



GRUPA KAPITAŁOWA

CFI Holding S.A.

PÓŁROCZNY RAPORT FINANSOWY ZA OKRES 01.01.2026-30.06.2026 r.

*Zawierający śródroczne skrócone skonsolidowane
i jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy
sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34*

Wrocław, 25 września 2026 r.

Spis treści

1)	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	4
2)	CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ	4
3)	OKRESY PREZENTOWANE	4
4)	BIEGLI REWIDENCI	4
5)	WYBRANE DANE FINANSOWE	5
6)	ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2026 R. DO 30 CZERWCA 2026 R.	6
A.	Informacje podstawowe	6
B.	Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.	8
C.	Założenie kontynuacji działalności i porównywalność sprawozdań finansowych	9
D.	Stosowane zasady rachunkowości i metody wyceny	9
E.	Zmiany zasady rachunkowości i ich wpływ na wynik finansowy i kapitał własny	10
	ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	11
	ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK DOCHODÓW CAŁKOWITYCH	13
	ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	13
	ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	14
	ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM	15
	SKRÓCONE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026 ROKU	16
1.	Sprawozdawczość według segmentów działalności.	16
2.	Inwestycje w jednostkach podporządkowanych nie objętych konsolidacją	17
3.	Odroczony podatek dochodowy	17
4.	Odpisy aktualizujące wartość aktywów.	17
5.	Wartość firmy	17
6.	Rzeczowe aktywa trwałe Grupy Kapitałowej	18
7.	Leasing finansowy	19
8.	Nieruchomości inwestycyjne	19
9.	Zapasy	23
10.	Należności	23
11.	Rezerwy	25
12.	Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących	26
13.	Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	26
14.	Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie	26
15.	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	26
16.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	26
17.	Połączenie jednostek gospodarczych	26
18.	Zmiany zobowiązań lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	27
19.	Zobowiązania finansowe	28
20.	Partycypacje i kaucje	30
21.	Hierarchia wartości godziwej	30
22.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	30
23.	Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy.	32
	POZOSTAŁE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ŚRÓDROCZNEGO	33
1.	Informacja dotycząca prognozy wyników	33
2.	Sprawy sądowe	33
3.	Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości	33

4. Poręczenia, pożyczki, gwarancje	33
5. 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	33
6. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	33
7. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	33
PÓŁROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA CFI HOLDING S.A.	34
1. Informacje o spółce	34
2. Czas trwania spółki	34
3. Okresy, za które prezentowane jest śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe	34
4. Wskazanie czy śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zawierają dane łączne	34
5. Wskazanie czy emitent jest jednostką dominującą, współnikiem jednostki współzależnej lub znaczącym inwestorem oraz czy sporządza śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	34
6. Wskazanie, czy w okresie, za który sporządzono śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe oraz dane porównywalne nastąpiło połączenie spółek	34
7. Kontynuacja działalności	35
8. Informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości	35
9. Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do euro	35
10. Wybrane dane finansowe Emitenta w przeliczeniu na euro	35
ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ CFI HOLDING S.A.	37
ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	39
ŚRÓDROCZNY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	40
ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	41
1. Istotne zmiany wielkości szacunkowych za I półrocze 2026 r.	42
2. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie objętym półrocznym skróconym sprawozdaniem finansowym, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących	45
3. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.	45
4. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie	45
5. Informacje dotyczące emisji, wykupu oraz spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	45
6. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	45
7. Aktywa i zobowiązania warunkowe	45
8. Instrumenty finansowe	45
9. Zobowiązania finansowe	46
10. Długoterminowe kontrakty budowlane	47
11. Transakcje z jednostkami powiązanymi	47

1) OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2025 r. poz. 755) Zarząd CFI Holding S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe oraz dane porównawcze zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz Spółki, a także ich wyniki finansowe.

Zarząd oświadcza także, że sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 01.01–30.06.2026 sporządzono z zastosowaniem MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” w wersji zatwierdzonej przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez przepisy rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2025 r. poz. 755).

Zarząd oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego przeglądu, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd CFI Holding S.A.

2) CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Spółka dominująca CFI Holding SA i pozostałe jednostki Grupy Kapitałowej zostały utworzone na czas nieoznaczony.

3) OKRESY PREZENTOWANE

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku dla śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz śródrocznego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym.

4) BIEGLI REWIDENCI

UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

ul. Połczyńska 31A, 01-377 Warszawa

5) WYBRANE DANE FINANSOWE

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

Okres obrotowy	średni kurs w okresie*	Kurs na ostatni dzień okresu
01.01.2026 – 30.06.2026	4,2522	4,2963
01.01.2025 – 31.12.2025	4,2372	4,2267
01.01.2025 – 30.06.2025	4,2208	4,2419

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

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu przeliczono według kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EURO obowiązujących na ostatni dzień prezentowanego okresu.

Poszczególne pozycje skonsolidowanego rachunku dochodów całkowitych oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla EURO obowiązujących na ostatni dzień miesiąca w danym okresie sprawozdawczym.

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

Wyszczególnienie	Okres bieżący		Okres poprzedni*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	128 451	30 208	125 288	29 683
Koszty działalności operacyjnej	87 654	20 614	100 392	23 785
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	33 284	7 827	37 371	8 854
Zysk (strata) brutto	37 170	8 741	27 550	6 527
Zysk (strata) netto	30 810	7 246	20 982	4 971
Liczba udziałów/akcji w sztukach	2 750 874 900	2 750 874 900	2 750 874 900	2 750 874 900
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,01	0,003	0,008	0,002
Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	1 239 992	288 618	1 234 673	292 113
Aktywa obrotowe	361 569	84 158	378 690	89 595
Kapitał własny	1 064 110	247 681	1 033 133	244 430
Kapitał zakładowy	852 771	198 490	852 771	201 758
Zobowiązania długoterminowe	407 428	94 832	424 773	100 497
Zobowiązania krótkoterminowe	130 023	30 264	155 457	36 780
Wartość księgowa na akcję jednostki dominującej (zł/euro)	0,39	0,09	0,38	0,09
Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	24 743	5 819	34 126	8 085
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	9 764	2 296	-8 464	-2 005
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-17 356	-4 082	-28 664	-6 791

*Dane bilansowe prezentowane są za okres porównywalny kończący się 31.12.2025 roku, zgodnie z formatem prezentowanym w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

6) ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2026 R. DO 30 CZERWCA 2026 R.**A. Informacje podstawowe**

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

Przedmiotem działalności jednostki dominującej według PKD jest:

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:	50-055 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:	- zarządzanie działalnością holdingu, - usługi budowlane, - usługi sprzętowe – wynajem maszyn budowlanych i sprzętu budowlanego.

Jednostki kontrolowane przez CFI Holding S.A.:

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział w kapitale zakładowym na dzień 30.06.2026	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	

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział w kapitale zakładowym na dzień 30.06.2026	Metoda Konsolidacji	Rodzaj powiązania
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.- inwestycja objęta 100% odpisem aktualizującym	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. inwestycja objęta 100% odpisem aktualizującym	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 spółek powiązanych	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
Gdynskie Przedsiębiorstwo Handlowe SURTEX Sp. z o.o.	Gdynia	Działalność w sektorze nieruchomości
Ecco Pralnia Sp. z o. o.	Wrocław	Działalność w sektorze nieruchomości
STARHEDGE Czaplinecka Sp. z o.o. Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości
Ferreco 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
Green Future Investments Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości

Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej.

W prezentowanym okresie nie było zmian w strukturze Grupy Kapitałowej.

Zarząd i Rada Nadzorcza CFI HOLDING S.A.

Skład osobowy Zarządu na dzień bilansowy i dzień publikacji sprawozdania	Arkadiusz Matejczyk – Prezes Zarządu
Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień bilansowy i dzień publikacji sprawozdania	- 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

- Z dniem 19 marca 2026 roku wygaś mandat dotychczasowej członkini zarządu CFI Holding SA, Teresy Kawczyńskiej. W jej miejsce Rada Nadzorcza powołała na stanowisko Prezesa Zarządu Arkadiusza Matejczyka, który od lipca 2024 roku pełni także funkcję członka zarządu w powiązanej spółce Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. Nowy prezes złożył wymagane prawem oświadczenia o niekaralności, braku działalności konkurencyjnej oraz braku konfliktu interesów. (Raport bieżący 3/2026)

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:

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 30.06.2026 r. akcjonariat przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Wartość nominalna (zł)	Udział w kapitale	Liczba głosów	Udział w głosach
Polaris sp. z o.o.	brak	816 129 065	253 000 010	29,66%	816 129 065	29,66%
Market Vektor Property	brak	483 871 000	150 000 010	17,59%	483 871 000	17,59%
Granada Investments S.A.	brak	378 716 350	117 402 069	13,77%	378 716 350	13,77%
Varso Investment S.A.	brak	357 911 280	110 952 497	13,01%	357 911 280	13,01%
Waldorf Group Sp. z o.o.	brak	354 596 370	109 924 875	12,89%	354 596 370	12,89%
Black Rock	brak	258 064 550	80 000 011	9,38%	258 064 550	9,38%
Pozostali akcjonariusze	brak	101 586 285	31 491 748	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 bieżącym okresie nie było żadnych zmian w akcjonariacie.

B. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), 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 dniu 30 czerwca 2026 roku.

C. Założenie kontynuacji działalności i porównywalność sprawozdań finansowych

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Zarząd dokonał oceny zdolności Grupy do kontynuowania działalności, uwzględniając w szczególności prognozowane przepływy pieniężne, harmonogram obsługi zadłużenia, dostępne źródła finansowania, ryzyka związane z prowadzonymi postępowaniami prawnymi, ograniczenia w dysponowaniu częścią nieruchomości należących do Central Fund of Immovables Sp. z o.o. oraz ryzyka związane z działalnością prowadzoną w dzierżawionych obiektach.

W ramach dokonanej oceny Zarząd przeprowadził również analizy scenariuszowe uwzględniające potencjalne negatywne skutki utraty określonych źródeł przychodów oraz ograniczeń dotyczących aktywów objętych zabezpieczeniem o łącznej wartości bilansowej ok. 220 mln zł. Analizy obejmowały wpływ tych zdarzeń na płynność Grupy, możliwość obsługi zadłużenia oraz warunki finansowania.

Na podstawie przeprowadzonej analizy Zarząd ocenił, że na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie występuje istotna niepewność, która mogłaby budzić poważne wątpliwości co do zdolności Grupy do kontynuowania działalności. Ocena ta wymagała dokonania istotnego osądu, w szczególności z uwagi na niepewność dotyczącą przyszłego przebiegu postępowań oraz możliwego wpływu ich rozstrzygnięcia na aktywa i finansowanie Grupy.

D. Stosowane zasady rachunkowości i metody wyceny

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony w dniu 31 grudnia 2025 roku.

CFI Holding S.A. jako podmiot dominujący, sporządza śródroczne 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 śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały podane w złotych polskich (zł), które są walutą funkcjonalną i prezentacyjną 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 wycenianych w wartości godziwej z odniesieniem wpływu na wynik finansowy.

Śródroczne 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 2025 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2025 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE.

Zmiany standardów lub interpretacji

Następujące standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacje opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzą w życie po raz pierwszy w roku 2026:

Nowe obowiązujące standardy rachunkowości oraz interpretacje:**Standardy zastosowane po raz pierwszy**

Zasady rachunkowości są zgodne z zastosowanymi w rocznym sprawozdaniu za 2025 r., z uwzględnieniem zmian standardów obowiązujących dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2026 r. lub później:

- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych; zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 dotyczące kontraktów opartych na energii elektrycznej zależnej od czynników naturalnych.
- Coroczne poprawki do Standardów Rachunkowości MSSF – wydanie 11 (MSSF 1, MSSF 7, MSSF 9, MSSF 10 i MSR 7).

Zmiany standardów obowiązujące od 1 stycznia 2026 r. uwzględniono przy sporządzeniu sprawozdań Grupy i Emitenta.

Standardy oraz interpretacje opublikowane, ale jeszcze nie obowiązujące

- MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych” – zatwierdzony w UE, obowiązuje od 1 stycznia 2027 r.
- Pozostałe wydane regulacje nieobowiązujące w bieżącym okresie obejmują MSSF 19 i jego zmiany, zmianę MSR 21 dotyczącą przeliczenia na walutę prezentacji w gospodarce hiperinflacyjnej oraz zmianę MSR 28 dotyczącą opcji wyceny w wartości godziwej (daty zastosowania IASB: 1.01.2027). MSSF 20 dotyczący aktywów i zobowiązań regulacyjnych ma datę zastosowania IASB 1.01.2029.
- MSSF 19 nie ma zastosowania do sprawozdań CFI Holding S.A.

Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

MSSF 18 zastąpi MSR 1 i zmieni przede wszystkim strukturę prezentacji wyniku oraz zakres ujawnień, w tym dotyczących miar wyników zarządczych. W niniejszym sprawozdaniu nie zaprezentowano ilościowej oceny wpływu standardu na przyszłą prezentację sprawozdań finansowych. Grupa jest w trakcie analizy wpływu zastosowania MSSF 18 na sposób prezentacji i zakres ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupa nie zakończyła jeszcze szczegółowej analizy umożliwiającej wiarygodne oszacowanie ilościowego wpływu zastosowania Standardu. Oczekuje się, że zastosowanie MSSF 18 wpłynie przede wszystkim na prezentację rachunku zysków i strat oraz zakres ujawnień, natomiast nie oczekuje się, aby samo zastosowanie Standardu istotnie wpłynęło na zasady ujmowania i wyceny aktywów i zobowiązań Grupy.

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

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2025 rok.

Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowi odrębny dokument publikowany wraz z niniejszym raportem półrocznym.

Transakcje w walucie obcej i wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych

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

Pozycje pieniężne w walutach obcych przelicza się na dzień bilansowy po kursie zamknięcia. Pozycje niepieniężne wyceniane według kosztu historycznego pozostają po kursie z dnia transakcji, a wyceniane w wartości godziwej przelicza się po kursie z dnia ustalenia tej wartości.

Kwoty przedstawiono w pełnych tysiącach złotych, o ile nie wskazano inaczej. Oznaczenie n/u w tabelach dotyczy wartości niezgodnionych i nie oznacza wartości zerowej.

E. Zmiany zasady rachunkowości i ich wpływ na wynik finansowy i kapitał własny

Zastosowano zasady rachunkowości przyjęte w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2025 r., z uwzględnieniem zmian obowiązujących od 1 stycznia 2026 r., opisanych w części D.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	30.06.2026	31.12.2025
Aktywa trwałe	1 239 992	1 234 673
Rzeczowe aktywa trwałe	429 118	430 861
Nieruchomości inwestycyjne	769 191	768 095
Wartość firmy	-	-
Pozostałe wartości niematerialne	27	65
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsiębiorstwach i w jednostkach stowarzyszonych	2 587	2 591
Inwestycje rozliczane zgodnie z metodą praw własności	13 861	13 861
Inne aktywa finansowe	10 058	1 720
Należności długoterminowe	30	45
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 119	17 435
Aktywa obrotowe	361 569	378 690
Zapasy	228 617	229 513
Należności handlowe oraz pozostałe należności	48 689	40 830
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	31 137	32 372
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	36 456	19 304
Aktywa obrotowe bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	344 899	322 019
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	16 671	56 671
Aktywa razem	1 601 561	1 613 363

PASYWA	30.06.2026	31.12.2025
Kapitał własny	1 064 110	1 033 133
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	920 502	894 190
Kapitał zakładowy	852 771	852 771
Zyski zatrzymane	67 731	41 419
W tym wynik finansowy okresu	26 145	15 699
Kapitały akcjonariuszy niekontrolujących	143 608	138 943
Zobowiązanie długoterminowe	407 428	424 773
Kredyty i pożyczki	150 028	159 523
Zobowiązania z tytułu leasingu	12 599	13 989
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	186	220
Inne zobowiązania finansowe	41 521	40 916
Rezerwa na odroczony podatek dochodowy	187 540	194 572
Rezerwy długoterminowe	15 553	15 553
Zobowiązania krótkoterminowe	130 023	155 457
Kredyty i pożyczki	39 099	37 774
Zobowiązania z tytułu leasingu	745	720
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	46 063	75 071
Zobowiązania dotyczące podatku bieżącego	8 320	5 681
Inne zobowiązania finansowe	8 425	8 033
Rezerwy krótkoterminowe	27 372	28 178
Zobowiązania krótkoterminowe bez zobowiązań wchodzących w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	130 023	155 457
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	-	-
Zobowiązania razem	537 451	580 230
Pasywa razem	1 601 561	1 613 363

ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

	II kwartał 2026 roku bieżącego	I półrocze roku bieżącego	II kwartał roku poprzedniego	I półrocze roku poprzedniego
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	66 300	128 451	67 545	125 288
Amortyzacja	2 617	3 556	2 748	4 287
Zużycie materiałów i energii	11 890	27 317	13 959	27 316
Usługi obce	9 067	35 918	23 450	46 931
Podatki i opłaty	1 677	3 091	1 525	3 048
Koszty świadczeń pracowniczych	2 681	5 325	2 952	5 335
Pozostałe koszty rodzajowe	1 040	1 473	932	1 297
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	5 147	11 039	5 651	12 258
Zmiana stanu produktów	50	-64	29	-80
Pozostałe przychody operacyjne	15 520	16 425	17 556	18 806
Pozostałe koszty operacyjne	21 263	23 938	5 007	6 330
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	26 388	33 284	28 898	37 371
Przychody finansowe	11 550	14 529	-981	1 647
Koszty finansowe	5 847	10 643	5 078	11 469
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	32 091	37 170	22 840	27 550
Podatek dochodowy	5 684	6 360	5 736	6 568
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	26 407	30 810	17 104	20 982
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	0	-	-
Zysk (strata) netto za okres	26 407	30 810	17 104	20 982
Zysk (strata) netto akcjonariuszy niekontrolujących	2 937	4 665	115	1 898
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	23 471	26 145	16 988	19 084

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres bieżący	Okres poprzedni
Wynik netto z działalności kontynuowanej	30 810	20 982
Wynik netto z działalności zaniechanej	-	-
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody, po opodatkowaniu, różnice kursowe z przeliczenia	-	-
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu	-	-
Inne całkowite dochody, po opodatkowaniu, zyski (straty) z tytułu inwestycji w instrumenty kapitałowe	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-
Całkowite dochody netto razem	30 810	20 982
Przypadające:		
Zysk (strata) netto akcjonariuszy niekontrolujących	4 665	1 898
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	26 145	19 084

ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres bieżący	Okres poprzedni
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	37 170	27 550
II. Korekty razem	-10 559	9 583
Amortyzacja	3 556	4 287
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 150	0
Przychody z tytułu odsetek	-1 067	-448
Koszty z tytułu odsetek	5 834	10 053
Przychody z tytułu dywidend	0	0
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-13 688	-14 543
Zmiana stanu rezerw	-806	-1 596
Zmiana stanu zapasów	897	2 401
Zmiana stanu należności	28 058	15 859
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-34 492	-6 430
Inne korekty	0	0
III. Gotówka z działalności operacyjnej	26 611	37 132
IV. Podatek dochodowy	-1 867	-3 006
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (III+IV)	24 744	34 126
B. Przepływy z działalności inwestycyjnej	0	0
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych innych niż wartość firmy, nieruchomości inwestycyjnych oraz innych aktywów trwałych	36 000	0
Zbycie aktywów finansowych	0	0
Wpływy z tytułu spłaty udzielonych pożyczek długoterminowych	9	3
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	1 190	-957
Wydatki inwestycyjne na wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowe aktywa trwałe	-3 016	-1 274
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-24 419	-6 236
II. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	9 764	-8 464
Wpływy z emisji akcji	0	0
Kredyty i pożyczki	0	-1 500
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	0
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0
Spłaty kredytów i pożyczek	-11 792	-18 554
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0	0
Odsetki	-6 636	-8 909
Inne wpływy (wydatki) finansowe	1 073	299
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	-17 356	-28 664
D. Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	17 152	-3 001
Skutki zmian kursów wymiany, które dotyczą środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	0	0
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	17 152	-3 001
F. Środki pieniężne na początek okresu	19 304	25 846
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)	36 456	22 845

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny jednostki dominującej ogółem	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny razem
Okres bieżący					
Kapitał własny na początek okresu bieżącego	852 771	41 419	894 190	138 943	1 033 133
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	–	–	–	–	–
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów	–	–	–	–	–
Kapitał własny po korektach	852 771	41 419	894 190	138 943	1 033 133
Emisja akcji	–	–	–	–	–
Wpłaty na podwyższenie kapitału zakładowego	–	–	–	–	–
Wypłata dywidendy (zatwierdzenie)	–	167	167	–	167
Zmniejszenie/zwiększenie kapitałów wskutek innych zmian	–	334	334	–	334
Zysk (strata) netto	–	26 145	26 145	4 665	30 810
Inne dochody całkowite	–	–	–	–	–
Suma dochodów całkowitych	–	26 145	26 145	4 665	30 810
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego	–	26 312	26 312	4 665	30 977
Kapitał własny na koniec okresu bieżącego	852 771	67 731	920 502	143 608	1 064 110

	Kapitał zakładowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny jednostki dominującej ogółem	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny razem
Okres poprzedni					
Kapitał własny na początek poprzedniego okresu	852 771	25 149	877 920	133 317	1 011 237
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	–	–	–	–	–
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów	–	71	71	–	71
Kapitał własny po korektach	852 771	25 220	877 991	133 317	1 011 308
Emisja akcji	–	–	–	–	–
Wpłaty na podwyższenie kapitału zakładowego	–	–	–	–	–
Wypłata dywidendy	–	500	–	–	500
Zysk (strata) netto	–	19 084	19 084	1 898	20 982
Inne dochody całkowite	–	–	–	–	–
Suma dochodów całkowitych	–	19 084	19 084	1 898	20 982
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego	–	19 584	19 584	1 898	21 482
Kapitał własny na dzień bilansowy poprzedniego okresu	852 771	44 804	897 575	135 215	1 032 790

**SKRÓCONE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026 ROKU****1. Sprawozdawczość według segmentów działalności.**

Wydzielone segmenty:

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

Wyniki segmentów za I półrocze 2026 roku przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Działalność kontynuowana			Pozostałe segmenty/ korekty konsolidacyjne	Działalność ogółem
	Hotele i restauracje	Nieruchomości	Chemikalia		
Wynik finansowy segmentów branżowych					
Przychody segmentu ogółem	77 047	29 753	13 102	8 549	128 451
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	77 047	29 753	13 102	8 549	128 451
Koszty operacyjne	51 565	22 440	12 223	1 426	87 654
Zysk (strata) segmentu	25 482	7 312	879	7 123	40 797
Przychody finansowe		125	2	14 402	14 529
Koszty finansowe netto	3 071	776	114	6 682	10 643
Zysk (strata)	22 411	6 662	767	14 842	44 683
Pozostałe przychody operacyjne	—	—	—	—	16 425
Pozostałe koszty operacyjne	—	—	—	—	23 938
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	—	—	—	—	37 170
Podatek dochodowy	—	—	—	—	6 360
Zysk (strata) netto za okres razem	—	—	—	—	30 810
Wynik mniejszości	—	—	—	—	4 665
Zysk (strata) netto za okres	—	—	—	—	26 145

Kolumna „Pozostałe segmenty / korekty konsolidacyjne” obejmuje pozycje nieprzypisane do trzech wyodrębnionych segmentów oraz korekty konsolidacyjne. Nie stanowi ona odrębnego segmentu operacyjnego.

Działalność Grupy jest prowadzona na terytorium Polski. Grupa nie wyodrębnia segmentów geograficznych.

2. Inwestycje w jednostkach podporządkowanych nie objętych konsolidacją

Wyszczególnienie	Aktywa netto	Przychody ze sprzedaży	Wynik netto	Poziom odpisu aktualizującego
IMA Sprzęt i Budownictwo Sp. z o.o.	442	1 126	-879	50%
Luxton Investment Sp. z o.o.	-114	0	-147	100%
HR Hospitality Sp. z o.o.	-42	3	-52	100%
Mono Haus Rent Sp. z o.o.	492	146	136	100%

3. Odroczony podatek dochodowy

Zmiany stanu rezerwy i aktyw z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

	Stan na początek bieżącego roku	zmiana	Stan na dzień bilansowy
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	17 435	-2 316	15 119
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	194 572	-7 032	187 540

Tabela przedstawia zmianę stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego pomiędzy 31 grudnia 2025 r. a 30 czerwca 2026 r.

4. Odpisy aktualizujące wartość aktywów.

W I półroczu 2026 roku wystąpiły następujące zmiany w wysokości odpisów aktualizujących aktywa Grupy:

Wyszczególnienie	Stan na początek bieżącego roku	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na dzień bilansowy
Udziały w jednostkach podporządkowanych	1 437	-	-	1 437
Rzeczowe aktywa trwałe	923	-	-	923
Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
Aktywa finansowe	25 343	-	12 885	12 458
Zapasy	2 703	164	-	2 867
Należności handlowe	27 133	2 369	316	29 186
Należności pozostałe	44 215	17 558	15 229	46 544

5. Wartość firmy

Wartość firmy wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na 30 czerwca 2026 r., po zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi 0 tys. zł.

6. Rzeczowe aktywa trwałe Grupy Kapitałowej

Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych na dzień 30.06.2026 r.

	Grunty	Budynki i budowle		Maszyny i urządzenia		Środki Transportu		Pozostałe Środki Trwałe		Środki trwałe w budowie	Razem
			w leasingu		w leasingu		w leasingu		w leasingu		
Wartość bilansowa brutto na początek roku	33 741	413 213	24 645	21 409	4 105	3 947	239	4 762	700	17 180	523 941
Zwiększenia, z tytułu:	-	260	-	1 413	-	108	-	55	-	350	2 187
nabycia środków trwałych	-	225	-	1 413	-	108	-	55	-	350	2 152
wytworzenia we własnym zakresie środków trwałych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
zaliczek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
inne	-	35	-	-	-	-	-	-	-	-	35
Zmniejszenia, z tytułu:	-	-	-	-	-	-	-	16	-	376	392
sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	16	-	-	16
likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
przyjęcie środków trwałych i inwestycji w nieruchomości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	341	341
inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35	35
Wartość bilansowa brutto na dzień bilansowy	33 741	413 473	24 645	22 822	4 105	4 055	239	4 801	700	17 155	525 736
Umorzenie na początek roku	-	42 328	22 872	14 023	4 105	3 127	239	4 762	700	0	92 156
Zwiększenia, z tytułu:	-	1 302	1 582	560	-	108	-	3	-	-	3 555
amortyzacji	-	1 302	1 582	560	-	108	-	3	-	-	3 555
inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, z tytułu:	-	-	-	-	-	-	-	16	-	-	16
sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	16	-	-	16
inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Umorzenie na dzień bilansowy	-	43 630	24 454	14 583	4 105	3 235	239	4 749	700	-	95 695
Odpis aktualizujący na początek roku	-	-	-	-	-	-	-	-	-	923	923
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Odpis aktualizujący na dzień bilansowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	923	923
Wartość bilansowa netto na dzień bilansowy	33 741	369 844	191	8 239	-	820	-	52	-	16 232	429 118

Wartość bilansowa netto rzeczowych aktywów trwałych Grupy na 30 czerwca 2026 r. wynosi 429 118 tys. zł.

7. Leasing finansowy

Wyszczególnienie	Okres bieżący		Okres poprzedni	
	Wartość bieżąca opłat	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Oplaty minimalne
W okresie 1 roku	745	778	720	752
W okresie od 1 do 5 lat	2 979	3 113	2 880	3 010
Powyżej 5 lat	9 620	10 053	11 109	11 609
Zobowiązania leasingowe – suma wartości bilansowych	13 344	13 944	14 709	15 371
Koszty finansowe	x	600	x	662
Zobowiązania leasingowe – wartość bilansowa, w tym:	13 344	13 344	14 709	14 709
krótkoterminowe	745		720	
długoterminowe	12 599		13 989	

Wartość bieżącą zobowiązań leasingowych prezentuje się odrębnie od niezdyktowanych przyszłych opłat leasingowych. Różnica pomiędzy tymi kwotami obejmuje przyszłe koszty finansowe.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania są prezentowane w rzeczowych aktywach trwałych Grupy. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym eliminuje się skutki umów leasingu zawartych pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją pełną.

Klasa aktywów bazowych	Wartość bilansowa prawa do użytkowania	Umorzenie prawa do użytkowania	Amortyzacja w okresie
Budynki i budowle	24 645	24 454	1 582
Maszyny i urządzenia	4 105	4 105	0
Środki transportu	239	239	0

Do istotnych umów najmu i dzierżawy realizowanych w I półroczu 2026 r. należą umowy dotyczące obiektów hotelowych.

Główne warunki umów dzierżawy obiektów zaprezentowano poniżej:

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

8. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiany w stanie nieruchomości przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
Wartość bilansowa na początek roku	768 095	763 372
Zwiększenia stanu, z tytułu:	2 078	26 435
- nabycia nieruchomości	0	1 250
- aktywowanych późniejszych nakładów	0	0
- zysk wynikający z przeszacowania do wartości godziwej	81	25 185
- inne zwiększenia	1 998	0
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	983	21 712
- zbycia nieruchomości	0	0
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów	823	859
- strata wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej	0	14 953
- inne zmniejszenia	160	5 900
Wartość bilansowa koniec okresu	769 191	768 095

W I półroczu 2026 r. wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych zwiększyła się netto o 1096 tys. zł w porównaniu ze stanem na 31 grudnia 2025 r.

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

Zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej nr 13 „Wycena wartości godziwej” wartość godziwa to cena, którą otrzymano by za zbycie składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. część nieruchomości należących do Central Fund of Immovables Sp. z o.o. o łącznej wartości ok. 220 mln zł, była objęta ustanowionym w toku postępowania zabezpieczeniem w postaci zakazu zbywania i obciążania. Ograniczenie nie pozbawia Spółki prawa do bieżącego korzystania z nieruchomości, lecz ogranicza możliwość ich zbycia i obciążania oraz może wpływać na możliwość wykorzystania tych aktywów jako źródła finansowania lub zabezpieczenia finansowania.

Zarząd przeanalizował wpływ istniejących ograniczeń prawnych na wartość godziwą nieruchomości na dzień 30 czerwca 2026 r. i nie zidentyfikował wpływu wymagającego korekty wartości godziwej.

Nieruchomości inwestycyjne wycenia się w wartości godziwej. Techniki wyceny oraz dane wejściowe przedstawiono poniżej.

Model wyceny podejście oraz technika:	Dane wejściowe	Wartość
Obiekty komercyjne wycenione podejściem rynkowym – metodą porównawczą poziom 2 hierarchii wartości godziwej	Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych wykorzystano podejście rynkowe metodę porównawczą. Wycena została zaklasyfikowana do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13, ponieważ wszystkie istotne dane wejściowe przyjęte do modelu wyceny stanowią dane obserwowalne bezpośrednio lub pośrednio na rynku, inne niż ceny kwotowane na aktywnym rynku dla identycznych aktywów. Klasyfikacja do poziomu 2 wynika z charakteru danych wejściowych wykorzystanych w wycenie, a nie wyłącznie z samej techniki wyceny. 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:	266 221
	• 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- poziom 2 hierarchii wartości godziwej	Wartość godziwa części nieruchomości inwestycyjnych obejmujących obiekty komercyjne została ustalona z zastosowaniem podejścia dochodowego, metodą zdyskontowanych strumieni dochodów z najmu powierzchni komercyjnych. Zastosowana technika wyceny została oparta na obserwowalnych danych rynkowych, właściwych dla nieruchomości komercyjnych o cechach zbliżonych do nieruchomości podlegających wycenie, w szczególności pod względem lokalizacji, funkcji, standardu, przeznaczenia oraz potencjału generowania dochodów z najmu. Wycena została zaklasyfikowana do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13, ponieważ wszystkie istotne dane wejściowe przyjęte do modelu wyceny stanowią dane obserwowalne bezpośrednio lub pośrednio na rynku, inne niż ceny kwotowane na aktywnym rynku dla identycznych aktywów. Klasyfikacja do poziomu 2 wynika z charakteru danych wejściowych wykorzystanych w wycenie, a nie wyłącznie z samej techniki wyceny.	463 554
	stopę dyskontową ustaloną na poziomie około 10%, określoną na podstawie obserwowalnych parametrów rynkowych, tj. rentowności 5-letnich obligacji oraz rynkowej premii za ryzyko;	
	rynkowe stawki czynszów najmu za 1 m ² powierzchni komercyjnej o cechach porównywalnych do powierzchni podlegającej wycenie	
	rynkowy wskaźnik pustostanów dla porównywalnych powierzchni komercyjnych	
	stopę wzrostu po okresie szczegółowej prognozy przyjętą na poziomie celu inflacyjnego NBP	
	rynkową wartość nakładów niezbędnych do odtworzenia majątku	
Obiekty komercyjne wycenione podejściem dochodowym – poziom 3 hierarchii godziwej		39 416
Razem – wartość bilansowa		769 191

1. Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych została ustalona na dzień 30 czerwca 2026 r. zgodnie z MSSF 13 „Wycena w wartości godziwej”, tj. jako cena, którą można byłoby otrzymać za sprzedaż składnika aktywów w przeprowadzonej na zwykłych warunkach transakcji między uczestnikami rynku na dzień wyceny.

Część wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, odpowiadająca około 10% łącznej wartości nieruchomości inwestycyjnych, została ustalona na podstawie ekspertyz i operatów szacunkowych sporządzonych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych posiadających odpowiednie kwalifikacje oraz doświadczenie w wycenie nieruchomości o podobnym charakterze.

Klasyfikacja wycen do poziomu 2 albo poziomu 3 hierarchii wartości godziwej została dokonana na podstawie charakteru istotnych danych wejściowych wykorzystanych w wycenie. Sam fakt sporządzenia wyceny przez niezależnego rzeczoznawcę nie przesądza o poziomie hierarchii wartości godziwej.

2. Podstawa wyceny i klasyfikacja w hierarchii wartości godziwej

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały przeprowadzone z wykorzystaniem danych rynkowych dostępnych na dzień wyceny oraz założeń, które odzwierciedlają perspektywę uczestników rynku.

Dla nieruchomości zaklasyfikowanych do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej zastosowane dane wejściowe były danymi obserwowalnymi bezpośrednio lub pośrednio na rynku. Dotyczyło to w szczególności rynkowych stawek czynszów dla porównywalnych powierzchni komercyjnych, rynkowych poziomów pustostanów, parametrów rynkowych służących do ustalenia stopy dyskontowej oraz rynkowych danych dotyczących nakładów odtworzeniowych.

Dla nieruchomości zaklasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej ustalenie wartości godziwej wymagało wykorzystania istotnych danych wejściowych nieobserwowalnych bezpośrednio na rynku. Dane te obejmowały w szczególności prognozowany efektywny dochód operacyjny netto, założenia dotyczące obłożenia, poziomu przychodów z działalności prowadzonej na nieruchomości, kosztów operacyjnych oraz stopy kapitalizacji skorygowanej o specyficzne cechy i ryzyka danej nieruchomości.

3. Proces wyceny

Proces wyceny nieruchomości inwestycyjnych obejmował przygotowanie modeli wyceny przez wewnętrzne służby Grupy oraz w odniesieniu do wybranych nieruchomości, sporządzenie ekspertyz lub operatów szacunkowych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych.

Zarząd dokonał przeglądu kluczowych założeń przyjętych w wycenach, w tym ich zgodności z dostępnymi informacjami rynkowymi, spójności z charakterystyką poszczególnych nieruchomości oraz adekwatności klasyfikacji wycen do poziomu 2 albo poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

Wyceny zostały przeprowadzone z uwzględnieniem założeń, które racjonalni uczestnicy rynku przyjęliby przy ustalaniu ceny nieruchomości na dzień wyceny.

4. Techniki wyceny i opis modeli**Poziom 2 - nieruchomości komercyjne wyceniane metodą zdyskontowanych strumieni dochodów oraz metodą rynkową**

Do wyceny części nieruchomości komercyjnych zastosowano podejście dochodowe, metodą zdyskontowanych strumieni pieniężnych z najmu powierzchni komercyjnych oraz metodę rynkową.

Wyceny te zostały zaklasyfikowane do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej, ponieważ istotne dane wejściowe przyjęte do modelu były oparte na obserwowalnych danych rynkowych dla nieruchomości o cechach porównywalnych do nieruchomości podlegających wycenie, w szczególności pod względem lokalizacji, funkcji, standardu, przeznaczenia.

Wyceny poziomu 2 nie wymagały zastosowania istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych. Ewentualne korekty danych rynkowych miały charakter dostosowawczy i nie były istotne dla całej wyceny. W konsekwencji nie wystąpiły przesłanki do zaklasyfikowania tych wycen do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

Poziom 3 - nieruchomości wyceniane metodą zysków / kapitalizacji dochodu

Do określenia wartości godziwej części nieruchomości inwestycyjnych, w szczególności nieruchomości, których wartość zależy od wyników działalności prowadzonej na nieruchomości, zastosowano podejście dochodowe, metodę zysków oraz technikę kapitalizacji prostej netto.

Metoda ta została zastosowana w przypadkach, w których brak było wystarczająco porównywalnych obserwowalnych danych rynkowych umożliwiających wiarygodne ustalenie wartości wyłącznie na podstawie danych poziomu 2. W takich przypadkach kluczowe znaczenie dla wyceny miały dane nieobserwowalne, w tym prognozowany efektywny dochód operacyjny netto oraz stopa kapitalizacji odzwierciedlająca ryzyka specyficzne dla danej nieruchomości.

W uproszczeniu wartość godziwa została określona według następującej zależności:

$$WG \approx \text{DON} / R$$

WG - wartość godziwa nieruchomości;

DON - efektywny dochód operacyjny netto możliwy do uzyskania przez uczestnika rynku;

R - stopa kapitalizacji.

Dochód operacyjny netto uwzględnia przychody możliwe do uzyskania przez uczestnika rynku, racjonalny poziom obłożenia, koszty operacyjne oraz warunki rynkowe właściwe dla danej nieruchomości.

5. Istotne nieobserwowalne dane wejściowe - poziom 3

Zgodnie z MSSF 13, dla wycen zaklasyfikowanych do poziomu 3 ujawnieniu podlegają ilościowe informacje o istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych wykorzystanych w wycenie. Poniższa tabela prezentuje kluczowe parametry przyjęte w modelach wyceny poziomu 3.

Parametr - poziom 3	Jednostka	Zakres / wartość przyjęta	Wpływ na wartość godziwą
Efektywny dochód operacyjny netto - DON	tys. zł / rok	ustalany indywidualnie dla każdej nieruchomości na podstawie prognoz przychodów i kosztów	wyższy DON powoduje wzrost wartości godziwej
Poziom pustostanów / obłożenia	%	dla rynku krakowskiego przyjęto poziom pustostanów około 5%, z uwzględnieniem specyfiki danej nieruchomości	wyższy poziom pustostanów powoduje spadek wartości godziwej; wyższe obłożenie powoduje wzrost wartości godziwej
Koszty operacyjne	zł / m ² powierzchni najmu	około 10 zł za m ² powierzchni najmu	wyższe koszty operacyjne powodują spadek wartości godziwej
Stopa kapitalizacji - R	%	około 7,0%	wyższa stopa kapitalizacji powoduje spadek wartości godziwej

6. Współzależność nieobserwowalnych danych wejściowych

Istotne nieobserwowalne dane wejściowe stosowane w wycenach poziomu 3 pozostają ze sobą współzależne.

Wzrost poziomu obłożenia co do zasady zwiększa efektywny dochód operacyjny netto i tym samym prowadzi do wzrostu wartości godziwej. Wzrost poziomu pustostanów, wzrost kosztów operacyjnych albo wzrost stopy kapitalizacji prowadzi natomiast do obniżenia wartości godziwej.

Jednoczesna zmiana kilku parametrów może wzmacniać albo częściowo kompensować wpływ poszczególnych założeń na wynik wyceny.

7. Wrażliwość wyceny poziomu 3

Zarząd przeanalizował wrażliwość wyceny na racjonalnie możliwe zmiany kluczowych danych wejściowych poziomu 3. Poniższa tabela prezentuje kierunkowy wpływ zmian pojedynczych parametrów przy założeniu niezmienności pozostałych danych wejściowych.

Parametr	Przykładowa zmiana	Kierunek wpływu na wartość godziwą
Stopa kapitalizacji	+0,5 p.p.	spadek
Stopa kapitalizacji	-0,5 p.p.	wzrost
Poziom pustostanów	+5 p.p.	spadek
Poziom pustostanów	-5 p.p.	wzrost
Koszty operacyjne	+5%	spadek
Koszty operacyjne	-5%	wzrost

8. Przesunięcia pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej

W bieżącym okresie sprawozdawczym nie wystąpiło przesunięcie części nieruchomości inwestycyjnych z poziomu 2 do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej w rozumieniu MSSF 13 lub sytuacji odwrotnej.

Jednostka przyjmuje, że przesunięcia pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej ujmują się na koniec okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiła zmiana okoliczności stanowiących podstawę klasyfikacji.

Wartość kredytów zabezpieczonych na majątku trwałym Grupy Kapitałowej:

Tytuł zobowiązania / ograniczenia w dysponowaniu	Okres bieżący	Rok poprzedni
- stanowiące zabezpieczenie kredytów i pożyczek własnych	189 128	197 297

Ograniczenia w dysponowaniu nieruchomościami wynikające z postępowań opisano w notce 18 oraz w pkt 11 sprawozdania z działalności.

9. Zapasy

Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
Materiały (według ceny nabycia)	-	-
Materiały pomocnicze (według ceny nabycia)	-	-
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	1 175	1 027
Produkty gotowe:	223 503	223 366
Według ceny możliwej od uzyskania	223 503	223 366
Towary	4 202	5 383
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	228 617	229 513
Odpis aktualizujący wartość wyrobów gotowych	1 673	1 673
Odpis aktualizujący wartość towarów	1 145	981
Odpis aktualizujący wartość produkcji w toku	263	263

Zapasy wyceniane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich ceny sprzedaży netto możliwej do uzyskania na dzień bilansowy. Wartość netto możliwa do uzyskania jest oszacowaną ceną sprzedaży dokonywanej w toku bieżącej działalności gospodarczej.

10. Należności**Należności długoterminowe**

Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
Pozostałe należności długoterminowe		
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	-	-
Inne	30	45
Pozostałe należności długoterminowe razem	30	45

Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienie	Rok bieżący	Rok poprzedni
Należności handlowe		
od jednostek powiązanych	3 511	4 589
od pozostałych jednostek	16 119	15 305
Należności handlowe razem	19 630	19 894
Pozostałe należności		
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	11 498	1 157
Inne	17 561	19 779
Należności pozostałe razem	29 059	20 936
Należności handlowe oraz pozostałe należności razem	48 689	40 830

Należności handlowe ogółem o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	Rok bieżący	Rok poprzedni
Nieprzeterminowane należności z tytułu dostaw i usług	19 423	19 282
1-90	4 702	4 507
91-180	3 640	2 373
181-360	3 261	2 901
powyżej 360	13 249	13 468
Należności w postępowaniu układowym, upadłościowym, sądowym	4 542	4 498
Należności handlowe brutto	48 816	47 027
odpis aktualizujący	29 186	27 133
Należności handlowe netto	19 630	19 894

Struktura walutowa należności handlowych	Okres bieżący		Okres poprzedni	
	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN
PLN	19 630	19 630	19 894	19 894
EUR	-	-	-	-
Razem	x	19 630	x	19 894

Wyszczególnienie	Rok bieżący	Rok poprzedni
Na początek okresu	27 133	29 082
Zwiększenie	2 369	2 635
Zmiana z tytułu połączenia jednostek gospodarczych		
Zmniejszenie (-)	316	4 584
Na koniec okresu	29 186	27 133

Utworzenie i rozwiązanie odpisów z tytułu utraty wartości należności zostało ujęte w pozostałych kosztach operacyjnych w skonsolidowanym zestawieniu dochodów całkowitych.

Grupa szacując ryzyko kredytowe tworzy odpisy aktualizujące wartość należności.

11. Rezerwy

Wyszczególnienie	Sprawy sporne	Ogółem
Na początek roku bieżącego	43 731	43 731
Nabycie jednostki zależnej	-	-
Utworzone w ciągu roku obrotowego	1 355	1 355
Wykorzystane	1 288	1 288
Rozwiązane	873	873
Korekta z tytułu różnic kursowych	-	-
Korekta stopy dyskontowej	-	-
Na dzień bilansowy okresu bieżącego	42 925	42 925
krótkoterminowe	27 372	27 372
długoterminowe	15 553	15 553

Na początek roku poprzedniego	58 069	58 069
Nabycie jednostki zależnej	-	-
Utworzone w ciągu roku obrotowego	2 909	2 909
Wykorzystane	8 668	8 668
Rozwiązane	8 579	8 579
Korekta z tytułu różnic kursowych	-	-
Korekta stopy dyskontowej	-	-
Na dzień bilansowy roku poprzedniego	43 731	43 731
krótkoterminowe	28 178	28 178
długoterminowe	15 553	15 553

1. Grupa ujmuje rezerwę długoterminową w wysokości 15 mln zł dotyczącą potencjalnych skutków ekonomicznych postępowania prowadzonego przez Prokuraturę Regionalną w Łodzi w związku, z którym ustanowiono zabezpieczenie na mieniu Central Fund of Immovables Sp. z o.o. Wartość rezerwy stanowi najlepszy szacunek Zarządu na dzień 30 czerwca 2026 r., ustalony na podstawie dostępnej dokumentacji postępowania, aktualnego stanowiska prawnego oraz analizy możliwych scenariuszy. Przy ustaleniu szacunku istotne znaczenie przypisano kwocie 15 mln zł wskazanej w postanowieniu w bezpośrednim związku z zabezpieczeniem na majątku Spółki. Ostateczna kwota oraz termin ewentualnego wypływu zasobów pozostają niepewne i zależą od przyszłego przebiegu oraz rozstrzygnięcia postępowania. Zarząd uwzględnił również możliwość skutków przekraczających kwotę ujętej rezerwy. Związane z nimi dodatkowe ryzyko zostało ujawnione jako zobowiązanie warunkowe w nocie 18.

W pozycji rezerw krótkoterminowych Grupa wykazuje wartości:

1. 5 mln zł -Poręczenie spłaty leasingu z uwagi na wystąpienie braku wypłacalności pożyczkobiorcy. Spółka zależna po uregulowaniu długu wobec instytucji finansującej stanie się stroną, na rzecz której istnieje zabezpieczenie w postaci zastawu na maszynach produkcyjnych pożyczkobiorcy
2. 6 mln zł- rezerwa na sprawę sądową związana z bezumownym korzystaniem z gruntów w Krakowie.
3. 11 mln zł w zakresie sporu opisanego w sprawozdaniu zarządu z działalności dotyczącego postępowania podatkowego prowadzonego wobec spółek zależnych tj. WC SPA oraz CFI Sp. o.o. za lata 2013/2014. Spór z organami podatkowymi dotyczy w znacznej części tych samych okoliczności tj. skutecznego złożenia przez uczestników czynności prawnej (sprzedaży nieruchomości) oświadczenia spółek zależnych, zawierającego wolę opodatkowania przedmiotowej czynności sprzedaży nieruchomości podatkiem VAT. Powyższe postępowanie było prowadzone wobec WC SPA Sp. z o.o. przez DIAS we Wrocławiu, natomiast równolegle wobec CFI Sp. z o.o. jako drugiej strony kwestionowanej przez organy podatkowe transakcji, postępowanie podatkowe prowadzone jest aktualnie przez Łódzki Urząd Skarbowy w Łodzi (przy czym wydane uprzednio decyzje podatkowe przez organ I instancji negatywne dla spółki, na skutek odwołań wniesionych przez spółkę zależną były uchylane do ponownego rozpoznania). W lipcu 2024 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu uznał rację spółki Wrocławskie Centrum SPA z siedzibą we Wrocławiu i umorzył postępowanie w sprawie podzielać w całości stanowisko spółki w zakresie naruszenia prawa przez organy podatkowe. Wskazany wyrok na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie jest jeszcze prawomocny, albowiem DIAS we Wrocławiu złożył

od niego skargę kasacyjną przystając przy swoim dotychczasowym stanowisku, negatywnie ocenionym przez Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu. Z uwagi na zależność przedmiotowych postępowań, w ramach równoległe prowadzonego postępowania wobec CFI Sp. z o.o., DIAS w Łodzi, wobec braku prawomocności wskazanego wyroku zawiesił postępowanie podatkowe na mocy art. 201 ordynacji podatkowej. Grupa z uwagi na charakter sprawy, która wiąże się z postępowaniem prokuratorskim, w konsekwencji braku prawomocnego zakończenia postępowania podatkowego, ujawnia ten fakt w niniejszym sprawozdaniu, tj. po uzyskaniu wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, który podzielił argumentację i ocenę prawną wyrażoną przez spółkę zależną od Emitenta, nie znajdując w tej sprawie wbrew dowolnej i odmiennej ocenie organów podatkowych, żadnych naruszeń przepisów prawa ze strony uczestników kwestionowanej przez organy podatkowe transakcji. Pozostała część rezerw odnosi się do umów związanych z ryzykiem występującym w głównych działaniach spółek należących do grupy kapitałowej Emitenta oraz do innych spraw spornych.

W poprzednim i obecnym roku obrotowym z uwagi na otoczenie w jakim funkcjonuje grupa zastosowano zasadę ostrożności, uwzględniając możliwe negatywne scenariusza trwających sporów, co obciążyło wyniki finansowe we właściwych okresach sprawozdawczych. Grupa zweryfikowała poziom rezerw i ich status na dzień bilansowy zgodnie i uznała, że poziom rezerw jest wystarczający i adekwatny.

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

Szczegółowy opis został przedstawiony w sprawozdaniu z działalności zarządu w akapicie dotyczącym istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.

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

W dniu 8 stycznia 2026 r. Central Fund of Immovables sp. z o.o. sprzedała nieruchomość przy al. Grunwaldzkiej 103 w Gdańsku

14. 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.

Działalność chemiczna może wykazywać sezonowość związaną z wykorzystaniem nawozów i środków ochrony roślin. W hotelarstwie i gastronomii znaczenie mają sezon turystyczny, kalendarz wydarzeń oraz popyt biznesowy.

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

Informacje emisjach i rozliczeniu papierów wartościowych zostały ujawnione w nocie MSR 24.

16. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych za I półrocze 2026 r. nie wykazano wypłat dywidend ani innych wypłat na rzecz właścicieli. W roku bieżącym grupa niższego szczebla jest zobligowana do wypłaty dywidendy w wysokości ok.169 tys. zł.

17. Połączenie jednostek gospodarczych

W prezentowanym okresie nie miały miejsca.

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

Zobowiązania warunkowe	Okres bieżący	Okres poprzedni
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	-	-
- udzielonych gwarancji i poręczeń (spłat zobowiązań finansowych)	-	-
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	26 301	26 301
- roszczeń	25 000	25 000
- gwarancji i poręczeń (w tym spłat zobowiązań finansowych)	1 301	1 301
2.3. Pozostałe	1 172	1 172
Zobowiązania warunkowe razem	27 473	27 473
Aktywa warunkowe	Okres bieżący	Rok poprzedni
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	-	-
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	81 641	81 641
- obciążenia wyrównawcze		
- odszkodowania	9 641	9 641
2.3. Pozostałe (w tym odpisane aktywa)	72 000	72 000
Aktywa warunkowe razem	81 641	81 641

1. W związku z tym samym postępowaniem, którego dotyczy rezerwa w wysokości 15 mln zł, Grupa ujawnia dodatkowe zobowiązanie warunkowe- w pozycji roszczeń w wysokości 25 mln zł. Kwota ta odzwierciedla dodatkowy zakres niepewności ponad kwotę rozpoznanej rezerwy, przy uwzględnieniu scenariusza odnoszącego się do kwoty około 40 mln zł wskazanej w dokumentacji postępowania. Kwota około 40 mln zł nie stanowi prawnego maksimum możliwego obciążenia Central Fund of Immovables Sp. z o.o., a ostateczny wynik postępowania może różnić się od wartości przyjętych w analizowanych scenariuszach. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie jest możliwe wiarygodne określenie terminu ostatecznego rozstrzygnięcia postępowania.

2. W pozycji aktywów warunkowych została wykazana sprawa Spółki Central Fund of Immovables Sp. z o.o.: w dniu 30 marca 2022 roku skierowała przeciwko Gminie Łódź pozew o zapłatę kwoty 72.000.000,00 zł z tytułu odszkodowania naliczonego na zasadzie przepisu art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Szkoda spółki wynika z utraty rynkowej wartości nieruchomości w Łodzi spowodowanej wprowadzeniem przez Radę Miasta Łodzi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Różnica pomiędzy możliwym w chwili obecnej, a dopuszczalnym na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy powierzchni możliwego do wybudowania budynku sięga ok. 48.000 m² powierzchni użytkowej, co przy minimalnej cenie rynkowej 1,500 zł/m² powierzchni użytkowej możliwego do wybudowania nieruchomości inwestycyjnej, daje szkodę na poziomie 72.000 tys. zł.

3. Pozostałą wartość aktywów warunkowych stanowią przede wszystkim roszczenia będące przedmiotem sporów odszkodowawczych wynikających z zawartych polis ubezpieczenia majątkowego nieruchomości. Spory te dotyczą zdarzeń, które – w ocenie Spółki – skutkują powstaniem odpowiedzialności odszkodowawczej po stronie ubezpieczycieli, tj. Generali S.A. oraz Allianz Polska S.A. Wartość ta obejmuje zatem potencjalne korzyści ekonomiczne, których realizacja uzależniona jest od ostatecznego rozstrzygnięcia prowadzonych postępowań oraz uznania zasadności dochodzonych przez Spółkę roszczeń.

Zobowiązania i aktywa warunkowe są kwotami niepewnymi i zgodnie z najlepszą wiedzą nie jest możliwe oszacowanie dokładnego wpływu i terminu realizacji powyższych zdarzeń,

19. 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:	150 028	159 523	150 028	159 523	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	150 028	159 523	150 028	159 523	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:	54 120	54 905	54 120	54 905	
- zobowiązania z tytułu kaucji	6 589	6 472	6 589	6 472	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
- zobowiązania z tytułu partycypacji	34 804	34 343	34 804	34 343	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
- zobowiązania leasingowe	12 599	13 989	12 599	13 989	MSSF 16
- dłużne papiery wartościowe	129	100	129	100	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
Zobowiązania handlowe i pozostałe	46 249	75 291	46 249	75 291	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
Zobowiązania krótkoterminowe finansowe, w tym:	48 268	46 527	48 268	46 527	
- kredyty i pożyczki	39 099	37 774	39 099	37 774	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
- dłużne papiery wartościowe	7 100	7 308	7 100	7 308	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
- kaucje	77	61	77	61	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
- zobowiązania leasingowe	745	720	745	720	MSSF 16
- partycypacje	1 247	663	1 247	663	Wyceniane w amortyzowanym koszcie

Struktura zobowiązań finansowych:

Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	39 099	37 774
Kredyty i pożyczki długoterminowe	150 028	159 523
Kredyty i pożyczki razem	189 127	197 297

Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
Kredyty	188 065	196 650
Pożyczki	1 062	648
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	13 344	14 709
Inne zobowiązania finansowe	49 946	48 949
Razem zobowiązania finansowe	252 417	260 955
- długoterminowe	204 149	214 428
- krótkoterminowe	48 268	46 527

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek:

Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	39 099	37 774
Kredyty i pożyczki długoterminowe	150 028	159 523
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	65 177	64 863
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	61 410	62 855
- płatne powyżej 5 lat	23 441	31 806
Kredyty i pożyczki razem	189 127	197 297

Zarządzanie ryzykiem płynności finansowej w grupie koncentruje się na kontrolowaniu poziomu środków pieniężnych oraz analizie ryzyka związanego z zapadającymi zobowiązaniami, szczególnie z zapadającymi zewnętrznym finansowaniem bankowym. Środki pieniężne były skoncentrowane w czterech bankach, a grupa posiadała znaczną wartość wolnych środków pieniężnych. W minionym roku inwestowano nadwyżki finansowe w lokaty bankowe przestrzegając limitów koncentracji, regulowano także zapadające raty kredytowe. Grupa w znacznym stopniu wykorzystywała również finansowanie wewnątrzgrupowe jako alternatywę dla wysokooprocentowanych kredytów oraz niskooprocentowanych depozytów, co wspierało zabezpieczenie ryzyk związanych z bieżącą zapadalnością zobowiązań.

Dodatkowo, zarząd GK CFIH podkreśla, że wszelkie działania podejmowane są zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz dobrymi praktykami rynkowymi. Spółka współpracuje z doradcami finansowymi i prawnymi, aby zapewnić jak najlepsze warunki zmiany lub dostosowania spłaty zadłużenia do bieżących uwarunkowań gospodarczych. Władze spółki monitorują sytuację na bieżąco i są przygotowane na różne scenariusze, co pozwala na szybkie reagowanie w razie istotnych zmian w otoczeniu rynkowym.

Struktura oprocentowania kredytów

Stopa procentowa	Okres bieżący	Okres poprzedni
WIBOR + marża	60 351	65 004
50% stopy redyskontowej weksli NBP	21 360	23 950
EURIBOR + marża	97 410	98 591
LIBOR + marża	8 944	9 104
Pozostałe stopy	-	-
razem	188 065	196 650

Struktura oprocentowania pożyczek

Stopa procentowa	Okres bieżący	Okres poprzedni
WIBOR + marża	135	135
Stała stopa %	927	513
razem	1 062	648

Kredyty i pożyczki – struktura walutowa

Wyszczególnienie	Okres bieżący		Okres poprzedni	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	82 774	82 774	89 603	89 603
EUR	22 709	97 410	23 326	98 591
CHF	1 913	8 944	2 006	9 104
Kredyty i pożyczki razem	x	189 127	x	197 297

20. Partycypacje i kaucje

Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
Partycypacje	36 051	35 006
Kaucje	6 666	6 533

21. Hierarchia wartości godziwej

Poziom 1 hierarchii wartości godziwej obejmuje niekorygowane ceny notowane na aktywnych rynkach dla identycznych aktywów lub zobowiązań. Nienotowane kredyty i pożyczki nie są kwalifikowane do tego poziomu wyłącznie na podstawie oprocentowania.

Poziom 2 obejmuje istotne obserwowalne dane wejściowe inne niż ceny poziomu 1, natomiast poziom 3 obejmuje istotne dane nieobserwowalne. Zasady klasyfikacji nieruchomości przedstawiono w notce 8. Autor wyceny ani zastosowanie metody DCF nie rozstrzygają samodzielnie o poziomie hierarchii.

Poziom 3 zawiera istotne dane wsadowe do modeli wycen nieobserwowalne, nienotowane lub istotnie skorygowane.

Okres bieżący	poziom 1	poziom 2	poziom 3	Wpływ na wynik finansowy okresu	Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów
Aktywa					
Nieruchomości inwestycyjne	-	729 775	39 416	81	Pozostałe przychody/koszty operacyjne
Udziały i akcje	7 510	-		1 623	Przychody/koszty finansowe
Pasywa					
Kredyty i pożyczki –	189 127	-	-	6 636	Koszty finansowe

Okres poprzedni	poziom 1	poziom 2	poziom 3	Wpływ na wynik finansowy okresu	Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów
Aktywa					
Nieruchomości inwestycyjne	-	728 679	39 416	10 232	Pozostałe przychody/koszty operacyjne
Udziały i akcje	5 888	-		-1 310	Przychody/koszty finansowe
Pasywa					
kredyty i pożyczki	197 297	-	-	14 233	Koszty finansowe

22. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych netto	Zakupy od podmiotów powiązanych netto	Należności od podmiotów powiązanych brutto	w tym przeterminowane	Zobowiązani a wobec podmiotów powiązanych brutto	w tym zaległe, po upływie terminu płatności
Za okres bieżący						
<i>Podmioty o znaczącym wpływie na Grupę:</i>						
Jednostki sprawujące współkontrolę lub mające istotny wpływ na jednostkę:	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne	10 631	11 570	154 022	50 706	112 190	6 251
Jednostki stowarzyszone	60	1 000	1 788	-	863	204
Pozostałe podmioty powiązane	100	106	1 788	1 055	358	225
Kluczowa kadra kierownicza	-	-	-	-	-	-

Transakcja	Opis transakcji	Warunki transakcji	Wartość transakcji w okresie	Nierozliczone saldo transakcji	gwarancje i poręczenia	Strony transakcji
Transakcja finansowa	Finansowanie wewnątrzgrupowe	Finansowanie wewnątrzgrupowe oprocentowane wg stałej i zmiennej stopy procentowej	Udzielenie – 5619/splata-3251	45 441	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi i zależnymi
Transakcja finansowa	finansowanie wewnątrzgrupowe	Papiery wartościowe oprocentowany w stałej stopie %	1083 - nabycie/5074-splata	34 750	brak	Transakcje pomiędzy podmiotami zależnymi
Transakcja finansowa	Finansowanie wewnątrzgrupowe	Finansowanie wewnątrzgrupowe oprocentowane wg stałej i zmiennej stopy procentowej	300 - udzielenie/ 67 - splata	2 306	brak	Transakcja z podmiotem stowarzyszonym
Sprzedaż/ Zakup	usługi outsourcingu pracowników, dzierżawa obiektów, usługi zarządzania, logistyki i obsługi technicznej, usługi wsparcia działalności operacyjnej	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu w działaniu jednostek zależnych	5 884	17 552	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi i zależnymi
Sprzedaż/ Zakup	outsourcing usług księgowych, prawnych, korporacyjnych, nadzoru	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu w działaniu jednostek zależnych	4 440	5 581	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi i zależnymi
Sprzedaż/ Zakup	usługi odtworzeniowo remontowe, wynajem maszyn i sprzętu budowlanego	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na wsparciu operacyjnym	579	41	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi i zależnymi
Sprzedaż/ Zakup	Zakup środków trwałych/towarów	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na wsparciu operacyjnym	737	906	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi i zależnymi
Sprzedaż usług	Usługi sprawozdawczości	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na wsparciu operacyjnym	60	208	Brak	Transakcja z podmiotem stowarzyszonym

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.

*Półroczny raport finansowy
za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026 (w tysiącach złotych)*

<i>Transakcja</i>	<i>Opis transakcji</i>	<i>Warunki transakcji</i>	<i>Wartość transakcji w okresie</i>	<i>Nierozliczone saldo transakcji</i>	<i>gwarancje i poręczenia</i>	<i>Strony transakcji</i>
Zakup usług	Sprawowanie nadzoru inwestorskiego	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu w działaniu jednostek zależnych	1 000	659	Brak	Transakcja z podmiotem stowarzyszonym
Zakup usług	Zakup usług wsparcia działalności operacyjnej	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu działalności jednostki	0	204	brak	Transakcja z podmiotem stowarzyszonym
Sprzedaż usług	Sprzedaż usług wsparcia działalności operacyjnej	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu działalności jednostki	0	3	brak	Transakcja z podmiotem stowarzyszonym

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

Wyszczególnienie	W Spółce dominującej		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01.01 do 30.06.2026					
Teresa Kawczyńska – do 19.03.2026	3	-	7	-	10
Arkadiusz Matejczyk – od 19.03.2026	-	-	-	-	-
Razem	3	-	7	-	10
Joanna Feder-Kawczyńska	5	-	6	-	11
Jacek Kłosiński	-	-	-	-	-
Marta Sobala	-	-	-	-	-
Zbigniew Rożniata	-	-	-	-	-
Maciej Rożniata	-	-	-	-	-
Razem	5	-	7	-	11

Informacja o wynagrodzeniach dotyczy okresu od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 r. oraz osób pełniących w tym okresie funkcje w organach zarządzających i nadzorujących, z uwzględnieniem okresów pełnienia tych funkcji.

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

POZOSTAŁE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ŚRÓDROCZNEGO

Pozostałe informacje przygotowano z uwzględnieniem rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2025 r. poz. 755).

1. Informacja dotycząca prognozy wyników

Nie publikowano prognoz wyników dla CFI Holding S.A. ani Grupy dotyczących I półrocza 2026 r.

2. Sprawy sądowe

Prowadzone istotne postępowania sądowe, administracyjne i egzekucyjne zostały przedstawione w sprawozdaniu zarządu z działalności w punkcie „Istotne Sprawy sądowe”.

3. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości

Informacje o transakcjach i saldach z podmiotami powiązanymi przedstawiono w nocie 22. Warunki rozliczeń, w tym terminy płatności i zabezpieczenia, wynikają z poszczególnych umów.

4. Poręczenia, pożyczki, gwarancje

W skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych za I półrocze 2026 r. wykazano 450 tys. zł wpływów z kredytów i pożyczek. Informacje o zobowiązaniach finansowych przedstawiono w nocie 19, a o poręczeniach i gwarancjach w nocie 18.

5. 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

Na ocenę sytuacji finansowej Grupy i możliwości realizacji jej zobowiązań wpływają w szczególności struktura aktywów obrotowych, terminy spłaty zadłużenia, wyniki działalności oraz ograniczenia prawne w dysponowaniu majątkiem. W ocenie Zarządu czynniki te nie powodują istotnej niepewności dotyczącej kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. jako całości. Założenie kontynuacji działalności opisano w części C, a szczegóły postępowań prawnych w sprawozdaniu z działalności.

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

Powyższe zdarzenia szczegółowo zostały przedstawione w sprawozdaniu zarządu Grupy Kapitałowej CFI Holding SA.

7. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Nie wystąpiły żadne istotne wydarzenia po dniu bilansowym.

**PÓŁROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA CFI HOLDING S.A.
WPROWADZENIE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO**

1. Informacje o spółce

CFI HOLDING S.A. 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.

Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ulicy Teatralnej 10-12.

Spółka otrzymała numer identyfikacyjny REGON 930175372.

Przedmiotem działalności CFI HOLDING S.A. są:

- zarządzanie holdingiem,
- usługi budowlane,
- usługi sprzętowe wynajmu maszyn budowlanych i sprzętu budowlanego.

Przedmiotem działalności jednostki dominującej według PKD jest:

70.10.Z Działalność firm centralnych (headoffices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych

41.20.Z – roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

77.32.Z – wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych.

46.73.Z – sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego.

70.10.Z – działalność firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.

2. Czas trwania spółki

Czas trwania Spółki CFI HOLDING S.A. jest nieoznaczony.

3. Okresy, za które prezentowane jest śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Okres, za który prezentowane jest śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe:

- od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 r.

Okres, za który prezentowane są porównywalne dane finansowe:

- od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r.
- od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r.

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z przepisami:

- Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 34
- Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 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. z 2025 r. poz. 755)

Skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Emitenta za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku.

4. Wskazanie czy śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zawierają dane łączne

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe oraz porównywalne dane finansowe nie zawierają danych łącznych. Spółka nie posiada jednostek sporządzających samodzielnie śródroczne skrócone sprawozdania finansowe.

5. Wskazanie czy emitent jest jednostką dominującą, współnikiem jednostki współzależnej lub znaczącym inwestorem oraz czy sporządza śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Spółka jest jednostką dominującą wobec innych podmiotów i sporządza śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

6. Wskazanie, czy w okresie, za który sporządzono śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe oraz dane porównywalne nastąpiło połączenie spółek

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe i dane porównywalne nie zawierają skutków rozliczenia połączenia spółek.

7. Kontynuacja działalności

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Dokonując oceny zasadności przyjęcia tego założenia, Zarząd uwzględnił w szczególności strukturę i terminy wymagalności zobowiązań Spółki, prognozowane przepływy pieniężne, możliwość regulowania zobowiązań z wpływów z bieżącej działalności oraz rozliczeń z jednostkami Grupy Kapitałowej, a także dostępność źródeł finansowania.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. Spółka wykazuje ujemny kapitał obrotowy netto, co Zarząd uwzględnił w dokonanej ocenie płynności. Na podstawie przeprowadzonej analizy Zarząd ocenił, że Spółka będzie posiadała środki umożliwiające regulowanie zobowiązań w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego oraz że nie występuje istotna niepewność dotycząca zdolności Spółki do kontynuowania działalności.

8. Informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości

Zasady rachunkowości są zgodne z zasadami przyjętymi w rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2025 r., z uwzględnieniem zmian standardów obowiązujących od 1 stycznia 2026 r., opisanych w części D.

9. Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do euro

W okresie objętym półrocznym skróconym sprawozdaniem finansowym oraz w okresie porównywalnym notowania średnich kursów wymiany złotego w stosunku do EURO, ustalone przez Narodowy Bank Polski przedstawiały się następująco:

Okres obrotowy	średni kurs w okresie*	Kurs na ostatni dzień okresu
01.01.2026 – 30.06.2026	4,2522	4,2963
01.01.2025 – 31.12.2025	4,2372	4,2267
01.01.2025 – 30.06.2025	4,2208	4,2419

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

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej, rachunku dochodów całkowitych oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono na EURO zgodnie ze wskazaną, obowiązującą zasadą przeliczenia:

- Sprawozdania z sytuacji finansowej według kursu obowiązującego na ostatni dzień odpowiedniego okresu,
- Rachunek dochodów całkowitych oraz rachunek przepływów pieniężnych według kursów średnich w odpowiednim okresie, obliczonych jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień miesiąca w danym okresie.

Przeliczenia dokonano zgodnie ze wskazanymi wyżej kursami wymiany przez podzielenie wartości wyrażonych w tysiącach złotych przez kurs wymiany.

10. Wybrane dane finansowe Emitenta w przeliczeniu na euro

Wyszczególnienie	Okres bieżący*		Okres poprzedni*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 442	1 045	2 187	518
Koszty działalności operacyjnej	2 710	637	2 086	494
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1 704	401	73	17
Zysk (strata) brutto	1 640	386	-841	-199
Zysk (strata) netto	1 640	386	-841	-199
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)	0,0006	0,0001	-0,0003	-0,0001

Wyszczególnienie	Okres bieżący*		Okres poprzedni*	
Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	911 373	212 130	910 815	215 491
Aktywa obrotowe	5 381	1 252	6 736	1 594
Kapitał własny	864 401	201 197	862 761	204 122
Kapitał zakładowy	852 771	198 490	852 771	201 758
Zobowiązania długoterminowe	2 372	552	1 874	443
Zobowiązania krótkoterminowe	49 980	11 633	52 916	12 519
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0,31	0,07	0,31	0,07
Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	483	114	-301	-71
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-654	-154	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	450	106	450	107
*Dane wynikowe i przepływy pieniężne obejmują okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 r. oraz okres porównawczy od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r. Dane bilansowe przedstawiono na 30 czerwca 2026 r. i 31 grudnia 2025 r. Przy obliczeniu zysku na akcję przyjęto niezmienną liczbę 2 750 874 900 akcji.				

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ CFI HOLDING S.A.

AKTYWA	30.06.2026	31.12.2025
Aktywa trwałe	911 373	910 815
Rzeczowe aktywa trwałe	810	252
Nieruchomości inwestycyjne	5 524	5 524
Wartość firmy	–	–
Pozostałe wartości niematerialne	–	–
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i w jednostkach stowarzyszonych	904 931	904 931
Inwestycje rozliczane zgodnie z metodą praw własności	–	–
Inne aktywa finansowe	–	–
Należności długoterminowe	–	–
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	109	109
Aktywa obrotowe	5 381	6 736
Zapasy	87	198
Należności handlowe oraz pozostałe należności	4 980	6 504
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	–	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	314	34
Aktywa obrotowe bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	5 381	6 736
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	–	–
Aktywa razem	916 753	917 551

PASYWA	30.06.2026	31.12.2025
Kapitał własny	864 401	862 761
Kapitał zakładowy	852 771	852 771
Zyski zatrzymane	11 630	9 990
w tym wynik finansowy okresu	1 640	3 389
Zobowiązanie długoterminowe	2 372	1 874
Kredyty i pożyczki	2 264	1 765
Zobowiązania z tytułu leasingu	–	–
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	–	–
Inne zobowiązania finansowe	–	–
Rezerwa na odroczony podatek dochodowy	109	109
Rezerwy długoterminowe	–	–
Zobowiązania krótkoterminowe	49 980	52 916
Kredyty i pożyczki	1 811	1 798
Zobowiązania z tytułu leasingu	–	–
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	25 189	24 043
Zobowiązania dotyczące podatku bieżącego	108	1 268
Inne zobowiązania finansowe	22 872	25 807
Rezerwy krótkoterminowe	–	–
Zobowiązania krótkoterminowe bez zobowiązań wchodzących w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	49 980	52 916
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	–	–
Zobowiązania razem	52 352	54 790
Pasywa razem	916 753	917 551

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek dochodów	II kwartał 2026 roku bieżącego	I półrocze roku bieżącego	II kwartał roku poprzedniego	I półrocze roku poprzedniego
Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów	2 389	4 442	1 382	2 187
Amortyzacja	68	96	28	56
Zużycie materiałów i energii	10	23	9	24
Usługi obce	322	509	243	413
Podatki i opłaty	25	50	17	34
Koszty świadczeń pracowniczych	582	1 148	603	1 157
Pozostałe koszty rodzajowe	4	7	2	5
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	527	878	85	397
Zmiana stanu produktów	-	-	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	16	16	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	41	43	27	27
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	826	1 704	365	73
Przychody finansowe	-	-	-	-
Koszty finansowe	64	64	49	914
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	763	1 640	316	-841
Podatek dochodowy	-	-	-	0
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	763	1 640	316	- 841
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres	763	1 640	316	-841

ŚRÓDROCZNY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	Okres bieżący	Okres poprzedni
I. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 640	-841
II. Korekty razem	-1 104	540
1. Amortyzacja	96	56
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	–	-
Przychody z tytułu odsetek	–	-
Koszty z tytułu odsetek	62	907
Przychody z tytułu dywidend	–	-
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	9	-
5. Zmiana stanu rezerw	–	-
6. Zmiana stanu zapasów	111	309
7. Zmiana stanu należności	1 515	13
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-2 897	-744
9. Inne korekty	–	-
III. Gotówka z działalności operacyjnej	536	-301
IV. Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-52	-
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (III+IV)	483	-301
B. Przepływy z działalności inwestycyjnej		-
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych 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	-654	-
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	–	-
II. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	-654	-
Wpływy z emisji akcji	–	-
Kredyty i pożyczki	450	450
Nabycie udziałów (akcji) własnych	–	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	–	-
Spłaty kredytów i pożyczek	–	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	–	-
Odsetki	–	-
Inne wpływy (wydatki) finansowe	–	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	450	450
D. Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	279	149
Skutki zmian kursów wymiany, które dotyczą środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	–	-
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	279	149
F. Środki pieniężne na początek okresu	34	61
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)	314	210

ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na początek roku bieżącego	852 771	9 990	862 761
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości			
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów			
Kapitał własny po korektach	852 771	9 990	862 761
Emisja akcji			
Wpłaty na podwyższenie kapitału zakładowego			
Wypłata dywidendy			
Zysk (strata) netto		1 640	1 640
Inne dochody całkowite			
Suma dochodów całkowitych		1 640	1 640
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego		1 640	1 640
Stan na dzień bilansowy roku bieżącego	852 771	11 630	864 401

	Kapitał zakładowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na początek roku poprzedniego	852 771	6 601	859 372
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości			
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów			
Kapitał własny po korektach	852 771	6 601	859 372
Emisja akcji			
Wpłaty na podwyższenie kapitału zakładowego			
Wypłata dywidendy			
Zysk (strata) netto		-841	-841
Inne dochody całkowite			
Suma dochodów całkowitych		-841	-841
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego		-841	-841
Stan na dzień bilansowy roku poprzedniego	852 771	5 760	858 531

**INFORMACJA DODATKOWA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO CFI HOLDING S.A.****1. Istotne zmiany wielkości szacunkowych za I półrocze 2026 r.****A. Informacje o istotnych zmianach wartości składników aktywów**

- ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH ORAZ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH Z NIMI ZWIĄZANYCH

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki Transportu	Pozostałe Środki Trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek roku	75	1 635	349	323	-	2 383
Zwiększenia, z tytułu:	-	530	81	43	-	654
nabycia środków trwałych	-	530	81	43	-	654
inne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, z tytułu:	-	-	-	16	-	16
sprzedaż	-	-	-	16	-	16
przyjęcie środków trwałych i inwestycji w nieruchomości	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa brutto na dzień bilansowy	75	2 165	430	350	-	3 021
Umorzenie na początek roku	5	1 460	349	316	-	2 131
Zwiększenia, z tytułu:	1	86	6	3	-	96
amortyzacji	1	86	6	3	-	96
Zmniejszenia, z tytułu:	-	-	-	16	-	16
sprzedaż	-	-	-	16	-	16
inne	-	-	-	-	-	-
Umorzenie na dzień bilansowy	6	1 547	355	303	-	2 211
Odpisy aktualizujące na początek roku	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące na dzień bilansowy	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień bilansowy	69	619	75	47	-	810

• ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI

Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
Wartość bilansowa na BO	5 524	5 404
Zwiększenia stanu, z tytułu:	-	120
- nabycia nieruchomości	-	-
- aktywowanych późniejszych nakładów	-	-
- zysk wynikający z przeszacowania do wartości godziwej	-	120
- inne zwiększenia	-	-
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	-	-
- zbycia nieruchomości	-	-
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów	-	-
- strata wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej	-	-
- inne zmniejszenia	-	-
Wartość bilansowa na BZ	5 524	5 524

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:	5 524
	• otoczenie i sąsiedztwo,	
	• infrastruktura,	
	• skomunikowanie,	
	• ekspozycja	
	• stan techniczno-użytkowy	
	• powierzchnia nieruchomości	
	• położenie na mapie miasta /miejscowości	

Informacje w tej notce odnoszą się wyłącznie do nieruchomości inwestycyjnych CFI Holding S.A. i nie obejmują nieruchomości jednostek zależnych.

• ZMIANA ZAPASÓW ORAZ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH Z NIMI ZWIĄZANYCH

Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
Materiały (według ceny nabycia)	-	-
Materiały pomocnicze (według ceny nabycia)	-	-
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	-	-
Produkty gotowe:	87	198
Według ceny możliwej od uzyskania	87	198
Towary	-	-
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	87	198
Odpis aktualizujący wartość wyrobów gotowych	263	263
Odpis aktualizujący wartość towarów	-	-
Odpis aktualizujący wartość produkcji w toku	-	-

- **ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW**

Wyszczególnienie	Stan na początek bieżącego roku	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na dzień bilansowy bieżącego roku
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	-
Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
Aktywa finansowe	5 758	-	-	5 758
Zapasy	263	-	-	263
Należności handlowe	927	-	-	927
Należności pozostałe	5 776	-	-	5 776

- **NALEŻNOŚCI**

Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienie	Rok bieżący	Rok poprzedni
Należności handlowe		
od jednostek powiązanych	3 945	5 926
od pozostałych jednostek	657	446
Należności handlowe	4 602	6 372
Pozostałe należności		
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	311	124
inne	68	8
Pozostałe należności	378	132
Należności handlowe i pozostałe razem	4 980	6 504

- **INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH**

Na dzień 30 czerwca 2026 r. istotną pozycję inwestycji Spółki w jednostkach zależnych stanowią udziały w Central Fund of Immovables Sp. z o.o. Wobec tej jednostki prowadzone jest postępowanie przez Prokuraturę Regionalną w Łodzi, w związku z którym ustanowiono zabezpieczenie majątkowe na jej mieniu, obejmujące zakaz zbywania i obciążania określonych nieruchomości.

Zarząd monitoruje wpływ powyższych okoliczności na sytuację finansową jednostki zależnej oraz wartość inwestycji wykazanej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania ostateczne skutki prawne i ekonomiczne prowadzonego postępowania pozostają niepewne.

Zagadnienie zostało opisane szczegółowo w nocie nr 11 oraz 18 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz w nocie nr 9 do sprawozdania z działalności Zarządu.

B. Informacje o istotnych zmianach rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Wyszczególnienie	Stan na początek bieżącego roku	zmiana	Stan na dzień bilansowy bieżącego roku
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	109	—	109
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	109	—	109

2. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie objętym półrocznym skróconym sprawozdaniem finansowym, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących

Zmianę Zarządu CFI Holding S.A. z 19 marca 2026 r. opisano w pkt 1.7 sprawozdania z działalności.

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

Powyższe zdarzenia szczegółowo zostały przedstawione w sprawozdaniu zarządu Grupy Kapitałowej CFI Holding SA.

4. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie

Profil Emitenta obejmuje funkcje holdingowe i usługi na rzecz podmiotów powiązanych. Sezonowość hotelarstwa, gastronomii i innych działalności jednostek zależnych może pośrednio oddziaływać na ich zdolność do rozliczeń z Emitentem.

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

Rozliczenia papierów wartościowych Emitenta są prezentowane przed eliminacjami konsolidacyjnymi. W nocy transakcje z jednostkami powiązanymi.

6. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

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

7. Aktywa i zobowiązania warunkowe

Wyszczególnienie	Rok bieżący	Rok poprzedni
2. Zobowiązania warunkowe	2 473	2 473
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	-	-
- udzielonych gwarancji i poręczeń	-	-
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	1 301	1 301
- roszczeń regresywnych	-	-
- gwarancji i poręczeń	1 301	1 301
2.3. Pozostałe (sprawy sądowe, sporne faktury)	1 172	1 172
Pozycje pozabilansowe razem	2 473	2 473
Udział % zobowiązań warunkowych w aktywach	0%	0%
- 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,		

8. Instrumenty finansowe

INSTRUMENTY FINANSOWE	Okres bieżący		Okres poprzedni	
	wartość bilansowa	wartość godziwa	wartość bilansowa	wartość godziwa
Należności handlowe oraz pozostałe należności	4 980	4 980	6 504	6 504
Kredyty i pożyczki	4 075	4 075	3 563	3 563
Zobowiązania finansowe	22 872	22 872	25 807	25 807
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	25 189	25 189	24 043	24 043

9. 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:	2 264	1 765	2 264	1 765	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	2 264	1 765	2 264	1 765	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:	-	-	-	-	
- zobowiązania z tytułu kaucji	-	-	-	-	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- zobowiązania z tytułu partycypacji	-	-	-	-	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	25 189	24 043	25 189	24 043	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania krótkoterminowe finansowe, w tym:	24 683	27 605	24 683	27 605	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- kredyty i pożyczki	1 811	1 798	1 811	1 798	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- kaucje	-	-	-	-	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- dłużne papiery wartościowe	22 872	25 807	22 872	25 807	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- partycypacje	-	-	-	-	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
Kredyty	638	638
Pożyczki	3 437	2 925
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	-
Inne zobowiązania finansowe	22 872	25 807
Razem zobowiązania finansowe	26 947	29 370
- długoterminowe	2 264	1 765
- krótkoterminowe	24 683	27 605

Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	1 811	1 798
Kredyty i pożyczki długoterminowe	2 264	1 765
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	2 264	1 765
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	-	-
- płatne powyżej 5 lat	-	-
Kredyty i pożyczki razem	4 075	3 563

Kredyty - stopa procentowa	Okres bieżący	Okres poprzedni
WIBOR + marża	638	638
Inna stopa	-	-
razem	638	638

Pożyczki otrzymane - stopa procentowa	Okres bieżący	Okres poprzedni
Stała stopa procentowa	3 437	2 925
razem	3 437	2 925

10. Długoterminowe kontrakty budowlane

W bieżącym okresie nie występują umowy o charakterze kontraktu budowlanego.

11. Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych netto	Zakupy od podmiotów powiązanych netto	Należności od podmiotów powiązanych brutto	w tym przeterminowane	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych brutto	w tym zaległe, po upływie terminu płatności
za bieżący okres						
Jednostki sprawujące współkontrolę lub mające istotny wpływ na jednostkę:	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne:	3 948	750	9 269	5 472	47 909	5 126
Jednostki stowarzyszone	60	-	208	-	-	-
Pozostałe jednostki powiązane:	-	-	-	-	147	147
Osoby Zarządzające	-	-	-	-	-	-

Typ transakcji	Opis transakcji	Warunki transakcji	Wartość transakcji w I półroczu 2026 r.	Nierozliczone saldo transakcji	szczegóły dotyczące gwarancji i poręczenia	Strona transakcji
sprzedaż usług	wynajem maszyn i sprzętu budowlanego	warunki rynkowe najmu sprzętu	17	41	brak	Jednostki zależne
sprzedaż usług	usługa wsparcia operacyjnego	warunki rynkowe	3370	3581	brak	Jednostki zależne
sprzedaż usług	usługi remontowe	warunki rynkowe	562	0	brak	Jednostki zależne
sprzedaż usług	usługa wsparcia operacyjnego	warunki rynkowe	60	208	brak	Jednostka stowarzyszona
Zakup usług	usługa wsparcia operacyjnego, wynajem pomieszczeń	warunki rynkowe	13	4	brak	Jednostki zależne
Zakup środków trwałych	Zakup środków trwałych/towarów	warunki rynkowe	737	906	brak	Jednostki zależne
Transakcja finansowa	Finansowanie wewnątrzgrupowe	Finansowanie wewnątrzgrupowe oprocentowane wg stałej stopy procentowej	Udzielenie – 450/ spłata – 0	3 437	brak	Jednostki zależne
Transakcja finansowa	Finansowanie wewnątrzgrupowe	Papiery wartościowe oprocentowane w stałej stopie %	Udzielenie - 0/ spłata - 2926	21 251	brak	Jednostki zależne
Transakcja finansowa	Finansowanie wewnątrzgrupowe	Papiery wartościowe oprocentowane w stałej stopie %	Udzielenie – 0/ spłata – 10	147	brak	Jednostka pozostała

Wrocław, 25 września 2026 r.

Podpisy Zarządu:

.....
Arkadiusz Matejczyk
Prezes Zarządu