy krótkoterminowe	30 272	30 545
Zobowiązania krótkoterminowe bez zobowiązań wchodzących w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	173 054	177 548
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	0	0
Zobowiązania razem	617 101	625 376
Pasywa razem	1 632 287	1 636 613

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Bieżący okres	Poprzedni okres
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	57 743	55 911
Amortyzacja	1 539	2 114
Zużycie materiałów i energii	13 357	13 365
Usługi obce	23 481	10 304
Podatki i opłaty	1 523	1 066
Koszty świadczeń pracowniczych	2 383	11 395
Pozostałe koszty rodzajowe	365	524
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	6 607	6 236
Zmiana stanu produktów	-109	9
Pozostałe przychody operacyjne	1 250	2 831
Pozostałe koszty operacyjne	1 323	8 508
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 473	5 222
Przychody finansowe	2 628	3 328
Koszty finansowe	6 391	5 684
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 710	2 866
Podatek dochodowy	832	244
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 878	2 622
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	3 878	2 622
Zysk (strata) netto akcjonariuszy niekontrolujących	1 783	1 636
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	2 096	986

Zysk na akcję

Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:	0,001	0,001
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	-	-
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	0,001	0,001
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą		
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:	0,001	0,001
Rozwodniony zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	-	-
Rozwodniony zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	0,001	0,001
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	0,001	0,001

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Bieżący okres	Poprzedni okres
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 710	2 866
II. Korekty razem	7 546	11 211
1. Amortyzacja	1 536	2 107
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
3. Przychody z tytułu odsetek	-240	-839
4. Koszty z tytułu odsetek	4 999	6 015
5. Przychody z tytułu dywidend	0	0
6. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-9	0
7. Zmiana stanu rezerw	-313	-7 289
8. Zmiana stanu zapasów	1 172	21 584
9. Zmiana stanu należności	7 526	-3 297
10. Zmiana stanu zobowiązań	-7 130	-7 070
11. Inne korekty	0	0
III. Gotówka z działalności operacyjnej	12 257	14 077
IV. Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	59	-37
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (III+IV)	12 316	14 040
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	0	0
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i innych niż wartość firmy, nieruchomości inwestycyjnych oraz innych aktywów trwałych	0	39
Wpływ ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Wpływ z tytułu spłaty udzielonych pożyczek długoterminowych	0	101
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	340	1 080
Wydatki inwestycyjne na wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowe aktywa trwałe	-490	-5 559
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-715	-4 175
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	-864	-8 515
Wpływy z emisji akcji	0	0
Kredyty i pożyczki (połączone z emisją dłużnych papierów wartościowych)	-1 500	2 135
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	0
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0
Spłaty kredytów i pożyczek	-8 421	-10 507
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0	0
Odsetki	-4 149	-4 659
Inne wpływy (wydatki) finansowe	171	-288
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	-13 899	-13 320
D. Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	-2 447	-7 792
Skutki zmian kursów wymiany, które dotyczą środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	0	0
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-2 447	-7 792
E. Środki pieniężne na początek okresu	25 844	34 252
F. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)	23 397	26 460
o ograniczonej możliwości dysponowania	550	550

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 31.03.2025 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
Bieżący okres					
Kapitał własny na początek bieżącego okresu	852 771	25 149	877 920	133 317	1 011 237
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów					
Kapitał własny po korektach	852 771	25 149	877 920	133 317	1 011 237
Emisja akcji					
Zmiana kapitału zakładowego					
Wpłata dywidendy					
Zysk (strata) netto		2 096	2 096	1 783	3 878
Inne dochody całkowite					0
Suma dochodów całkowitych		2 096	2 096	1 783	3 878
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego		2 096	2 096	1 783	3 878
Kapitał własny na dzień bilansowy bieżącego okresu		27 316	880 087	135 099	1 015 186
Poprzedni okres					
Kapitał własny na dzień początek poprzedniego okresu	852 771	9 944	862 715	129 662	992 377
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					
Zmiana kapitału zakładowego					
Wypłata dywidendy					
Zysk (strata) netto		986	986	1 636	2 622
Inne dochody całkowite					
Suma dochodów całkowitych		986	986	1 636	2 622
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego		986	986	1 636	2 622
Kapitał własny na dzień bilansowy poprzedniego okresu	852 771	10 929	863 700	131 298	994 999

**INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU SPORZĄDZONEGO
ZA OKRES OD 1.01.2025 DO 31.03.2025 ROKU**

I. Informacje ogólne

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.

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

Skonsolidowane skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 marca 2025 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 marca 2024 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym.

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.

Przedmiotem działalności jednostki dominującej według PKD jest m.in.:

41.20.Z ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH

70.10.Z DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH

77.32.Z WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BUDOWLANYCH

Spółka dominująca:

Nazwa pełna:	CFI Holding S.A
Adres siedziby:	50-050 Wrocław, ul. Teatralna 10-12
Identyfikator NIP:	898-10-51-431
Numer w KRS:	292030
Numer REGON:	930175372
Akt założycielski Rep. A nr z dnia	22889/2007 z dnia 27.09.2007 r.
Czas trwania:	Nieoznaczony
Główne obszary działalności:	<ul style="list-style-type: none">• zarządzanie działalnością holdingu• usługi budowlane

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.

*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 31.03.2025 r. (w tysiącach złotych)*

Jednostki kontrolowane przez CFI Holding S.A.:

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział w kapitale zakładowym na dzień 31.03.2025	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		
Efekt Projekt Sp. z o.o.	Kraków	Wsparcie działalności operacyjnej spółek powiązanych	49**	Metoda praw własności	Jednostka stowarzyszona
Starhedge S.A.	Warszawa	Działalność holdingów finansowych	40,97	Metoda praw własności	Jednostka stowarzyszona

** poprzez Korporację Gospodarczą Efekt SA

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

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 31.03.2025 r. (w tysiącach złotych)

STARHEDGE Czaplinska Sp. z o.o. Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości
Fermecco Investment Sp. z o.o.	Gdynia	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 Grupy Kapitałowej:

W prezentowanym okresie nie nastąpiły zmiany w składzie Grupy Kapitałowej.

Zarząd i Rada Nadzorcza CFI HOLDING S.A.

Skład osobowy Zarządu na dzień bilansowy	<ul style="list-style-type: none"> Teresa Kawczyńska – Prezes Zarządu
Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień bilansowy	<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 prezentowanym okresie skład osobowy Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

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

Znaczący Akcjonariusze jednostki dominującej:

Według stanu na dzień bilansowy 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%

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 31.03.2025 r. (w tysiącach złotych)*

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%

W prezentowanym okresie struktura Akcjonariuszy nie uległa zmianie.

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 istotne 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.

W lutym 2022 wybuchł konflikt zbrojny między Federacją Rosyjską a Ukrainą mogący w przyszłości spowodować istotne problemy w prowadzeniu biznesu w Polsce. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie wystąpiły istotne skutki gospodarcze mające wpływ na funkcjonowanie Grupy.

Powyższa ocena została sporządzona zgodnie z najlepszą wiedzą na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, przy czym rozmiar i skutki inwazji rosyjskiej na Ukrainę są niemożliwe do oszacowania oraz uzależnione od czynników, które pozostają poza wpływem i kontrolą Spółki.

Niniejsze 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 31.12.2024 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 2024 r. obejmującym noty, za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE.

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe za 2024 rok.

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 rok obrotowy 01.01.2024 – 31.12.2024.

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

1. Sprawozdawczość według segmentów działalności.

Wydzielone segmenty:

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

Wyniki segmentów za I kwartał 2025 roku przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Działalność kontynuowana				
	<i>Hotele i restauracje</i>	<i>Nieruchomości</i>	<i>Chemikalia</i>	Pozostałe segmenty/ korekty konsolidacyjne	Działalność ogółem
<i>Wynik finansowy segmentów branżowych</i>					
Przychody segmentu ogółem	30 982	14 910	7 499	4 352	57 743
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	30 982	14 910	7 499	4 352	57 743
Koszty operacyjne	17 539	12 958	7 312	11 337	49 147
Zysk (strata) segmentu	13 442	1 952	187	-6 984	8 596
Przychody finansowe		172	2	2 454	2 628
Koszty finansowe netto	2 639	747	113	2 892	6 391
Zysk (strata)	9 007	873	76	-5 122	4 834
Pozostałe przychody operacyjne					1 250
Pozostałe koszty operacyjne					1 323
Zysk (strata) przed opodatkowaniem					4 762
Podatek dochodowy					832
Zysk (strata) netto za okres obrotowy razem					3 930
Wynik mniejszości					1 783
Zysk (strata) netto za okres					2 147

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 okresu	zmiana	Stan na dzień bilansowy
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	17 735	-	17 735
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	189 825	-	189 825

4. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

W I kwartale 2025 roku wystąpiły następujące zmiany w wysokości odpisów aktualizujących aktywa Grupy:

Wyszczególnienie	Stan na początek okresu	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na dzień bilansowy
Rzeczowe aktywa trwale	923	-	-	923
Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
Aktywa finansowe	22 506	-	-	22 506
Zapasy	2 153	-	-	2 153
Należności handlowe	29 082	3	69	29 016
Należności pozostałe	40 108	-	-	40 108

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 31.03.2025 r. (w tysiącach złotych)*

Odpis aktualizujący na dzień bilansowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	923	923
Wartość bilansowa netto na dzień bilansowy	33 741	372 073	17 903	7 440	-	978	-	-	-	13 259	445 394

6. Leasing finansowy

Umowy leasingu finansowego na dzień 31.03.2025 nie uległy zmianie.

7. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiany w stanie nieruchomości przedstawiają się następująco:

	Bieżący okres	Poprzedni okres
Wartość bilansowa na początek roku	763 372	776 013
Zwiększenia stanu, z tytułu:	14	32 105
- nabycia nieruchomości	-	1 500
- aktywowanych późniejszych nakładów	-	-
- zysk wynikający z przeszacowania do wartości godziwej	-	29 176
- inne zwiększenia	14	1 429
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	80	44 746
- zbycia nieruchomości	-	11
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów	-	17 762
- strata wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej	-	24 628
- inne zmniejszenia	80	2 344
Wartość bilansowa na koniec roku	763 306	763 372

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

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 31.03.2025 r. (w tysiącach złotych)*

Model wyceny	Dane wejściowe	Wartość
Obiekty komercyjne wycenione podejściem rynkowym – metodą porównawczą	Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych wykorzystano podejście rynkowe 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:	265 479
	• otoczenie i sąsiedztwo,	
	• infrastruktura,	
	• skomunikowanie,	
	• ekspozycja	
	• stan techniczno-użytkowy	
	• powierzchnia nieruchomości	
	• położenie na mapie miasta /miejscowości.	
Obiekty komercyjne wycenione podejściem dochodowym- metodą zdyskontowanych strumieni dochodów	Do wyceny części nieruchomości inwestycyjnych wykorzystano podejście dochowe -metodę zdyskontowanych strumieni dochodów z najmu powierzchni komercyjnych o podobnych cechach do powierzchni podlegających wycenie. W celu ustalenia wartości nieruchomości komercyjnych wykorzystano niżej wskazane dane wejściowe:	497 893
	Dyskonto (rentownosc obligacji 5 letnich + premia za ryzyko rynkowe) ≈10%	
	Przychody z najmu m2 powierzchni komercyjnej o podobnych cechach do powierzchni podlegającej wycenie	
	Wskaźnik rynkowy pustostanów	
	Stopa wzrostu po okresie prognozy g- cel inflacyjny NBP	
	Rynkowa wartość nakładów na odtworzenie majątku	
	Współczynnik kosztów stałych -8%	

Wartość kredytów zabezpieczonych na majątku trwałym Grupy Kapitałowej:

Tytuł zobowiązania / ograniczenia w dysponowaniu	okres bieżący	okres poprzedni
- stanowiące zabezpieczenie kredytów i pożyczek własnych	229 892	239 512

8. Aktywa finansowe

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe	Kategoria instrumentów finansowych
	Bieżący okres	Poprzedni okres	Bieżący okres	Poprzedni okres		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	34 060	38 376	34 060	38 376	34 060	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Inne aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	5 236	804	5 236	804	5 236	
pożyczki	370	370	370	370	370	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
papiery wartościowe	4 866	433	4 866	433	4 866	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:	7 198	7 198	7 198	7 198	7 198	

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 31.03.2025 r. (w tysiącach złotych)*

papiery wartościowe	7 198	7 198	7 198	7 198	7 198	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:	37 058	37 079	37 058	37 079	37 058	
pożyczki	607	607	607	607	607	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
papiery wartościowe	36 451	36 472	36 451	36 472	36 451	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 397	25 844	23 397	25 844	23 397	
środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	23 397	25 844	23 397	25 844	23 397	

9. Zapasy

Wyszczególnienie	Bieżący okres	Poprzedni okres
Materiały (według ceny nabycia)	-	-
Materiały pomocnicze (według ceny nabycia)	-	-
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	1 201	1 201
Produkty gotowe:	222 812	223 073
Według ceny możliwej od uzyskania	222 812	223 073
Towary	6 213	7 124
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	229 962	231 134
Odpis aktualizujący wartość wyrobów gotowych	1 174	1 174
Odpis aktualizujący wartość towarów	930	930
Odpis aktualizujący wartość produkcji w toku	263	263

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

Działalność Grupy Kapitałowej w bieżącym okresie nie ulegała istotnym zmianom.

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

Czynniki i zdarzenia, które w naszej ocenie były istotne dla wyników całej grupy:

- 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,

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

W branży budowlanej 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 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.

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

Grupa kapitałowa w ramach wsparcia działalności operacyjnej spółek zależnych udziela finansowania wewnątrzgrupowego w formie weksli inwestycyjnych o okresach spłat do jednego i powyżej jednego roku. Ustalone stałe stopy procentowe kształtują się w zakresie 2%-6% i są odzwierciedleniem zmiany stóp procentowych ogłaszanych przez NBP.

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

Nie miało miejsca powyższe zdarzenie. Podział wyniku finansowego Spółek w grupie jest dokonywany na podstawie jednostkowych sprawozdań finansowych. W bieżącym okresie nie zostały zadeklarowane ani wypłacone dywidendy.

15. 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

Nie wystąpiły w prezentowanym okresie powyższe zdarzenia.

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

Zobowiązania warunkowe	Bieżący okres	Poprzedni okres
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	-	-
- udzielonych gwarancji i poręczeń	-	-
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	26 301	26 301
- roszczeń regresywnych	25 000	25 000
- gwarancji i poręczeń	1 301	1 301
2.3. Pozostałe	1 172	1 172
Zobowiązania warunkowe razem	27 473	27 473
Aktywa warunkowe	Rok bieżący	Rok bieżący
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	-	-
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	82 397	82 460
- obciążenia wyrównawcze	-	-
- odszkodowania	-	-
2.3. Aktywa objęte odpisem aktualizacyjnym	82 397	82 460
Aktywa warunkowe razem	82 397	82 460

- W pozycji roszczeń ujęta jest wielkość przedmiotu sporu, którego spółka na mocy par. 93 MSR 37 nie objaśniła w poprzednim okresie bilansowym mając na uwadze potencjalny negatywny wpływ powyższego ujawnienia na wyniki rozstrzygnięć toczonych sporów. Ze względu na pojawiające się pozytywne dla Emitenta wyroki m.in. sądów administracyjnych Emitent wskazuje, że powyższa pozycja dotyczy postępowania przygotowawczego wobec funkcjonariuszy spółki zależnej, która wygenerowała ryzyko uszczerplenia majątku spółki zależnej we wskazanej wysokości. Grupa z uwagi na zasadę ostrożności ujęła wskazaną przez prokuraturę wartość w księgach rachunkowych jako zobowiązanie warunkowe.
- 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,

17. Zobowiązania finansowe

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	Okres bieżący	Okres poprzedni	Okres bieżący	Okres poprzedni	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	159 658	165 076	159 658	165 076	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	159 658	165 076	159 658	165 076	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:	66 834	65 115	66 834	65 115	
- zobowiązania z tytułu kaucji	6 449	6 406	6 449	6 406	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
- zobowiązania z tytułu partycypacji	33 442	33 442	33 442	33 442	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
- zobowiązania leasingowe	25 228	25 228	25 228	25 228	
- dłużne papiery wartościowe	1 715	39	1 715	39	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	57 799	61 747	57 799	61 747	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
Zobowiązania krótkoterminowe finansowe, w tym:	85 255	85 545	85 255	85 545	
- kredyty i pożyczki	70 234	75 042	70 234	75 042	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
- dłużne papiery wartościowe	13 000	8 363	13 000	8 363	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
- kaucje	55	73	55	73	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
- zobowiązania leasingowe	1 446	1 522	1 446	1 522	
- partycypacje	520	545	520	545	Wyceniane w amortyzowanym koszcie

Struktura zobowiązań finansowych:

Wyszczególnienie	Bieżący okres	Poprzedni okres
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	70 234	75 042
Kredyty i pożyczki długoterminowe	159 658	165 076
Kredyty i pożyczki razem	229 892	240 118

Wyszczególnienie	Bieżący okres	Poprzedni okres
Kredyty	229 286	239 512
Pożyczki	607	607
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26 674	26 751
Inne zobowiązania finansowe	55 181	48 868

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 31.03.2025 r. (w tysiącach złotych)*

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek:

Wyszczególnienie	Bieżący okres	Poprzedni okres
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	70 234	75 042
Kredyty i pożyczki długoterminowe	159 658	165 076
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	53 866	38 819
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	44 845	41 283
- płatne powyżej 5 lat	60 947	84 975
Kredyty i pożyczki razem	229 892	240 118

**Struktura oprocentowania kredytów i pożyczek
Kredyty:**

Stopa procentowa	Bieżący okres	Poprzedni okres
WIBOR + marża	85 780	92 927
50% stopy redyskontowej weksli NBP	25 601	26 405
EURIBOR + marża	108 033	109 604
inne stopy *	-	-
LIBOR + marża	9 870	10 575
Razem	229 286	239 512

Pożyczki otrzymane:

Stopa procentowa	Rok bieżący	Rok poprzedni
WIBOR + marża	-	-
Stała stopa %	607	607
razem	607	607

Kredyty i pożyczki struktura walutowa

Wyszczególnienie	Rok bieżący		Rok poprzedni	
	wartość	wartość	wartość	wartość
	w walucie	w PLN	w walucie	w PLN
PLN	111 989	111 989	119 939	119 939
EUR	25 402	108 033	25 624	109 604
CHF	2 250	9 870	2 331	10 575
Kredyty i pożyczki razem	x	229 892	x	240 118

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 31.03.2025 r. (w tysiącach złotych)

18. 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.

W poziomie 2 znajdują się wyceny nieruchomości. Są to ceny obserwowalne na rynku.

Bieżący okres	poziom 1	poziom 2	poziom 3	Wpływ na wynik finansowy okresu	Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów
Aktywa					
Nieruchomości inwestycyjne	-	763 307	-	-	Pozostałe przychody/koszty operacyjne
Udziały i akcje	7 198	-	-	-	Przychody /koszty finansowe
Pasywa					
oprocentowane kredyty i pożyczki	229 892	-	-	4 149	Koszty finansowe

19. 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.

<u>Podmiot powiązany</u>	<u>Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych netto</u>	<u>Zakupy od podmiotów powiązanych netto</u>	<u>Należności od podmiotów powiązanych brutto</u>	<u>w tym przeterminowane</u>	<u>Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych brutto</u>	<u>w tym zaległe, po upływie terminu płatności</u>
za rok bieżący						
Jednostki sprawujące współkontrolę lub mające istotny wpływ na jednostkę:	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne:	5 875	4 587	120 741	26 852	115 214	14 875
Jednostki stowarzyszone	-	-	620	-	1 052	-
Pozostałe jednostki powiązane:	300	258	5 785	1 785	922	778
Osoby Zarządzające	-	-	-	-	-	-

<i>Transakcja</i>	<i>Opis transakcji</i>	<i>Warunki transakcji</i>	<i>Wartość transakcji</i>	<i>Nierozliczone saldo transakcji</i>	<i>gwarancje i poręczenia</i>	<i>Strony transakcji</i>
Transakcja finansowa	Finansowanie wewnątrzgrupowe	Finansowanie wewnątrzgrupowe oprocentowane wg stałej i zmiennej stopy procentowej	Udzielenie – 1 862 /spłata-55	23 117	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązаныmi i zależnymi
Transakcja finansowa	finansowanie wewnątrzgrupowe	Papiery wartościowe oprocentowany w stałej stopie %	200 - nabycie/ 540- spłata	38 670	brak	Transakcje pomiędzy podmiotami zależnymi
Transakcja finansowa	finansowanie wewnątrzgrupowe	Papiery wartościowe oprocentowany w stałej stopie %	0 - zakup/ 340 - spłata	620	brak	Transakcja z podmiotem stowarzyszonym
Zakup usług	Sprawowanie nadzoru inwestorskiego	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu w	0	1 052	Brak	Transakcja z podmiotem stowarzyszonym

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 31.03.2025 r. (w tysiącach złotych)

		działaniu jednostek zależnych				
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	798	12 587	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi i zależnymi
Zakup/ sprzedaż usług	outsourcing usług księgowych, prawnych, korporacyjnych, nadzoru	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu w działaniu jednostek zależnych	0	1 172	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi i zależnymi
Zakup/ sprzedaż usług	usługi odtworzeniowo remontowe, wynajem maszyn i sprzętu budowlanego	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na wsparciu operacyjnym	961	1 201	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi i 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	375	2 715	Brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi i zależnymi
Transakcja finansowa	Zakup weksla inwestycyjnego	Warunki transakcji są analizowane przez audyt gospodarczy nowego Zarządu	11 – nabycie/ 0 - spłata	1 413	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi
Transakcja finansowa	Zakup weksla inwestycyjnego	Warunki transakcji są analizowane przez audyt gospodarczy nowego Zarządu	16 – nabycie/ 0 - spłata	2 010	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi -osobowo z poprzednim zarządem*
Sprzedaż usług	Sprzedaż towarów, usługi dzierżawy	Warunki transakcji są analizowane przez audyt gospodarczy nowego Zarządu	0	408	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi -osobowo z poprzednim zarządem*
Sprzedaż usług	Sprzedaż towarów, usługi dzierżawy	Warunki transakcji są analizowane przez audyt gospodarczy nowego Zarządu	0	316	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi -osobowo z poprzednim zarządem*

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

	Bieżący okres
Zarząd jednostki dominującej	10
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	-
Razem	10

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

POZOSTAŁE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO

1. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje skróconego skonsolidowanego 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
2025-03-31	4,1848	4,1839
2024-12-31	4,3042	4,2730
2024-03-31	4,3211	4,3009
*) 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 Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. w przeliczeniu na euro (w tys. zł):

Wyszczególnienie	Bieżący okres		Poprzedni okres	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	57 743	13 798	55 911	12 939
Koszty działalności operacyjnej	49 147	11 744	45 013	10 417
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	8 473	2 025	5 222	1 208
Zysk (strata) brutto	4 710	1 126	2 866	663
Zysk (strata) netto	3 878	927	2 622	607
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)	0,001	0,0003	0,001	0,0002
Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	1 259 444	301 022	1 255 814	293 895
Aktywa obrotowe	372 843	89 114	380 799	89 117
Kapitał własny	1 015 187	242 641	1 011 237	236 657
Kapitał zakładowy	852 771	203 822	852 771	199 572
Zobowiązania długoterminowe	444 047	106 132	447 828	104 804
Zobowiązania krótkoterminowe	173 054	41 362	177 548	41 551
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0,37	0,09	0,37	0,09
Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przeływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12 316	2 943	14 040	3 249
Przeływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-864	-207	-8 515	-1 970
Przeływy pieniężne netto z działalności finansowej	-13 899	-3 320	-13 320	-3 083

*Dane bilansowe prezentowane są za okres porównywalny kończący się 31.12.2024 roku, zgodnie z formatem prezentowanym w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej

2. 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.

3. 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 nie dokonano połączenia, przejęcia ani sprzedaży jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej. Nie dokonywano także zakupu i sprzedaży inwestycji długoterminowych, podziału lub restrukturyzacji, jak też nie zaniechano żadnej z prowadzonych działalności.

4. 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 I kwartał 2025 roku.

5. 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.

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

1. Wobec Grupy prowadzone są postępowania podatkowe, dotyczące określenia wysokości zobowiązań podatkowych w tym w szczególności: podatku od towarów i usług, przy czym:

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 z uwagi na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu jako został wydany w lipcu 2024 roku w sprawie prowadzonej wobec Wrocławskiego Centrum SPA Sp. z o.o. uwzględniającego skargę spółki zależnej od Emitenta, Sąd ten uchylił wszystkie decyzje podatkowe organów podatkowych we Wrocławiu oraz umorzył w całości postępowanie podatkowe w sprawie z uwagi na liczne naruszenia prawa wedle oceny dokonanej przez Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu

b. W przypadku postępowania prowadzonego wobec Wrocławskiego Centrum SPA Sp. z o.o. - Postanowieniem z dnia 19 marca 2024 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny uwzględniając stanowisko Spółki wstrzymał wykonanie ww. decyzji, a w lipcu 2024 roku wydał wyrok uwzględniający w całości stanowisko Spółki Wrocławskie Centrum SPA Sp. z o.o. i wobec tego uchylił zarówno decyzję organu I, jak i II instancji oraz umorzył w całości postępowanie podatkowe jako bezpodstawne. Zdaniem Sądu przy zawarciu przedmiotowej umowy sprzedaży, wbrew odmiennej interpretacji organów podatkowych, nie doszło bowiem do naruszenia prawa.

2. 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.

3. 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. i. 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.

7. 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

W prezentowanym okresie nie miały miejsca tego rodzaju transakcje.

8. 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.

Nie wystąpiły powyższe zdarzenia

9. 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 ujawnione w poniższym sprawozdaniu.

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

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

- czynniki dotyczące segmentu nieruchomościowego tj. handlowo-usługowego
 - posiadanie największego w regionie zorganizowanego kompleksu handlowego, wyposażonego w nowoczesne systemy zarządzania,
 - utrzymywanie się popytu na usługi najmu nieruchomości

- czynniki dotyczące segmentu hotelarsko-turystycznego
 - dalszy wzrost atrakcyjności lokalnego rynku usług hotelarskich i turystycznych,
 - nowopowstające, konkurencyjne inwestycje hotelowe i konferencyjne,
 - uzyskiwanie wyższej ceny usług hotelarskich przy utrzymaniu wysokiego standardu oferowanych usług,
 - rozwój usług gastronomicznych,
 - rozwój usług konferencyjnych i bankietowych dla dużej liczby uczestników,
 - pozyskiwanie nowych klientów oraz umacniania współpracy z dotychczasowymi partnerami,
 - pozyskiwanie klientów indywidualnych,
 - dążenie do eliminacji sezonowych wahań osiągniętych przychodów poprzez rozwój segmentu konferencyjno-bankietowego, zwłaszcza w okresie po sezonie,
 - intensywne wykorzystanie możliwości własnych stron www i platform internetowych

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 31.03.2025 r. (w tysiącach złotych)**KWARTALNA INFORMACJA FINANSOWA CFI HOLDING S.A.
WPROWADZENIE DO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA I KWARTAŁ 2025 ROKU****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, ustalane przez Narodowy Bank Polski objętych historycznymi danymi finansowymi wynoszą:

Okres obrotowy	średni kurs w okresie*	Kurs na ostatni dzień okresu
2025-03-31	4,1848	4,1839
2024-12-31	4,3042	4,2730
2024-03-31	4,3211	4,3009
*) 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	Bieżący okres		Poprzedni okres	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	805	192	408	94
Koszty działalności operacyjnej	1 098	262	960	222
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-292	-70	-609	-141
Zysk (strata) brutto	-1 157	-277	-2 137	-494
Zysk (strata) netto	-1 157	-277	-2 137	-494
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	-0,0001	-0,0008	-0,0002
Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	910 861	217 706	910 889	213 173
Aktywa obrotowe	1 936	463	2 558	599
Kapitał własny	858 215	205 123	859 372	201 117
Kapitał zakładowy	852 771	203 822	852 771	199 572
Zobowiązania długoterminowe	26 009	6 216	1 139	267
Zobowiązania krótkoterminowe	28 574	6 829	52 935	12 388
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0,31	0,07	0,31	0,07
Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-84	-20	-272	-63
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0	0	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	200	48	-5	-1

*Dane bilansowe prezentowane są za okres porównywalny kończący się 31.12.2024 roku, zgodnie z formatem prezentowanym w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CFI HOLDING S.A. ZA I KWARTAŁ 2025 r.

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Bieżący okres	Poprzedni okres
Aktywa trwałe	910 861	910 889
Rzeczowe aktywa trwałe	335	363
Nieruchomości inwestycyjne	5 404	5 404
Wartość firmy	-	-
Pozostałe wartości niematerialne	-	-
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsiębiorstwach i w jednostkach stowarzyszonych	904 931	904 931
Inwestycje rozliczane zgodnie metodą praw własności	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-
Należności długoterminowe	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	191	191
Aktywa obrotowe	1 936	2 558
Zapasy	21	309
Należności handlowe oraz pozostałe należności	1 739	2 188
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	176	61
Aktywa obrotowe bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	1 936	2 558
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
Aktywa razem	912 798	913 447

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 31.03.2025 r. (w tysiącach złotych)*

PASYWA	Bieżący okres	Poprzedni okres
Kapitał własny	858 215	859 372
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	858 215	859 372
Kapitał zakładowy	852 771	852 771
Zyski zatrzymane	5 444	6 601
W tym wynik finansowy okresu	-1 157	-19
Kapitały akcjonariuszy niekontrolujących	-	-
Zobowiązanie długoterminowe	26 009	1 139
Kredyty i pożyczki	1 148	948
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	-	-
Inne zobowiązania finansowe	24 669	-
Rezerwa na odroczone podatki dochodowe	191	191
Rezerwy długoterminowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	28 574	52 935
Kredyty i pożyczki	1 769	2 309
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	23 926	23 990
Zobowiązania dotyczące podatku bieżącego	525	475
Inne zobowiązania finansowe	2 353	26 161
Rezerwy krótkoterminowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe bez zobowiązań wchodzących w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	28 574	52 935
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	-	-
Zobowiązania razem	54 582	54 074
Pasywa razem	912 798	913 447

Wartość księgowa (w tys. zł)	858 215 151
Liczba akcji (w szt.)	2 750 874 900
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	0,31
Rozwodniona liczba akcji	2 750 874 900
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	0,31

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 31.03.2025 r. (w tysiącach złotych)*

SPRAWOZDANIE Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

	Bieżący okres	Poprzedni okres
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	805	408
Amortyzacja	28	53
Zużycie materiałów i energii	15	11
Usługi obce	170	177
Podatki i opłaty	17	3
Koszty świadczeń pracowniczych	554	602
Pozostałe koszty rodzajowe	3	3
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	312	112
Zmiana stanów produktów	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	0	3
Pozostałe koszty operacyjne	0	59
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-292	-609
Przychody finansowe	-	-
Koszty finansowe	865	1 528
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-1 157	-2 137
Podatek dochodowy	-	-
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-1 157	-2 137
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	-1 157	-2 137

Zysk (strata) na akcję zwykłą		
Podstawowy zysk (strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	-0,0004	-0,001
Podstawowy zysk (strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	-	-
Podstawowy zysk (strata) na akcję zwykłą	-0,0004	-0,001
Rozwodniony zysk (strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	-0,0004	-0,001
Rozwodniony zysk (strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	-	-
Rozwodniony zysk (strata) na akcję zwykłą	-0,0004	-0,001

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 31.03.2025 r. (w tysiącach złotych)*

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny jednostki dominującej ogółem	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny razem
Bieżący okres					
Kapitał własny na początek okresu	852 771	6 601	859 372		859 372
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów					
Kapitał własny po korektach	852 771	6 601	859 372		859 372
Emisja akcji					
Wpłaty na podwyższenie kapitału zakładowego					
Wypłata dywidendy					
Zysk (strata) netto		-1 057	-1 057		-1 057
Inne dochody całkowite					
Suma dochodów całkowitych		-1 057	-1 057		-1 057
Zwiększenie wartości kapitału własnego		-1 057	-1 057		-1 057
Kapitał własny koniec okresu	852 771	5 444	858 215		858 215
Poprzedni okres					
Kapitał własny na początek poprzedniego 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		-2 137	-2 137		-2 137
Inne dochody całkowite					
Suma dochodów całkowitych		-2 137	-2 137		-2 137
Zwiększenie wartości kapitału własnego		-2 137	-2 137		-2 137
Kapitał własny na koniec	852 771	4 484	857 255		857 255

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 31.03.2025 r. (w tysiącach złotych)*

RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH – METODA POŚREDNIA

A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	Bieżący okres	Poprzedni okres
I. Zysk (strata) brutto	- 1 157	-2 137
II. Korekty razem	1 073	1 865
Amortyzacja	28	53
(Zysk) strata z tytułu różnic kursowych	-	-
Przychody z tytułu odsetek	-	-
Koszty z tytułu odsetek	861	1 506
(Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-	-
Zmiana stanu rezerw	-	-
Zmiana stanu zapasów	-	-
Zmiana stanu należności	288	-72
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	449	338
Inne korekty	-553	40
Gotówka z działalności operacyjnej	-	-
Podatek dochodowy (zapłacony)/zwrócony	-84	-272
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/- II)	-	-
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-84	-272
Wpływu ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych innych niż wartość firmy, nieruchomości inwestycyjnych oraz innych aktywów trwałych	-	-
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	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	-
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	-
Wpływy z emisji akcji	-	-
Kredyty i pożyczki	200	-
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
Spłaty kredytów i pożyczek	-	-5
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
Odsetki	-	-
Inne wpływy (wydatki) finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	200	-5
D Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	116	-277
Skutki zmian kursów wymiany, które dotyczą środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	-	-
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	116	-277
E. Środki pieniężne na początek okresu	61	454
G. Środki pieniężne na koniec okresu (E+/- D)	176	176

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 31.03.2025 r. (w tysiącach złotych)*

1. Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki Transportu	Pozostałe Środki Trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek roku	75	1 640	349	328	-	2 392
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	1 640	349	328	-	2 392
Umorzenie na początek roku	4	1 359	349	317	-	2 029
Zwiększenia, z tytułu:	0	27	-	1	-	28
amortyzacji	0	27	-	1	-	28
Zmniejszenia, z tytułu:						
sprzedaż						
inne						
Umorzenie na dzień bilansowy	4	1 386	349	318	-	2 057
Odpisy aktualizujące na początek roku	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące na dzień bilansowy	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień bilansowy	71	255	-	10	-	335

2. Nieruchomości inwestycyjne

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI	okres bieżący	okres poprzedni
Wartość bilansowa na BO	5 404	5 029
Zwiększenia stanu, z tytułu:	-	386
- nabycia nieruchomości	-	-
- aktywowanych późniejszych nakładów	-	-
- zysk wynikający z przeszacowania do wartości godziwej	-	386
- 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	5 404	5 404

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 31.03.2025 r. (w tysiącach złotych)*

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:	5 404
	• otoczenie i sąsiedztwo,	
	• infrastruktura,	
	• skomunikowanie,	
	• ekspozycja	
	• stan techniczno-użytkowy	
	• powierzchnia nieruchomości	
	• położenie na mapie miasta /miejscowości	

3. Zobowiązania finansowe

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	Rok bieżący	Rok poprzedni	Rok bieżący	Rok poprzedni	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	948	1 148	948	1 148	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	948	1 148	948	1 148	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:	-	24 669	-	24 669	
- zobowiązania z tytułu kaucji	-	-	-	-	wyceniane w
- zobowiązania z tytułu partycypacji	-	-	-	-	zamortyzowanym koszcie
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-	wyceniane w
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	24 465	24 452	24 465	24 452	zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania krótkoterminowe finansowe, w tym:	28 470	4 122	28 470	4 122	
- kredyty i pożyczki	2 309	1 769	2 309	1 769	wyceniane w
- kaucje	26 161	2 353	26 161	2 353	zamortyzowanym koszcie
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-	wyceniane w
- partycypacje	-	-	-	-	zamortyzowanym koszcie

4. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi

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 rok bieżący						
Podmioty o znaczącym wpływie na Grupę:						
Jednostka dominująca	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne	771	9	6 296	5 472	50 526	5 127
Jednostki stowarzyszone	-	-		-	167	167
Pozostałe jednostki powiązane	-	-	-	-	-	-
Kluczowa kadra kierownicza	-	-	-	-	-	-

Typ transakcji	Opis transakcji	Warunki transakcji	Wartość transakcji w roku	Nierozliczone saldo transakcji	szczegóły dotyczące gwarancji i poręczenia	Strona transakcji
sprzedaż usług	usługa wsparcia operacyjnego	warunki rynkowe	261	10	brak	Jednostka zależna
sprzedaż usług	usługi remontowe	warunki rynkowe	500	0	brak	Jednostka zależna
Zakup usług	usługa wsparcia operacyjnego, wynajem pomieszczeń	warunki rynkowe	4	169	brak	Jednostka zależna
Transakcja finansowa	Finansowanie wewnątrzgrupowe	Finansowanie wewnątrzgrupowe	Udzielenie – 200/ spłata – 540	27 661	brak	Jednostka zależna
Transakcja finansowa	Finansowanie wewnątrzgrupowe	Finansowanie wewnątrzgrupowe	Udzielenie – 0/ spłata – 25	167	brak	Jednostka stowarzyszona

Wrocław, dnia 27 maja 2025 roku

Podpisy Zarządu:

.....
Teresa Kawczyńska
Prezes Zarządu