

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej CFI Holding S.A.

Raport z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej CFI Holding („Grupa”), w której Jednostką dominującą jest CFI Holding S.A. („Jednostka dominująca”), które zawiera: skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30.06.2025 r., skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r. oraz wybrane informacje dodatkowe i objaśniające („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Odpowiedzialność Zarządu Jednostki dominującej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i przedstawienie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 „Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki” przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Przegląd śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

Uzasadnienie odmowy sformułowania wniosku

Zwracamy uwagę na punkt C „Istotna niepewność co do kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych” śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w którym Zarząd Spółki poinformował, że śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz, że na dzień zatwierdzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji istnieją niepewności dotyczące zdarzeń lub okoliczności, które mogą nasuwać wątpliwości co do zdolności Grupy do kontynuowania działalności.

W wyniku zastosowania procedur przeglądu, zidentyfikowano wystąpienie szeregu niepewności, które są kluczowe dla oceny kontynuacji działalności przez Grupę.

Kluczowym podmiotem należącym do Grupy Kapitałowej jest Spółka Central Fund of Immovables Sp. z o. o. (dalej: CFI Sp. z o.o.), której udział aktywów stanowi 44,39% sumy bilansowej Grupy przed wyłączeniami, a przychody ze sprzedaży stanowią 62,43% sumy przychodów ze sprzedaży przed wyłączeniami.

Zarząd Jednostki Dominującej w nocy nr 10 sprawozdania Zarządu z działalności Jednostki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej poinformował, że w dniu 14 czerwca 2023 roku do siedziby spółki CFI Sp. z o.o. wpłynęło postanowienie Prokuratury Regionalnej w Łodzi I Wydziału ds. przestępczości gospodarczej wydane w dniu 22 maja 2023 roku o zastosowaniu zabezpieczenia majątkowego na mieniu CFI Sp. z o.o., jako osoby prawnej wskazanej w art. 45 § 3 k.k., w związku z toczącym się postępowaniem w sprawie przestępstw karnych i karnoskarbowych w stosunku do części osób pełniących funkcje w poprzednich oraz bieżącym okresie sprawozdawczym w organach statutowych podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, które polega 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 będących własnością CFI Sp. z o.o. o łącznej szacunkowej wartości 32.000.000,00 zł. Wartość bilansowa zabezpieczonych nieruchomości na dzień 30 czerwca 2025 roku wynosi ok. 230.083.000,00 zł.

W punkcie nr 11 „Rezerwy” skróconych informacji objaśniających do śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa Kapitałowa prezentuje informacje na temat stanu rezerw, w tym rezerwy na kwotę 15.000.000,00 zł dotyczącą zdarzenia opisanego powyżej. Zważywszy na fakt, iż nie

są znane skala oraz wpływ działań poprzedniego Zarządu podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, nie jesteśmy w stanie zweryfikować wartości utworzonej rezerwy.

W punkcie nr 18 „Zmiany zobowiązań lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego” skróconych informacji objaśniających do śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa Kapitałowa prezentuje informacje na temat zobowiązań warunkowych, w tym roszczenia w kwocie 25.000.000,00 zł dotyczącego zabezpieczenia na majątku CFI Sp. z o.o. Zważywszy na fakt, iż nie są znane skala oraz wpływ działań poprzedniego Zarządu podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, nie jesteśmy w stanie zweryfikować wyżej opisanego ujawnienia.

Na dzień publikacji nie są znane ostateczne skutki działań osób pełniących funkcje w organach statutowych Jednostki Dominującej i spółek zależnych w poprzednich okresach oraz ich potencjalny wpływ na sytuację majątkową oraz finansową Grupy oraz jej wynik finansowy.

Ze względu na potencjalne wzajemne oddziaływanie powyższych niepewności i ich możliwy skumulowany wpływ na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, nie jest możliwe, aby sformułować wniosek na temat załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Odmowa sformułowania wniosku

Nie byliśmy w stanie uzyskać wystarczających i odpowiednich dowodów dotyczących spraw zamieszczonych w sekcji „Uzasadnienie odmowy sformułowania wniosku”. Wobec znaczenia tych spraw, na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu nie wyrażamy wniosku o załączonym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

.....

Marta Jankowska
Kluczowy Biegły rewident
Nr ewidencyjny 13498

przeprowadzający przegląd w imieniu
UHY ECA Audyt
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nr 3886

Warszawa, 22.09.2025 r.