



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI DOMINUJACEJ
ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ
CFI HOLDING S.A.**

**ZA OKRES
01.01.2025 – 30.06.2025 r.**

Wrocław, 22 września 2025 r.

SPIS TREŚCI:

A. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI CFI HOLDING S.A oraz GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI HOLDING S.A...	4
1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej	4
1.1. Dane rejestracyjne i adresowe oraz przedmiot działalności podmiotu dominującego	4
1.2. Kapitał zakładowy i akcje	5
1.3. Oddziały Jednostki	5
1.4. Informacje o organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta	6
1.5. Przedmiot działalności Jednostki i Grupy Kapitałowej	7
1.6. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta	9
1.7. Rada Nadzorcza CFI Holding S.A. oraz Rady Nadzorcze Spółek Grupy Kapitałowej.	9
1.8. Rekompensaty dla osób zarządzających w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny	10
2. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. za pierwsze półrocze 2025 roku	11
3. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe CFI Holding S.A. za pierwsze półrocze 2025 roku.....	11
4. Charakterystyka działalności w pierwszym półroczu 2025 roku.....	12
5. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	12
6. Transakcje z podmiotami powiązanymi	13
7. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek	13
8. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	13
9. Istotne sprawy sądowe.....	13
10. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyka związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego	14
11. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji.....	23
12. Informacja dotycząca prognozy wyników	23
13. Zarządzanie zasobami finansowymi.....	23
14. Ocena czynników nietypowych i zdarzeń mających wpływ na wynik.....	24
15. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki oraz opis perspektyw rozwoju działalności.....	24
16. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta oraz spółek z GK CFI w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących Grupy Kapitałowej Emitenta.....	26
17. Opis istotnych dokonań Emitenta oraz spółek z GK CFI po dniu bilansowym.....	26
18. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Kapitałowej.....	26
19. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji CFI Holding SA będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających	26
20. Informacje o znanych umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.....	27
21. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	27

22. Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami	27
23. Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu za 1 półrocze 2025 roku.....	27
24. Pozycje pozabilansowe	27
25. Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej w I półroczu 2025 r.	27
26. Ład Korporacyjny	27
B. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU CFI HOLDING S.A. WE WROCŁAWIU DOTYCZĄCE PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, A TAKŻE JEDNOSTKOWEGO I SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI EMITENTA ZA I PÓŁROCZE 2025.....	28

A. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI CFI HOLDING S.A. oraz GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI HOLDING S.A

Wprowadzenie do sprawozdania

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. za pierwsze półrocze 2025 roku zostało przygotowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku 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.2018.poz.757).

Zarząd Grupy Kapitałowej CFI Holding SA oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy, półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe oraz półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej oraz dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy oraz jej wynik finansowy, a sprawozdanie z działalności jednostki dominującej oraz grupy kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji grupy kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

1.1. Dane rejestracyjne i adresowe oraz przedmiot działalności podmiotu dominującego

Podmiot dominujący Grupy Kapitałowej działa pod nazwą CFI Holding Spółka Akcyjna (nazwa skrócona CFI Holding S.A.) i jest wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy, pod numerem 0000292030. Spółka ma nadany numer identyfikacji podatkowej NIP 898-10-51-431 i otrzymała numer identyfikacyjny REGON 930175372.

Spółka prowadzi swoją stronę internetową www.cfiholding.pl.

Nazwa:	CFI Holding S.A.
Adres (siedziba):	Wrocław ul. Teatralna 10-12.
Telefon:	71 348 80 10
Fax:	71 343 89 87
Adres Email:	kontakt@cfiholding.pl
Kontakt Dla Inwestorów:	ir@cfiholding.pl
Strona WWW	www. cfiholding.pl
LEI	259400JPS8B452HK4Y54
ISIN	PLINTKS00013

Nazwa organu reprezentacji	ZARZĄD
Sposób reprezentacji	W przypadku zarządu jednoosobowego jedyny członek zarządu samodzielnie. w przypadku zarządu wieloosobowego dwóch członków zarządu łącznie albo każdy członek zarządu łącznie z prokurentem.

Przedmiot działalności wg PKD:

1.Przedmiot przeważającej działalności:

41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH

2.Przedmiot pozostałej działalności:

41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW

43, 12, Z, PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ

43, 11, Z, ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

43, 22, Z, WYKONYWANIE INSTALACJI WODNO-KANALIZACYJNYCH, CIEPLNYCH, GAZOWYCH I KLIMATYZACYJNYCH

43, 29, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH INSTALACJI BUDOWLANYCH

46, 73, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA DREWNA, MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH I WYPOSAŻENIA SANITARNEGO

77, 32, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BUDOWLANYCH

64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH

70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH

1.2. Kapitał zakładowy i akcje

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 852.771.219 zł (słownie: osiemset pięćdziesiąt dwa miliony, siedemset siedemdziesiąt jeden tysięcy, dwieście dziewiętnaście złotych) i dzieli się na:

- a) 27.523.000 (słownie: dwadzieścia siedem milionów pięćset dwadzieścia trzy tysiące) akcji zwykłych na okaziciela serii A oznaczonych numerami od A01 do A27.523.000;
- b) 26.189.000 (słownie: dwadzieścia sześć milionów sto osiemdziesiąt dziewięć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B oznaczonych numerami B01 do B26.189.000;
- c) 2.752.200 (słownie: dwa miliony siedemset pięćdziesiąt dwa tysiące dwieście) akcji zwykłych na okaziciela serii C oznaczonych numerami od C0000001 do C2752200.
- d) 60.000.800 (słownie: sześćdziesiąt milionów osiemset) akcji zwykłych na okaziciela serii D oznaczonych numerami od D0000001 do D60000800
- e) 2.634.409.900 (dwa miliardy sześćset trzydzieści cztery miliony czterysta dziewięć tysięcy dziewięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii F oznaczonych numerami od F0000001 do F 2634409900.

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

1.3. Oddziały Jednostki

Podmiot CFI Holding Spółka Akcyjna nie posiada oddziałów.

1.4. Informacje o organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta

Jednostka dominująca na dzień 30.06.2025 r. oraz na dzień sporządzenia raportu posiadała bezpośrednio udziały w następujących jednostkach zależnych:

- 1) 100% udziałów w Towarzystwie Budownictwa Społecznego "Nasze Kąty" Sp. z o.o.
- 2) 100% udziałów w Central Fund of Immovables Sp. z o.o.
- 3) 100% udziałów w INWEST Sp. z o.o.

Jednostki pośrednio kontrolowane przez CFI Holding S.A. na dzień 30.06.2025 r.:

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział w kapitale zakładowym na dzień 30.06.2025	Metoda Konsolidacji	Rodzaj powiązania
Central Fund of Immovables Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem nieruchomości, działalność hotelarska, działalność restauracyjna	100	Pełna	Jednostki zależne
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		
Kompleks Handlowy “Rybitwy” Sp. z o.o.	Kraków	Wsparcie działalności operacyjnej	100**	Metoda praw własności	Jednostka stowarzyszona
Efekt Projekt Sp. z o.o.	Kraków	Wsparcie działalności operacyjnej spółek powiązanych	49**		

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
STARHEDGE Czaplinecka 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

1.5. Przedmiot działalności Jednostki i Grupy Kapitałowej

Działalność Grupy Kapitałowej kontynuowana była w wielu segmentach branżowych m.in. szeroko pojęte sfery: hotelarska, gastronomiczna, budownictwa i mieszkalnictwa, wynajem nieruchomości komercyjnych, maszyn i sprzętu budowlanego, ochrony zdrowia i rekreacji, handlu hurtowym artykułami chemicznymi oraz tzw. półproduktami do przemysłu odzieżowego, usługi budowlane oraz wynajem specjalistycznego sprzętu budowlanego. Podmioty wchodzące w skład Grupy, od lat specjalizują się w poszczególnych branżach, gdzie zdecydowanie ugruntowały swoje pozycje rynkowe w zakresie oferowanych produktów i usług.

Profil działalności spółki wiodącej CFI HOLDING S.A. obejmuje natomiast głównie proces zarządzania grupą kapitałową – zarządzanie holdingiem, nadzór nad efektywnością zarządzania aktywami jednostek zależnych

oraz optymalizację działalności jednostek w grupie poprzez wielopoziomą analizę procesów biznesowych. Kluczowymi aktywami Spółki są z jednej strony - wieloletnie doświadczenie w prowadzeniu biznesu a z drugiej - posiadane zasoby materialne i niematerialne, za pomocą których w poszczególnych segmentach działalności grupa kapitałowa realizuje niemal połowę skonsolidowanych przychodów i osiąga zysk.

CFI Holding S.A. pozostaje podmiotem dominującym zdywersyfikowanej, dynamicznie rozwijającej się Grupy. Ważnym przedmiotem działalności Spółki pozostaje działalność zarządzania i inwestycyjna polegająca na wyszukiwaniu i realizacji projektów inwestycyjnych na rynkach krajowych i zagranicznych, a następnie tworzeniu wartości w spółkach wchodzących w skład grupy poprzez restrukturyzację, nadzór i koordynację ich rozwoju.

Nadrzędnym celem CFI Holding pozostaje osiągnięcie wysokiej stopy zwrotu z inwestycji, a co za tym idzie, wymiernych korzyści dla akcjonariuszy.

CFI Holding zamierza osiągnąć wzrost zarówno poprzez systematyczny rozwój spółek wchodzących w skład Grupy. Poprzez m.in. przemyślane, celowe akwizycje dedykowane do poszczególnych podmiotów branżowych wchodzących w skład grupy, jak również poprzez tworzenie od podstaw kolejnych podmiotów, działających w wybranym sektorze usług dla klientów indywidualnych i przedsiębiorców.

Realizacja strategii realizowana będzie również poprzez maksymalizację wzrostu organicznego, co związane jest bezpośrednio z wykorzystaniem posiadanego potencjału nieruchomości komercyjnych desygnowanych do realizacji poszczególnych inwestycji branżowych, w których działają Spółki z Grupy.

Grupa będzie dążyła do maksymalnego wykorzystywania zasobów, między innymi poprzez optymalizowanie wyników spółek z Grupy i zapewnianie im doświadczonego i zmotywowanego kierownictwa, jak również stabilnych źródeł finansowania. Jednocześnie szczególna uwaga zostanie zwrócona na ryzyko prowadzonej działalności poprzez zintensyfikowaną kontrolę organizacyjną oraz zarządzanie ryzykiem. Grupa zamierza kontynuować rozwój poprzez powielanie sprawdzonego modelu biznesowego.

Ambicją Grupy jest uzyskanie i utrzymywanie wskaźników zwrotu z kapitału oraz odpowiedniej korelacji kosztów do przychodów. Zakładany jest stopniowy wzrost rentowności poszczególnych segmentów działalności przy zachowaniu odpowiedniej dynamiki wzrostu sprzedaży, zabezpieczeniu odpowiednich marż oraz zarządzaniu ryzykiem adekwatnym do rodzaju, skali i złożoności biznesu. Zakłada się zapewnienie rozwoju działalności spółek holdingowych Grupy poprzez politykę zatrzymywania wypracowanych zysków w szczególności w podmiotach wymagających stałego rozwoju bazy kapitałowej.

Działalność spółki Central Fund of Immovables Sp. z o.o. opiera się na prowadzeniu działalności hotelarskiej, gastronomicznej oraz kompleksowej obsłudze klientów rynku nieruchomości, poczynwszy od wyboru dowolnej i dogodnej lokalizacji posiadanej nieruchomości, poprzez jej całkowite bądź częściowe dostosowanie do indywidualnych wymogów, standardów oraz oczekiwań najemców.

Działalność gospodarcza Grupy Kapitałowej „efekt” kontynuowana była w segmentach branżowych: usługowo-handlowym i hotelarsko-turystycznym oraz segmencie nieruchomości (najem, obrót inwestycyjny). Profil działalności spółki wiodącej Korporacji Gospodarczej „Efekt” S.A. obejmuje świadczenie usług najmu i dzierżawy lokali oraz stanowisk handlowych. Głównym ośrodkiem działalności usługowej Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. jest Kompleks Handlowy „Rybitwy” (KHR), oferujący usługi najmu powierzchni i urządzeń handlowych. Kompleks posiada elektroniczny system obsługi opłat, całodobowy monitoring, stronę internetową w języku polskim, angielskim i węgierskim. Poza Kompleksem Handlowym „Rybitwy” Spółka

oferuje usługi najmu w budynku siedziby przy ul. Opolskiej w Krakowie, gdzie powierzchnia nie wykorzystana na własne potrzeby jest wynajmowana innym firmom na cele biurowe i handlowe.

TBS „Nasze Kąty” Spółka z o.o. jest podmiotem zajmującym się wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami mieszkaniowymi i użytkowymi.

Głównym źródłem przychodów Przedsiębiorstwa Usługowo Handlowego Chemikolor SA w raportowanym okresie był handel hurtowy artykułami chemicznymi, w pięciu kluczowych segmentach – żywice, pestycydy, chemikalia, barwniki wraz z środkami dla włókiennictwa oraz dodatki paszowe. Sprzedaż hurtowa wspomagana była sprzedażą detaliczną, prowadzoną w dwóch placówkach stacjonarnych, w Łodzi i Krakowie, oraz poprzez sklep internetowy.

Sprzedaż realizowana była zgodnie z wytycznymi polityki jakości obowiązującej w Spółce, potwierdzonej certyfikatami ISO 9001:2015 (nr. certyfikatu 2142/02/2020/ZSZ/C oraz GMP PLUS (nr certyfikatu 12 000 51192 TMS).

Przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest:

- CFI HOLDING S.A. - podmiot dominujący:
 - zarządzanie holdingiem;
 - usługi budowlane;
 - usługi sprzętowe – wynajem maszyn budowlanych i sprzętu budowlanego;

1.6. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta

Według stanu na dzień 30.06.2025 r. akcjonariat przedstawia się następująco:

Akcjonariusz**	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Udział %	Liczba głosów	Udział %
Polaris sp. z o.o.	brak	816 129 065	29,66%	816 129 065	29,66%
Market Vektor Property	brak	483 871 000	17,59%	483 871 000	17,59%
Granada Investments S.A.	brak	378 716 350	13,77%	378 716 350	13,77%
Varso Investment S.A.	brak	357 911 280	13,01%	357 911 280	13,01%
Waldorf Group Sp. z o.o.	brak	354 596 370	12,89%	354 596 370	12,89%
Black Rock	brak	258 064 550	9,38%	258 064 550	9,38%
Pozostali akcjonariusze	brak	101 586 285	3,70%	101 586 285	3,70%
Razem	x	2 750 874 900	100,00%	2 750 874 900	100,00%

** Zgodnie z zawiadomieniami przesłanymi przez akcjonariuszy w trybie art. 69 Ustawy o ofercie publicznej. Powyższe nie uwzględnia ewentualnego wpływu informacji o transakcjach dokonywanych w trybie art. 19 ust. 3 Rozporządzenia MAR.

W prezentowanym okresie nie było zmian w akcjonariacie.

1.7. Rada Nadzorcza CFI Holding S.A. oraz Rady Nadzorcze Spółek Grupy Kapitałowej.

Skład osobowy Rady Nadzorczej CFI Holding S.A. na dzień 30.06.2025 oraz na dzień publikacji sprawozdania	• Joanna Feder-Kawczyńska- Przewodnicząca Rady Nadzorczej • Marta Sobala – Członek Rady Nadzorczej • Jacek Kłosiński – Członek Rady Nadzorczej • Zbigniew Rożniata- Członek Rady Nadzorczej • Maciej Rożniata – Członek Rady Nadzorczej
--	---

Rada Nadzorcza Spółki jest powołana na wspólną 5-letnią kadencję. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

1.8. Rekompensaty dla osób zarządzających w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny

W momencie publikacji sprawozdania Grupa nie ma zawartych umów przewidujących rekompensaty w przypadku rezygnacji czy zwolnienia danej osoby z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny.

2. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. za pierwsze półrocze 2025 roku

Wybrane dane finansowe dla Grupy Kapitałowej przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Okres bieżący		Okres poprzedni*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	125 288	29 683	106 886	24 794
Koszty działalności operacyjnej	100 392	23 785	80 153	18 593
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	37 371	8 854	23 520	5 456
Zysk (strata) brutto	27 550	6 527	15 783	3 661
Zysk (strata) netto	20 982	4 971	15 237	3 534
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	0,002	0,006	0,0013
Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	1 257 433	296 431	1 255 814	293 895
Aktywa obrotowe	371 022	87 466	380 799	89 117
Kapitał własny	1 032 790	243 473	1 011 237	236 657
Kapitał zakładowy	852 771	201 035	852 771	199 572
Zobowiązania długoterminowe	409 592	96 559	447 828	104 804
Zobowiązania krótkoterminowe	186 073	43 865	177 548	41 551
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0,38	0,09	0,37	0,09
Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	34 126	8 085	18 610	4 317
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-8 462	-2 005	-12 521	-2 905
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-28 664	-6 791	-15 703	-3 643

*Dane bilansowe prezentowane są za okres porównywalny kończący się 30.06.2025 roku, zgodnie z formatem prezentowanym w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

3. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe CFI Holding S.A. za pierwsze półrocze 2025 roku

Dane poniżej prezentują porównanie osiągniętych wyników Grupy Kapitałowej w okresie 01.01.2025-30.06.2025 roku (dane w tys. zł).

Wyszczególnienie	Okres bieżący		Okres poprzedni*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	2 187	518	1 973	458
Koszty działalności operacyjnej	2 086	494	1 907	442
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	73	17	1 012	235
Zysk (strata) brutto	-841	-199	-584	-135
Zysk (strata) netto	-841	-199	-584	-135

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)	-0,0003	-0,0001	-0,0002	-0,00005
Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	910 833	214 723	910 889	213 173
Aktywa obrotowe	2 386	562	2 558	599
Kapitał własny	858 532	202 393	859 372	201 117
Kapitał zakładowy	852 771	201 035	852 771	199 572
Zobowiązania długoterminowe	26 245	6 187	1 139	267
Zobowiązania krótkoterminowe	28 442	6 705	52 935	12 388
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0,31	0,07	0,31	0,07
Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-301	-71	-344	-80
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0	0	15	3
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	450	107	190	44
*Dane bilansowe prezentowane są na dzień 31.12.2024 r. Dane wynikowe prezentowane są na dzień 30.06.2024 r.				

4. Charakterystyka działalności w pierwszym półroczu 2025 roku

Dane poniżej prezentują porównanie osiągniętych wyników Grupy Kapitałowej w okresie 01.01-30.06.2024 i 01.01-30.06.2025 (w tys. zł).

Dane finansowe grupy kapitałowej CFI Holding SA	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	125 288	106 886
Koszty sprzedaży	100 392	80 153
Zysk ze sprzedaży	24 896	26 733
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	37 371	23 520
Zysk (strata) netto	20 982	15 237

Działalność Grupy Kapitałowej w raportowanym okresie roku skupiała się głównie na zwiększeniu przychodów z poszczególnych segmentów działalności, wynajmu lokali oraz w okresach prowadzenia działalności hotelowej - pozyskaniu nowych klientów hotelowych. Emitent dokonał kolejnych działań mających zapewnić zwiększenie dywersyfikacji prowadzonej działalności.

W raportowanym okresie Emitent skupił się szczególnie na poprawie efektywności działalności poszczególnych segmentów oraz zmuszony był dokonać korekt w postaci odpisów, co zostało opisane w raporcie finansowym przy zachowaniu minimalnego poziomu ryzyka jak i pozwoliły na istotne zmiany organizacyjne i ograniczenie bieżących kosztów działalności.

5. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Umowy zawarte między akcjonariuszami zostały ujawnione w poniższym sprawozdaniu.

6. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w pozycji „Transakcje z podmiotami powiązanymi” skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za pierwsze półrocze 2025 rok.

7. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek

Informacje dotyczące zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek zostały przedstawione w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym.

8. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

Gwarancje

Brak

Poręczenia

Spółka z grupy CFI Holding SA jest również poręczycielem pożyczki inwestycyjnej refinansującej zakup środków trwałych na rzecz podmiotu niepowiązanego o wartości bilansowej pożyczki pozostałej do spłaty przez pożyczkobiorcę. Wartość poręczeń została ujawniona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocy „zmiany zobowiązań warunkowych”.

9. Istotne sprawy sądowe

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. tys. zł. Postępowanie podatkowe znajduje się na etapie postępowania odwoławczego, przy czym z uwagi na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu jaki 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. Postępowanie prowadzone jest na etapie I instancji. Biegły sądowy wydający opinię w rzeczonyj sprawie podzielił argumentację strony wskazującej na istotne ograniczenie możliwości planistycznych nieruchomości spółki na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Strony zostały skierowane przez Sąd I instancji do negocjacji warunków ewentualnej ugody.
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. Wyrokiem wydanym w lipcu 2025 roku, Sąd Apelacyjny w Krakowie oddalił obie apelacje. Spółka zależna od Emitenta kwestionując założenia przyjęte za podstawę zaskarżonego wyroku w zakresie przyjętej definicji pożytku z nieruchomości, znajduje się na etapie przygotowania skargi kasacyjnej do Sądu Najwyższego.

10. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyka związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego

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 prawnorzeczowymi majątku Emitenta i jednostek z Grupy Kapitałowej, w związku z zabezpieczeniem spłaty zaciągniętych zobowiązań. Rodzą one koszty, które w oczywisty sposób oddziałują na przepływy finansowe i obciążają wynik finansowy samej Korporacji, 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. Wahania kursu walutowego mogą doprowadzić zarówno do pogorszenia sytuacji finansowej jednostki, jak i do jej poprawy.

Ryzyko związane z obciążeniami prawno-rzeczowymi 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, historii 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 i pożyczek, 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. 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 ze zobowiązaniami finansowymi.

Grupa Kapitałowa posiada zobowiązania finansowe z tytułu kredytów i pożyczek. Emitent jest poręczycielem spłaty kredytów i pożyczek zaciągniętych przez spółki zależne na realizację przedsięwzięć strategicznych Grupy Kapitałowej. Udzielone poręczenia stanowią zobowiązania warunkowe Emitenta. Spółka 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 w terminie, a w konsekwencji doprowadzić do utraty płynności finansowej Spółki.

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 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, w sposób istotny wpływa na rozwój sektora budowlanego.

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

Grupa Emitenta realizuje swoje projekty w oparciu o solidnie przygotowane projekty architektoniczne, które przewidują wybudowanie 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 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. Dzięki połączeniu z jedną z największych spółek z branży nieruchomości, działającą w województwie łódzkim, śląskim, dolnośląskim zagrożenie związane z konkurencją uległo minimalizacji. W Grupie Kapitałowej występuje znaczący efekt synergii.

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 zdywersyfikowane 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 2021 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.

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 czy też niepozyskanie najemców biurowych w Warszawie ze względu na dużą podaż powierzchni biurowej. 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 poziomy 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 ewidencyjnego spowodowanego celowym lub niezamierzonym działaniem pracownika jednostki zależnej. 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. Czynnikiem takim może być np. konkurencyjność popytu, wewnętrzne relacje pomiędzy dominującymi uczestnikami sektora, trendy rynkowe, specyficzne potrzeby i wybory konsumentów, moda.

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. 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, 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 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.

Zważyć należy, że spółka Central Fund of Immovables Sp. z o.o. prowadzi działalność hotelarską jako dzierżawca hoteli: Hotel Król Kazimierz w Kazimierzu Dolnym, Hotel Masuria w Worlinach, które dzierżawi od Spółki Glob Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, wobec której to spółki w 2023 roku wydano postanowienie o ogłoszeniu upadłości likwidacyjnej.

Wobec powyższego należy zatem zwrócić uwagę na ryzyko utraty przychodów przez Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z tytułu działalności prowadzonej w Hotelu Król Kazimierz Sp. z o.o. oraz Hotelu Masuria Sp. z o.o. w przypadku sprzedaży nieruchomości, w których zlokalizowane są przedmiotowe hotele przez Syndyka Masy Upadłości na rzecz podmiotu trzeciego. Podobna sytuacja dotyczy Spółki Grand Royal Hotel Sp. Z o.o. gdzie również może dojść do sprzedaży dzierżawionej nieruchomości.

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. 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., co w ocenie Zarządu spowoduje utrzymanie, a nawet wzrost przychodów z segmentu hotelarsko – restauracyjnego na którym działa Spółka zależna od Emitenta.

W dniu 3 lipca 2023 roku Spółka Central Fund of Immovables Sp. z o.o. reprezentowana przez poprzedni zarząd w osobie Pana Tomasza Bujaka, który działając na szkodę Grupy Emitenta zawierał jednoosobowo ze Spółkami Lider Hotel Sp. z o.o. oraz Efekt-Hotele S.A., będąc jedynym członkiem zarządu w tych podmiotach aneksy do umów dzierżawy radykalnie podwyższające wysokość czynszu dzierżawnego - nie występującego na rynku, które zostały dostosowane do zobowiązań kredytowych wskazanych podmiotów, z pominięciem jednak realnych możliwości przychodowych przedmiotowych hoteli. Działania te jak się okazało miały na celu doprowadzenie do zaplanowanej przez Pana Tomasza Bujaka niekorzystnej sytuacji Spółki Central Fund of Immovables Sp. Z o.o. oraz całej Grupy Emitenta, a były wręcz nastawione na próbę wysprzedaży majątku Grupy Emitenta po zaniżonych cenach w obliczu wykreowanych nieprawdziwych okoliczności przez Pana Tomasza Bujaka i jego współpracowników. Działania te zostały w większości zablokowane i udaremnione, a obecnie Zarząd Emitenta prowadzi działania do przygotowania określonych postępowań w stosunku do wszystkich osób uczestniczących w tym procederze. Zarząd doprowadził do unormowania i pełnego ustabilizowania sytuacji w działalności Grupy Emitenta, a wszystkie osoby działające na szkodę Grupy Emitenta zostały usunięte ze struktur Grupy w stosunku do których podjęte już zostały stosowne działania, które będą miały kolejne odsłony w 2025 roku.

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. Na obecnym etapie złożone oświadczenia przez Dzierżawcę zostały w pełni uznane przez Wydierżawiających, a Spółka Central Fund of Immovables Sp. o.o. nadal pozostaje operatorem dzierżawionych hoteli przy spełnieniu warunków umownych sprzed zawarcia kontrowersyjnych aneksów jednoosobowo przez Pana Tomasza Bujaka.

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 nie dostrzega istotnego ryzyka prawnego związanego z rozpoczęciem przez Prokuraturę Regionalną w Łodzi czynności przygotowawczych w stosunku do osób zasiadających na dzień bilansowy w organach statutowych spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta, co zostało szczegółowo opisane w pkt 4. niniejszego sprawozdania.

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 postanowienie zostało zaskarżone, jednakże zażalenie wniesione przez zewnętrzną kancelarię w imieniu Central Fund of Immovables Sp. z o.o. zostało oddalone.

Powyższe wskazuje, że w przypadku prawomocnego skazania osób, którym postawiono zarzuty w rzeczonej sprawie, jak również orzeczenia obowiązku naprawienia szkody 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, jednakże Zarząd Emitenta wskazuje, że w jego ocenie ryzyko z tym związane jest marginalne.

Podkreślić jednak należy, 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, wskazywało 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 sprawozdania działalność operacyjna Emitenta oraz jego spółek zależnych została zachowana.

11. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji

W prezentowanym okresie Emitent nie wyemitował nowych akcji.

12. Informacja dotycząca prognozy wyników

Zarówno dla CFI Holding S.A. jak i dla Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. nie były podawane i publikowane prognozy wyników dotyczące 2025 roku.

13. Zarządzanie zasobami finansowymi

Grupa Kapitałowa:	30.06.2025	31.12.2024
-------------------	------------	------------

1. Wskaźnik ogólnego zadłużenia	37%	38%
2. Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	58%	62%
3. Wskaźnik bieżącej płynności (current ratio)	199%	214%

1. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa ogółem
2. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitały własne
3. aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe

CFI Holding S.A. prowadzi działalność holdingową. Najważniejszym wskaźnikiem finansowym dla tego typu działalności jest wskaźnik ogólnego zadłużenia. Na dzień publikacji sprawozdania Zarząd Spółki nie widzi faktycznych zagrożeń mogących wpłynąć istotnie na wypłacalność i regulowanie bieżących oraz przyszłych zobowiązań spółki CFI Holding S.A.

14. Ocena czynników nietypowych i zdarzeń mających wpływ na wynik

Zarząd dostrzega szereg niemożliwych do oszacowania zdarzeń lub warunków, które mogą mieć istotny wpływ na dalsze funkcjonowanie w kolejnych okresach:

- znaczące przerwy w działalności wynikające z zamrożenia gospodarki przy kolejnych falach epidemii,
- ograniczenia w działalności zakładów produkcyjnych lub punktów handlowych,
- ograniczeń w podróży i zakłóceń logistyczno-transportowych (w tym związanych z zamknięciem granic),
- niedostępności personelu (w tym wynikających z konieczności sprawowania opieki nad dziećmi),
- znaczące spadki sprzedaży, zysków i operacyjnych przepływów pieniężnych,
- straty na kontraktach - zawartych umowach.

15. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki oraz opis perspektyw rozwoju działalności

Niepewność na rynku pracy.

Wraz z nadejściem 2025 roku eksperci prognozowali odwrócenie panujących tendencji spowodowane znacznym wzrostem płacy minimalnej. Już w styczniu wielu przedsiębiorców deklaroowało ograniczenie miejsc pracy na rzecz automatyzacji. Jednak nikt nie spodziewał się, że sytuacja gospodarcza po pandemii i agresja Rosji na Ukrainę przyniesie aż tak wiele znaczących i trudnych do przeskoczenia zmian oraz wyzwań.

Czynniki zewnętrzne mające istotny wpływ dla rozwoju grupy kapitałowej.

- ✓ Niestabilna sytuacja sprzedażowa. Działalność Spółek z grupy kapitałowej opiera się w znacznym stopniu na sprzedaży produktów używanych w charakterze surowców i półproduktów w wielu branżach, powoduje to, że każda zmiana na rynku w tych branżach ma bezpośredni wpływ na wahania sprzedaży Spółki,

- ✓ Wzrost kosztów pracy i energii,
- ✓ Stopy procentowe, zmiany kursów walutowych i inne czynniki makroekonomiczne,
- ✓ Dostęp do kapitału - spółki notowane na GPW, rynek podstawowy,
- ✓ Ryzyko niemożności pozyskania środków finansowych na rynku, niewystarczający popyt na akcje Spółki,
- ✓ Rozproszenie branżowe, szansa na rozwój lub przejęcia,
- ✓ Znaczne możliwości ekspansji terytorialnej,
- ✓ Ograniczenie finansowania,
- ✓ Niekorzystne zmiany w systemie podatkowym,
- ✓ Ryzyko niedopuszczenia kolejnych emisji do obrotu spółek notowanych na GPW.

Czynniki pozytywne wewnętrzne:

- ✓ Elastyczny i otwarty Zarząd Przedsiębiorstwa,
- ✓ Zmiany restrukturyzacyjne,
- ✓ Silne zaplecze merytoryczne,
- ✓ Doświadczona kadra i współpracownicy,
- ✓ Efektywna współpraca pomiędzy poszczególnymi działami,
- ✓ Rozproszenie akcji spółek notowanych na GPW,
- ✓ Ilość pozyskanych kontraktów w segmencie usług dla gazownictwa o niewysokiej wartości jednostkowej, pozwalających na osiągnięcie progu rentowności,
- ✓ Powiązania kapitałowe i osobowe z innymi przedsiębiorstwami z branży energii odnawialnej i deweloperskiej, oraz innowacyjnymi przedsiębiorstwami wykorzystujące technologie wytwarzania biopaliw, możliwość współtworzenia know-how.

Czynniki negatywne wewnętrzne:

- ✓ Wrażliwość na zmiany kadrowe (wysoka specjalizacja),
- ✓ Ryzyko związane z funkcjonowaniem Spółek notowanych na GPW (możliwość wykluczenia z rynku, nałożenia kar administracyjnych, rozwiązania umowy z Animatorem Rynku),
- ✓ Spory korporacyjne, destabilizujące bieżące i systematycznie rozwijane działanie gospodarcze,
- ✓ Konieczność zatrudniania wykwalifikowanych pracowników i współpracowników.

Na osiągnięte przez grupę kapitałową wyniki w 2025 w szczególności wpłynąć będzie:

- ✓ sytuacja na rynku nieruchomości w Polsce;
- ✓ reorganizacja funkcjonowania grupy kapitałowej;
- ✓ popyt na mieszkania i sprzedaż mieszkań;
- ✓ dynamika rozwoju w okresie po pandemicznym;
- ✓ zmiany w przepisach w obszarze polityki fiskalnej, pieniężnej i podatkowej;
- ✓ dostępność do kapitału oraz alternatywnych źródeł finansowania;

- ✓ sytuacja na rynkach materiałów budowlanych oraz ich dostępność i koszty pozyskania;

Mając na uwadze powyższe, Zarząd Emitenta kontynuuje działania dywersyfikacyjne, które pozwolą na utrzymanie stabilnej sytuacji majątku Grupy Kapitałowej bez względu na koniunkturę rynkową. Jednym z kroków będzie rozszerzenie obszaru działalności Emitenta i nawiązanie współpracy z szeregiem podmiotów w zakresie oceny efektywności realizowanych inwestycji oraz przeprowadzania analiz działalności operacyjnej spółek kapitałowych prywatnych i publicznych.

Ze względu na duże zainteresowanie inwestycjami realizowanymi przez grupę kapitałową na terenie Polski, Zarząd podjął decyzję o kontynuacji zaangażowania w projekty związane z sektorem nieruchomości, upatrując w tych działaniach atrakcyjność inwestycji oraz pewny zwrot na zainwestowanym kapitale.

Mając jednak na uwadze duże doświadczenie w zakresie inwestycji kapitałowych Zarząd nie wyklucza dalszego zaangażowania w podmioty, dające możliwość stabilnego wzrostu na zakładanym w poprzednich latach poziomie zwrotu z zainwestowanego kapitału.

16. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta oraz spółek z GK CFI w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących Grupy Kapitałowej Emitenta

Działalność Grupy Kapitałowej w bieżącym okresie nie ulegała istotnym zmianom.

17. Opis istotnych dokonań Emitenta oraz spółek z GK CFI po dniu bilansowym

W dniu 23 lipca 2025 roku, spółka zależna od Emitenta tj. Central Fund of Immovables Sp. z o.o. zwręła przed notariuszem w Łodzi z podmiotem mającym siedzibę w Polsce, nie powiązany z Emitentem, przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Gdańsku przy Al. Grunwaldzkiej 103, objętej księgą wieczystą oznaczoną numerem KW GD1G/00074455/6. Na podstawie przedmiotowej umowy, spółka zależna od Emitenta, która działała na podstawie i w oparciu o zawartą umowę z podmiotem pośredniczącym/doradcą transakcyjnym zobowiązała się do sprzedaży na rzecz strony kupującej wskazanej nieruchomości w stanie wolnym od wszelkich obciążeń na dzień transakcji za cenę 40.000.000,00 zł zwolnioną z podatku VAT, przy czym termin zawarcia umowy przyrzeczonej został określony na dzień 31 października 2025 roku, z możliwością jego przedłużenia na wnioszek każdej ze stron, do 15 stycznia 2026 roku.

18. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Kapitałowej

W prezentowanym okresie nie zmieniono zasad zarządzania w Grupie Kapitałowej.

19. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji CFI Holding SA będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania Pani Joanna Feder-Kawczyńska nie posiada akcji Emitenta. Osoby Nadzorujące nie posiadają akcji Emitenta.

20. Informacje o znanych umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy

Zarządowi CFI HOLDING S.A. nie są znane żadne umowy w wyniku, których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy, poza informacjami przekazywanymi w formie raportów bieżących dot. transakcji na akcjach Emitenta. Spółka nie emitowała obligacji w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem.

21. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Nie występują

22. Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami

Nie występuje.

23. Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu za 1 półrocze 2025 roku.

Powyższe informacje zostały zawarte w nocy objaśniającej w sprawozdaniu skonsolidowanym grupy kapitałowej.

24. Pozycje pozabilansowe

Informacje o aktywach i zobowiązaniach pozabilansowych znajdują się Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w pozycji *Aktywa i zobowiązania warunkowe*.

25. Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej w I półroczu 2025 r.

Wynagrodzenia zostały przedstawione w sprawozdaniu finansowym w punkcie 23 Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy.

26. Ład Korporacyjny

CFI Holding S.A. jako emitent akcji dopuszczonych do obrotu giełdowego, w 2024 roku podlegała zasadom ładu korporacyjnego uchwalonym przez Radę Nadzorczą Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. a zawartym w dokumencie pod tytułem „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”, stanowiącym załącznik do Uchwały nr 13/1834/2021 Rady Giełdy z dnia 29 marca 2021 roku. Wskazany zbiór zasad ładu korporacyjnego jest dostępny publicznie na stronie internetowej emitenta /w zakładce: Relacje Inwestorskie - Ład korporacyjny oraz jako załącznik do niniejszego Raportu.

B. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU CFI HOLDING S.A. WE WROCŁAWIU DOTYCZĄCE PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, A TAKŻE JEDNOSTKOWEGO I SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI EMITENTA ZA I PÓŁROCZE 2025

Zarząd CFI Holding S.A., działający w składzie: Teresa Kawczyńska - Prezes Zarządu, zgodnie z § 68 ust. 1 pkt 4) oraz § 69 ust. 1 pkt 4) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku 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.2018.757) oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy Zarządu, półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej CFI Holding S.A. za pierwsze półrocze 2025 rok i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej CFI Holding S.A. oraz jej wynik finansowy, a sprawozdanie z działalności jednostki dominującej oraz grupy kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji grupy kapitałowej CFI Holding S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Wrocław, dnia 22 września 2025

.....
Prezes Zarządu
Teresa Kawczyńska