



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

**ZA OKRES
01.01.2026 – 30.06.2026 r.**

Wrocław, 25 września 2026 r.

Spis treści

A. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI CFI HOLDING S.A oraz GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI HOLDING S.A...	4
1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej	4
1.1. Dane rejestracyjne i adresowe oraz przedmiot działalności podmiotu dominującego	4
1.2. Kapitał zakładowy i akcje	5
1.3. Oddziały Jednostki	5
1.4. Informacje o organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta	6
1.5. Przedmiot działalności Jednostki i Grupy Kapitałowej	7
1.6. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta	10
1.7. Rada Nadzorcza CFI Holding S.A. oraz Rady Nadzorcze Spółek Grupy Kapitałowej	10
2. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. za I półrocze 2026 roku	11
3. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe CFI Holding S.A. za I półrocze 2026 roku	12
4. Charakterystyka działalności w I półroczu 2026 roku	12
5. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	13
6. Transakcje z podmiotami powiązanymi	13
7. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek	13
8. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	13
9. Istotne sprawy sądowe	14
10. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z działalnością w I półroczu 2026 r. oraz w perspektywie II półrocza 2026 r.	16
11. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji	22
12. Informacja dotycząca prognozy wyników	22
13. Zarządzanie zasobami finansowymi	22
14. Ocena czynników nietypowych i zdarzeń mających wpływ na wynik	22
14.1. Wpływ konfliktu zbrojnego toczącego się na terenie Ukrainy na działalność Emitenta	23
15. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki oraz opis perspektyw rozwoju działalności	23
16. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta oraz spółek z GK CFI Holding w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących Grupy Kapitałowej Emitenta;	25
17. Opis istotnych dokonań Emitenta oraz spółek z GK CFI Holding po dniu bilansowym	25
18. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Kapitałowej	25
19. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji CFI Holding SA będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających	25
20. Informacje o znanych umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy	25
21. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	25
22. Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami	26
23. Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu w bieżącym roku obrotowym	26
24. Pozycje pozabilansowe	26

25. Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej w bieżącym roku obrotowym r.....	26
---	-----------

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

Wprowadzenie do sprawozdania

Sprawozdanie Zarządu z działalności CFI Holding S.A. oraz Grupy Kapitałowej za 01.01–30.06.2026 przygotowano w zakresie wymaganym przez właściwe przepisy sprawozdawcze, w tym 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). Towarzyszące skrócone sprawozdania finansowe są przygotowane zgodnie z MSR 34 w wersji zatwierdzonej w UE.

Zarząd CFI Holding S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy śródroczne jednostkowe i skonsolidowane informacje finansowe oraz dane porównawcze sporządzono zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają one w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta i Grupy Kapitałowej oraz ich wyniki finansowe. Sprawozdanie z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju, osiągnięć i sytuacji Emitenta i Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

1.1. Dane rejestracyjne i adresowe oraz przedmiot działalności podmiotu dominującego

Podmiot dominujący Grupy Kapitałowej działa pod nazwą CFI Holding Spółka Akcyjna (nazwa skrócona CFI Holding S.A.) i jest wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy, pod numerem 0000292030. Spółka ma nadany numer identyfikacji podatkowej NIP 8981051431 i otrzymała numer identyfikacyjny REGON 930175372.

Spółka prowadzi swoją stronę internetową www.cfiholding.pl.

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

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

Przedmiot działalności wg PKD:

1. Przedmiot przeważającej działalności:

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

2. Przedmiot pozostałej działalności:

41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
43, 12, Z, PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ
43, 11, Z, ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
43, 22, Z, WYKONYWANIE INSTALACJI WODNO-KANALIZACYJNYCH, CIEPLNYCH, GAZOWYCH I KLIMATYZACYJNYCH
43, 29, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH INSTALACJI BUDOWLANYCH
46, 73, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA DREWNA, MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH I WYPOSAŻENIA SANITARNEGO
77, 32, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BUDOWLANYCH
64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH
70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH

1.2. Kapitał zakładowy i akcje

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

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

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

1.3. Oddziały Jednostki

Podmiot CFI Holding Spółka Akcyjna nie posiada oddziałów.

1.4. Informacje o organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta

Jednostka dominująca na dzień 30.06.2026 r. oraz na dzień sporządzenia raportu posiadała bezpośrednio udziały w następujących jednostkach zależnych:

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

Jednostki powiązane z CFI Holding S.A. na dzień 30.06.2026 r.:

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	
INWEST Sp. z o.o.	Kraków	Działalność inwestycyjna na rynkach finansowych	100	Wyłączone z konsolidacji	
IMA Sprzęt i Budownictwo Sp. o.o.	Wrocław	Wynajem maszyn budowlanych	100		
Mono Haus Rent Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem nieruchomości	100		
Food Market Sp. z o.o.	Łódź	Działalność gastronomiczna, wsparcie operacyjne działalności hotelarskiej	100		
Restauracja U Kucharzy Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność gastronomiczna	100		
HR Hospitality Sp. z o.o.	Łódź	Wsparcie działalności operacyjnej	100		
Kompleks Handlowy “Rybitwy” Sp. z o.o.	Kraków	Wsparcie działalności operacyjnej 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		

** poprzez Korporację Gospodarczą Efekt SA

Pozostałe jednostki powiązane poprzez spółkę Starhedge SA

SURTEX Sp. z o. o.	Łódź	Działalność handlowa
Gdyńskie 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
Fernecco 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 inwestycyjnym

1.5. Przedmiot działalności Jednostki i Grupy Kapitałowej

Działalności Grupy Kapitałowej w raportowanym okresie kontynuowana była w wielu segmentach branżowych m.in. szeroko pojętych sferach: hotelarskiej, gastronomicznej, budownictwa i mieszkalnictwa, wynajmu nieruchomości komercyjnych, maszyn i sprzętu budowlanego, ochrony zdrowia i rekreacji, handlu hurtowym artykułami chemicznymi oraz tzw. półproduktami do przemysłu odzieżowego, usługi budowlane oraz wynajmu specjalistycznego sprzętu budowlanego oraz wsparcia biznesu w tym Grupy kapitałowej Emitenta. Podmioty wchodzące w skład Grupy od lat specjalizują się w poszczególnych branżach, gdzie zdecydowanie ugruntowały swoje pozycje rynkowe w zakresie oferowanych produktów i usług.

Profil działalności spółki wiodącej CFI HOLDING S.A. obejmuje natomiast głównie proces zarządzania grupą kapitałową – zarządzanie holdingiem, nadzór nad efektywnością zarządzania aktywami jednostek zależnych oraz optymalizację działalności jednostek w grupie poprzez wielopoziomą analizę procesów biznesowych oraz procesów wsparcia realizowanych na rzecz podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta. Ponadto Emitent w ramach nadzoru nad podmiotami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej Emitenta, nadzoruje, kieruje i prowadzi licznymi procesami inwestycyjno – finansowymi w tym zarządza i koordynuje procesami zarządzania płynnością Grupy.

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

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

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

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

Grupa będzie dążyła do maksymalnego wykorzystywania zasobów, między innymi poprzez optymalizowanie wyników spółek z Grupy i zapewnianie im doświadczanego i zmotywowanego kierownictwa, jak również stabilnych źródeł

finansowania. Jednocześnie szczególna uwaga zostanie zwrócona na ryzyko prowadzonej działalności poprzez zintensyfikowaną kontrolę organizacyjną oraz zarządzanie ryzykiem. Grupa zamierza nadal kontynuować rozwój poprzez powielanie sprawdzonego modelu biznesowego i jego odpowiednie skalowanie dostosowane do bieżącej sytuacji gospodarczej oraz otoczenia w jakim działa Grupa.

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

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

Działalność gospodarcza Grupy Kapitałowej „efekt” kontynuowana była w segmentach branżowych: usługowo-handlowym oraz segmencie nieruchomości (najem, obrót inwestycyjny). Profil działalności spółki wiodącej Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. obejmuje świadczenie usług najmu i dzierżawy lokali oraz stanowisk handlowych. Głównym ośrodkiem działalności usługowej Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. jest Kompleks Handlowy „Rybitwy” (KHR), oferujący usługi najmu powierzchni i urządzeń handlowych. Kompleks posiada elektroniczny system obsługi opłat, całodobowy monitoring, stronę internetową w języku polskim, angielskim i węgierskim. Poza Kompleksem Handlowym „Rybitwy” Spółka oferuje usługi najmu w budynku siedziby przy ul. Opolskiej w Krakowie, gdzie powierzchnia nie wykorzystana na własne potrzeby jest wynajmowana innym firmom na cele biurowe i handlowe.

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

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

Sprzedaż Chemikoloru jest prowadzona w ramach obowiązującego w Spółce systemu zarządzania jakością.

Przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest:

- CFI HOLDING S.A. - podmiot dominujący:
 - zarządzanie holdingiem;
 - usługi budowlane;
 - usługi sprzętowe – wynajem maszyn budowlanych i sprzętu budowlanego;
- Central Fund of Immovables Sp. z o.o. - spółka zależna:
 - usługi hotelarskie;
 - usługi gastronomiczne i cateringowe;
 - wynajem nieruchomości;
 - usługi budowlane;
 - pozostałe usługi.

- Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Sp. z o.o. - spółka zależna:
 - wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków; w zakresie montażu i wznoszenia budynków i budowli z elementów prefabrykowanych;
 - wynajem nieruchomości na własny rachunek;
 - działalność w zakresie projektowania budowlanego, urbanistycznego i technologicznego.
- Wrocławskie Centrum SPA Sp. o.o. - spółka zależna:
 - Działalność obiektów sportowych (93.11.Z);
 - działalność w sektorze rekreacji, sportu oraz usług medycznych.
 - Wynajem nieruchomości na własny rachunek.
- Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Chemikolor S.A. - spółka zależna:
 - Działalność handlowa, sektor chemiczny;
 - Wynajem nieruchomości na własny rachunek.
- Krajowa Spółka Przemysłu Odzieżowego Polconfex Sp. z o.o. - spółka zależna:
 - Działalność handlowa, sektor odzieżowy;
 - Wynajem nieruchomości na własny rachunek.
- Korporacja Gospodarcza Efekt S.A. - spółka zależna:
 - Wynajem nieruchomości na własny rachunek.
- Solaris House Sp. z o.o. - spółka zależna:
 - Działalność developerska;
 - Usługi budowlane.
- INWEST Sp. z o.o. - spółka zależna:
 - działalność inwestycyjna na rynkach finansowych.

Działalność spółek pośrednio kontrolowanych przez CFI Holding S.A. została opisana w tabeli w pkt 1.4.

Podstawowe źródło przychodów operacyjnych Grupy Kapitałowej stanowią przychody z działalności hotelarskiej i gastronomicznej oraz wynajmu nieruchomości w systemie TBS, wynajmu nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych, przychody z handlu artykułami chemicznymi oraz przychody z działalności budowlanej, jak również usługi sportowo - rekreacyjne.

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

Według stanu na dzień 30.06.2026 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%

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

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

Zarząd i Rada Nadzorcza CFI Holding S.A.

Skład osobowy Zarządu na dzień bilansowy	Arkadiusz Matejczyk – Prezes Zarządu
Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień bilansowy	- Joanna Feder-Kawczyńska- Przewodnicząca Rady Nadzorczej - Jacek Kłosiński – Członek Rady Nadzorczej - Marta Sobala - Członek Rady Nadzorczej - Zbigniew Roźniata – Członek Rady Nadzorczej - Maciej Roźniata- Członek Rady Nadzorczej

- W dniu 19 marca 2026 Zarząd CFI Holding SA we Wrocławiu poinformował, że wobec wygaśnięcia mandatu dotychczasowego członka zarządu Pani Teresy Kawczyńskiej w dniu 19 marca 2026 roku, Rada Nadzorcza Emitenta powołała w skład zarządu spółki CFI Holding S.A. Pana Arkadiusza Matejczyka i powierzyła mu funkcję Prezesa Zarządu Emitenta. Pan Arkadiusz Matejczyk oświadczył, że spełnia wszystkie kryteria stawiane kandydatom na Członka Zarządu Spółki (*Raport bieżący 3/2026*)

Rada Nadzorcza Spółki jest powołana na wspólną 5-letnią kadencję.

2. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. za I półrocze 2026 roku

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	0,39	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 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.

3. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe CFI Holding S.A. za I półrocze 2026 roku

Dane jednostkowe dotyczą 01.01–30.06.2026; porównanie wyników i przepływów dotyczy 01.01–30.06.2025, a dane bilansowe porównuje się do 31.12.2025 (w tys. zł).

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
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.

4. Charakterystyka działalności w I półroczu 2026 roku

Dane poniżej prezentują porównanie osiągniętych wyników Grupy Kapitałowej w okresie 01.01-30.06.2025 i 01.01 - 30.06.2026 (w tys. zł).

Dane finansowe grupy kapitałowej CFI Holding SA	Okres bieżący	Okres poprzedni
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	128 451	125 288
Koszty działalności operacyjnej z uwzględnieniem zmiany stanu produktów	87 654	100 392
Zysk ze sprzedaży	40 797	24 896
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	33 284	37 371
Zysk (strata) netto	30 810	20 982

EBITDA Grupy, obliczona jako wynik z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację, wynosi 36 840 tys. zł.

W I półroczu 2026 r. przychody Grupy wyniosły 128 451 tys. zł wobec 125 288 tys. zł rok wcześniej, co oznacza wzrost o 2,53%. Koszty operacyjne według układu rodzajowego, z uwzględnieniem zmiany stanu produktów, wyniosły 87 654 tys. zł. Dane te nie obejmują pozostałych kosztów operacyjnych ani kosztów finansowych.

Wynik z działalności operacyjnej Grupy wynosi 33 284 tys. zł wobec 37 371 tys. zł w I półroczu 2025 r., a zysk netto 30 810 tys. zł wobec 20 982 tys. zł. Wzrostowi wyniku netto towarzyszył zatem spadek wyniku operacyjnego. Przychody finansowe

wzrosły do 14 529 tys. zł, natomiast pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne wyniosły odpowiednio 16 425 tys. zł i 23 938 tys. zł.

Jednostkowo CFI Holding S.A. osiągnęła 4 442 tys. zł przychodów, 1 704 tys. zł zysku operacyjnego i 1 640 tys. zł zysku netto. W I półroczu 2025 r. wykazano odpowiednio 2 187 tys. zł przychodów, 73 tys. zł zysku operacyjnego oraz stratę netto w wysokości 841 tys. zł. Na 30 czerwca 2026 r. aktywa Emitenta wynosiły 916 753 tys. zł, kapitał własny 864 401 tys. zł, a zobowiązania 52 352 tys. zł.

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

Działania Zarządu są ukierunkowane na poprawę rentowności obiektów i segmentów, gospodarowanie gotówką oraz kontrolę kosztów, w tym kosztów usług zewnętrznych i outsourcingu. Efektywność tych działań zależy od poziomu przychodów, wykorzystania zasobów i warunków współpracy z kontrahentami.

Grupa zamierza rozwijać działalność z wykorzystaniem posiadanych aktywów, przy zachowaniu dyscypliny kosztowej i finansowej. Możliwość sprzedaży wybranych aktywów, realizacji nowych inwestycji i refinansowania zależy od warunków transakcji oraz ograniczeń prawnych. Ostateczny wpływ postępowań i zabezpieczeń na poszczególne aktywa i spółki pozostaje niepewny. W ocenie Zarządu okoliczności te nie powodują jednak istotnej niepewności dotyczącej zdolności Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. jako całości do kontynuowania działalności. Szczegóły poszczególnych spraw przedstawiono w pkt 11.

5. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Umowy zawarte między akcjonariuszami zostały ujawnione w poniższym sprawozdaniu.

6. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w pozycji „Transakcje z podmiotami powiązanymi” w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowego Grupy Kapitałowej za I półrocze 2026 roku.

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

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

8. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

Gwarancje

Brak

Poręczenia

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

9. Istotne sprawy sądowe

Sprawy sądowe:

Sprawy sądowe Central Fund of Immovables Sp. z o.o.

1. W dniu 22 maja 2023 r. Prokuratura Regionalna w Łodzi wydała postanowienie o zastosowaniu zabezpieczenia majątkowego na mieniu Central Fund of Immovables Sp. z o.o. w związku z postępowaniem prowadzonym wobec byłych członków organów Emitenta i jednostek zależnych.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu zabezpieczenie pozostaje w mocy. Obejmuje ono zakazy zbywania i obciążania określonych nieruchomości o łącznej wartości bilansowej wynoszącej około 220 mln zł. Ograniczenia te nie uniemożliwiają bieżącego wykorzystywania nieruchomości, wpływają jednak na możliwość ich sprzedaży, obciążania oraz wykorzystania w procesie finansowania.

W związku z analizowanym postępowaniem Grupa ujmuje rezerwę w wysokości 15 mln zł oraz ujawnia dodatkowe zobowiązanie warunkowe w wysokości 25 mln zł. Ostateczny wynik postępowania, jego termin oraz pełny zakres potencjalnych skutków ekonomicznych pozostają niepewne.

Zarząd podtrzymuje swoje stanowisko procesowe i podejmuje działania zmierzające do uchylenia lub zmiany zastosowanego zabezpieczenia.

2. W dniu 21 kwietnia 2010 roku Spółka Central Fund of Immovables sp. z o.o. wniosła pozew przeciwko Generali T.U. S.A. o zapłatę kwoty 8.963.776,00 zł tytułem odszkodowania z umowy ubezpieczenia mienia od pożaru i innych zdarzeń losowych, za szkodę majątkową związaną z uszkodzeniem budynku przy Pl. Zwycięstwa 2 na skutek katastrofy, do której doszło w dniu 27 maja 2005 roku.

Postępowanie o zapłatę rozpoznawane jest na etapie postępowania przed sądem II instancji - przez Sąd Apelacyjny w Łodzi. Po przeprowadzeniu dowodów ze źródeł osobowych, Sąd dopuścił dowody z opinii biegłych sądowych z zakresu budownictwa, których opinie na obecnym etapie postępowania potwierdzają zarówno zasadność, jak i wysokość dochodzonego roszczenia.

Spółka zależna od Emitenta, stanowczo kwestionując ustalenia przyjęte za podstawę wydanego wyroku, które pozostają w sprzeczności z opiniami biegłych oraz zeznaniami świadków jak również innymi dowodami i złożyła apelację od w/w wyroku do Sądu Apelacyjnego w Łodzi.

3. Central Fund of Immovables Sp. z o.o. w 2025 roku skierowała do Sądu Okręgowego we Wrocławiu przeciwko Jagodno Estates Sp. z o.o. pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym dla nieruchomości położonej przy ul. Trzemeskiej 4, 6 i 8 we Wrocławiu. Sprawa pozostaje związana z uchyleniem się przez Central Fund of Immovables Sp. z o.o. od skutków prawnych oświadczeń woli objętych umową sprzedaży zawartą w czerwcu 2023 roku.

Spółka wskazuje, że została świadomie wprowadzona w błąd przez stronę przeciwną co do warunków planistycznych przedmiotu sprzedaży, znanych stronie przeciwnej, które zostały zatajone przez przedstawicieli Spółki przed zawarciem umowy sprzedaży, co doprowadziło do znacznego obniżenia ceny sprzedaży określonej w umowie sprzedaży z dnia 20 czerwca 2023 roku, z pominięciem warunków transakcyjnych uzgodnionych pomiędzy stronami określonych w umowie przedwstępnej.

4. Spółka Central Fund of Immovables Sp. z o.o. w dniu 30 marca 2022 roku skierowała przeciwko Gminie Łódź pozew o zapłatę kwoty 72.000.000,00 zł z tytułu odszkodowania naliczonego na zasadzie przepisu art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Szkoda spółki wynika z utraty rynkowej wartości nieruchomości przy ul. Wydawniczej 15 w Łodzi spowodowanej wprowadzeniem przez Radę Miasta Łodzi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który znacznie ograniczył możliwości potencjalnej zabudowy przedmiotowej nieruchomości, które wynikały z wydanej dla przedmiotowej nieruchomości decyzji o warunkach zabudowy.

Na skutek wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, spółka utraciła możliwość realizacji planowanej inwestycji, potwierdzonej posiadaną dokumentacją koncepcyjno – architektoniczną.

4. Przeciwnie Central Fund of Immovables Sp. z o.o. prowadzone jest od 2015 roku przed Łódzkim Urzędem Skarbowym postępowanie w sprawie określenia spółce wysokości zobowiązania podatkowego w podatku od towarów i usług w roku 2014. Organ I instancji po ponownym rozpoznaniu sprawy, w związku z jej dwukrotnym uchynieniem przez organ II instancji, wydał decyzję, na podstawie której, wartość spornego zobowiązania podatkowego opiewa aktualnie na kwotę ok. 4.026.000,00 zł.

Od powyższej decyzji Spółka wniosła odwołanie, wobec czego postępowanie podatkowe znajduje się ponownie na etapie postępowania odwoławczego.

W związku z wydaniem przez Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu, wyroku który ma bezpośredni związek z niniejszym postępowaniem gdyż dotyczy kontrahenta Spółki Wrocławskiego Centrum SPA Sp. z o. o. a Sąd uchylił wszystkie decyzje podatkowe skierowane do spółki Wrocławskie Centrum SPA Sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu i umorzył całe postępowanie podatkowe, prowadzone contra legem, co w ocenie Zarządu pomimo wniesionej przez DIAS we Wrocławiu skargi kasacyjnej, biorąc pod uwagę ugruntowane orzecznictwo sądowe poglądy organów podatkowych zarówno w stosunku do Central Fund of Immovables Sp. z o. o. jak również Wrocławskiego Centrum SPA sp. z o. o. nie zasługują na uwzględnienie.

Sprawy sądowe Korporacja Gospodarcza efekt S.A.

1. Przed Sądem Okręgowym w Krakowie I Wydziałem Cywilnym, przeciwko Spółce Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. prowadzone było postępowanie o zapłatę kwoty 7.591.487 zł należności głównej z powództwa Witolda Kalickiego, Stanisława Skwarka oraz spadkobierców Mariana Chwaji. Powództwo zostało wytoczone w dniu 20.02.1998 r. i dotyczy wynagrodzenia za korzystanie przez emitenta w latach 1991-1997 z wskazanych w pozwie nieruchomości położonych w Krakowie – Rybitwach, zwrotu pożytków uzyskanych z nieruchomości w latach 1991-1996 oraz odszkodowania za pogorszenie w/w nieruchomości. Emitent nie uznaje powództwa, wskazując, że brak jest podstaw faktycznych i prawych domagania się przez powodów pożytków w kwotach wskazanych w pozwie. Spółka oczekuje na postanowienie w sprawie przyjęcia skargi do rozpoznania.
2. Sprawa powództwa Marcina Chmielewskiego i Witolda Kowalczyka o stwierdzenie nieważności uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 2 lipca 2020 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, rozpoznawana przed Sądem Okręgowym w Krakowie. Powodowie podnosząc zarzuty dotyczące nieprawidłowości przy zwołaniu i przeprowadzeniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, które w ocenie powodów prowadziły do pozbawienia części akcjonariuszy do wykonywania prawa głosu na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, co miało wpływ na wynik głosowania. Emitent złożył odpowiedź na pozew, w której

zakwestionował podstawy faktyczne i prawne powództwa, w tym w szczególności wskazał, że w przedmiotowym przypadku mając na uwadze proces materializacji akcji powstałych w wyniku podwyższenia kapitału dokonanego w grudniu 2019 roku oraz zmiany akcji imiennych na okaziciela, co zostało dokonane na wniosek akcjonariuszy akcji imiennych, w realiach rzeczzonego przypadku nie doszło do powstania jakichkolwiek nieprawidłowości, a zatem powództwo jest bezpodstawne. Powodowie złożyli skargę kasacyjną. Emitent kwestionuje argumentację przedstawioną w treści skargi kasacyjnej oraz zawartego w niej wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania, wskazując na prawidłowość rozstrzygnięcia wydanego przez Sąd Apelacyjny w Krakowie.

3. Przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi toczy się postępowanie o wznowienia postępowania dotyczącego przejęcia przez Skarb Państwa na własność nieruchomości położonej przy ul. Zachodniej 109 w Łodzi, w trybie dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich z dnia 8 marca 1946 roku.

10. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z działalnością w I półroczu 2026 r. oraz w perspektywie II półroczu 2026 r.

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

Nie należy pomijać również ryzyka konkurencji, zwłaszcza na rynku turystyczno-hotelarskim.

Podstawowe czynniki ryzyka postrzegane przez Zarząd są następujące:

Ryzyko cenowe

Ryzyko cenowe obejmuje niekorzystne zmiany cen nabywanych towarów, materiałów, energii i usług oraz ograniczoną możliwość przeniesienia wzrostu kosztów na ceny sprzedaży. Wpływ tych zmian na wyniki Grupy zależy od poziomu marż, warunków zawartych kontraktów, wolumenu sprzedaży oraz możliwości dostosowania cen.

Ryzyko stóp procentowych

Na 30 czerwca 2026 r. kredyty i pożyczki Grupy wynoszą 189 128 tys. zł. Zmiany stóp wpływają na odsetki od finansowania o zmiennym oprocentowaniu oraz na koszt refinansowania. Informacje o zadłużeniu i zmianach jego warunków zawiera nota 19 SSF.

Ryzyko kursów

Ryzyko kursowe wynika z finansowania i rozliczeń w walutach obcych, w tym EUR i CHF. Zmiany kursów wpływają na wycenę zobowiązań oraz koszt obsługi długu. Informacje o strukturze walutowej finansowania zawiera nota 19 SSF; ekspozycję Grupy ocenia się odrębnie od ekspozycji Emitenta.

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

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

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

Wycena nieruchomości będących zabezpieczeniem finansowania ma znaczenie dla warunków kredytowania Grupy i możliwości jego odnowienia.

Spadek wartości zabezpieczeń lub zmiana warunków ich akceptacji przez wierzycieli może skutkować ograniczeniem dostępnego finansowania, koniecznością ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń albo wcześniejszej spłaty, jeżeli przewidują to umowy. Wycena dla potrzeb banku i wycena bilansowa nie muszą mieć tej samej podstawy ani celu.

Ryzyko finansowania zależy od przepływów, terminów spłat, kowenantów i dostępności zabezpieczeń. Zmiany warunków finansowania opisuje nota 19 SSF, a ograniczenia wynikające z postępowań – pkt 11 niniejszego sprawozdania.

Ryzyko związane ze zobowiązaniami finansowymi oraz utraty płynności

Grupa Kapitałowa posiada zobowiązania finansowe z tytułu kredytów, pożyczek, leasingu i innych instrumentów. Ryzyko płynności zależy od ich terminów i warunków, a ryzyko zmiany bieżących odsetek dotyczy przede wszystkim części finansowania o zmiennej stopie.

Emitent oraz grupa kapitałowa Emitenta narażona jest na ryzyko utraty płynności w krótkim okresie w wyniku niedoboru środków pieniężnych niezbędnych do regulowania zobowiązań w terminie ich wymagalności. Strategia zarządzania ryzykiem płynności zakłada utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych, a także negocjowanie limitów kredytowych, które zapewniają fundusze potrzebne do wypełnienia zobowiązań. Skuteczne zarządzanie ryzykiem płynności jest ściśle powiązane z zarządzaniem innymi rodzajami ryzyka finansowego, aby zapewnić niezbędne przepływy pieniężne w prognozowanych terminach i kwotach. Jednakże Emitent nie może przewidzieć przyszłych warunków kredytowania na rynkach finansowych. Trudności w dostępie do finansowania ze względu na jego mniejszą dostępność, a także wyższy koszt pozyskania finansowania, mogą mieć negatywny wpływ na działalność lub sytuację finansową Emitenta lub spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością, a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, weksle inwestycyjne oraz umowy leasingu finansowego, jak również bieżąca współpraca z instytucjami finansowymi z którymi współpracuje Grupa Emitenta w tym wypracowywanie odpowiednich rozwiązań korzystnych dla wszystkich stron.

Ryzyko związane ze zobowiązaniami finansowymi.

Należy mieć na uwadze, że istnieje ryzyko pogorszenia się sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej Emitenta, co może doprowadzić do niespłacania rat kredytowych w terminie, a w konsekwencji doprowadzić do utraty płynności finansowej Spółki z Grupy Emitenta.

Ryzyko wynikające z sytuacji makroekonomicznej.

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

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

Ryzyko związane z uzależnieniem od koniunktury na rynku budowlanym.

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

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

Grupa Emitent realizuje swoje projekty w oparciu o solidnie przygotowane projekty architektoniczne, które przewidują wybudowanie określonej powierzchni użytkowej w ramach poszczególnych etapów projektów bądź realizację określonych modernizacji posiadanych aktywów.

Z uwagi jednak na fakt, że Emitent planuje swoje projekty z wyprzedzeniem możliwe jest, iż w trakcie ich realizacji konieczne będzie wprowadzenie zmian do przyjętych projektów architektonicznych.

Zmiany te mogą wynikać w szczególności: (i) ze zmian planów zagospodarowania przestrzennego i warunków zabudowy oraz dostosowania do tych planów projektów nieruchomości budynkowych (domów mieszkalnych, obiektów biurowych, handlowych, przemysłowych) z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem celem optymalnego wykorzystania dostępnej przestrzeni, (ii) zmian w strukturze planowanych mieszkań, które jeśli będą polegały na zmniejszeniu średniej powierzchni mieszkań, wymagać będą przeznaczenia dodatkowej powierzchni na garaże, co z kolei zmniejszy całkowitą powierzchnię użytkową mieszkań, oraz (iii) przyjęcia innych niż zamierzone rozwiązań technicznych i budowlanych.

Ryzyko związane z konkurencją.

Grupa konkuruje na rynkach hotelarskim, gastronomicznym, nieruchomości i pozostałych usług. Konkurencja może ograniczać ceny i marże oraz zwiększać koszt pozyskania klienta. Jej natężenie oddziałuje na obłożenie obiektów, przychód na dostępny pokój, rentowność lokali oraz utrzymanie najemców.

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

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

Przeciwdziałając powyższemu zagrożeniu, Zarząd prowadzi aktywną politykę produktową i cenową we wszystkich swoich hotelach i obiektach, w tym kładzie szczególny nacisk na rozszerzanie i uatrakcyjnienie swojej oferty na rynku hotelarskim.

Ryzyko związane z uzależnieniem się od dominującego odbiorcy.

Ryzyko koncentracji odbiorców wiąże się z zależnością przychodów i spływu należności od największych kontrahentów. Jego znaczenie zależy od udziału tych kontrahentów w sprzedaży i należnościach, ich sytuacji finansowej oraz warunków rozliczeń.

Ryzyko powstania zobowiązań z tytułu udzielonych gwarancji.

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

Ryzyko związane z zawartymi umowami kredytowymi.

Na 30.06.2026 kredyty i pożyczki Grupy wynoszą 189 128 tys. zł, z czego 39 099 tys. zł stanowi część krótkoterminową. Ryzyko finansowania obejmuje zmiany stóp, terminy spłat, warunki zabezpieczeń i ewentualne naruszenia umów.

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

Ryzyko wynikające ze współpracy z agencjami i pośrednikami turystycznymi.

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

Ryzyko związane z wynajmem nieruchomości.

Spółki z grupy kapitałowej prowadzą działalność w segmencie wynajmu nieruchomości. Spółki wynajmują obiekty komercyjne, handlowe, biurowe, produkcyjne, usługowe, mieszkaniowe, ekspozycyjne, magazynowe powierzchnie reklamowe. Działalność ta niesie za sobą pewne ryzyka związane np. z wyceną nieruchomości, utratą najemców, czy też z

nieterminowym płaceniem czynszu przez najemców. Przyjęcie błędnych założeń przy wycenie nieruchomości może prowadzić do nieprawidłowości w wycenie nieruchomości i wdrożenia błędnych strategii dla danego projektu. Istnieje także ryzyko związane ze spadkiem wartości nieruchomości rozpoznawanym jako strata z aktualizacji wyceny. Ziszczenie się powyższych ryzyk związanych z wyceną nieruchomości może wpłynąć na niższe od zakładanych wpływów z czynszów i ze sprzedaży nieruchomości, a także wartość bilansowa nieruchomości może nie odzwierciedlać wartości godziwej. Grupa Kapitałowa minimalizuje to ryzyko poprzez: (i) współpracę z niezależnymi rzeczoznawcami majątkowymi, (ii) staranny dobór metod wyceny, (iii) stosowanie kilkietapowej procedury akceptacji wyceny, (iv) systematyczny przegląd nieruchomości i monitoring głównych założeń.

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

Ryzyko związane z wynajmem nieruchomości obejmuje poziom pustostanów, terminowość rozliczeń z najemcami, zmienność stawek czynszów oraz wrażliwość wartości godziwej na przyjęte założenia. Na 30 czerwca 2026 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych wynosiła 760 191 tys. zł. Zmiany rentowności najmu i parametrów wyceny mogą istotnie wpływać na wyniki Grupy.

Ryzyko utraty reputacji.

Marki, pod którymi działają hotele Grupy i ich reputacja oraz związana bezpośrednio z nią jakość oferowanych usług stanowią jedno z głównych zadań jakie stawia przed sobą Zarząd Spółki.

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

Ryzyko błędu w procesie sporządzania sprawozdań finansowych.

Spółka dominująca sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe. W tym celu przetwarza informacje zaczerpnięte z systemów finansowych jednostek zależnych. Istnieje ryzyko błędu ewidencyjnego spowodowanego celowym lub niezamierzonym działaniem pracownika jednostki zależnej. W celu minimalizacji ryzyka Jednostka Dominująca przeprowadza systematyczne kontrole prawidłowości procesów ewidencyjnych w jednostkach zależnych.

Ryzyko branżowe dla podmiotów działających w określonych sektorach.

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

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

Na konkurencyjnym rynku w szczególności dla spółek publicznych, istnieje ryzyko wykorzystywania przez niektórych konkurentów Emitenta (lub inne podmioty zmierzające do osłabienia pozycji konkurencyjnej Emitenta, w tym spekulantów giełdowych) nieprawdziwych informacji o Emitencie, jego działalności lub osobach powiązanych z Emitentem, w celu wywarcia negatywnego wpływu na pozycję i wizerunek rynkowy Emitenta.

Ewentualne rozpowszechnianie nieprawdziwych i negatywnych informacji dotyczących Emitenta, może wywierać przejściowy, lecz niekorzystny wpływ na jego pozycję negocyjną, a tym samym negatywnie wpływać na sytuację finansową Emitenta. Informacje takie mogą wywierać również niekorzystny wpływ na kształtowanie się kursu akcji Emitenta, nawet jeśli nie miałyby one istotnego wpływu na wyniki finansowe Emitenta.

Spółka w uzasadnionych przypadkach wykorzysta drogę prawną w celu obrony swojego wizerunku, jednakże nie ma możliwości ograniczenia lub wyeliminowania takiego ryzyka.

Ryzyka związane z umowami dzierżawy obiektów hotelowych

Spółka zależna od CFI Holding SA prowadzi działalność hotelarską w swoich jak również dzierżawionych obiektach nie będących własnością podmiotów z Grupy Kapitałowej, w związku z tym, w przypadku nie dotrzymania warunków umownych przez spółkę zależną istnieje ryzyko wypowiedzenia umów dzierżawy obiektów przez właścicieli lub też zainicjowania sporów sądowych na tym tle.

Wobec powyższego należy zatem zwrócić uwagę na ryzyko utraty przychodów przez Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z tytułu działalności hotelarskiej w nieruchomościach dzierżawionych od podmiotów spoza Grupy Kapitałowej lub też zmiany warunków i okoliczności dzierżawy w przypadku zmiany właściciela takiej nieruchomości.

Central Fund of Immovables sp. z o.o. zamierza ograniczać ryzyko utraty dostępu do obiektów przez adaptację posiadanych nieruchomości i poszukiwanie kolejnych lokalizacji. Realizacja tych zamierzeń zależy od finansowania, warunków prawnych, terminów inwestycji i popytu.

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

Zarząd podtrzymuje stanowisko procesowe kwestionujące podstawy zabezpieczenia i wskazuje na dowody oraz opisane korzystne orzeczenia. Ostateczne skutki postępowania i wpływ ograniczeń w dysponowaniu aktywami pozostają niepewne. W ocenie Zarządu ryzyka te nie powodują istotnej niepewności dotyczącej kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. jako całości. Ocenę na poziomie Grupy wyższego szczebla przedstawiono w części C skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakazy zbywania i obciążania nieruchomości Central Fund of Immovables sp. z o.o., ich zakres i stan postępowania opisano w pkt 11. Ograniczenia te wpływają na możliwość sprzedaży i refinansowania aktywów.

Wpływ konfliktu zbrojnego na Bliskim Wschodzie na działalność Emitenta.

Emitent nie posiada interesów gospodarczych na rynku blisko wschodnim i nie ma zlokalizowanej działalności w Państwach objętych konfliktem zbrojnym, wobec czego z zastrzeżeniem ryzyk o charakterze globalnym i makroekonomicznym tj. wzrost ceny paliw i kosztów działalności gospodarczej, wskazany konflikt nie wpływa znacząco na działalność prowadzoną przez Emitenta.

Spółki z Grupy Kapitałowej nie posiadają interesów gospodarczych na rynku bliskowschodnim i nie mają zlokalizowanej działalności na terenie państw objętych konfliktem, jednakowoż, mając na uwadze, że odbiorcami usług hotelarskich świadczonych w obiektach należących do spółek zależnych Emitenta, są m.in. zorganizowane grupy turystyczne z Izraela, konflikt na bliskim wschodzie może się przełożyć na wyniki działalności prowadzonej w przedmiotowych obiektach poprzez obniżenie przychodów uzyskiwanych przez spółkę zależną od Emitenta.

11. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji

W prezentowanym okresie Emitent nie wyemitował nowych akcji.

12. Informacja dotycząca prognozy wyników

Zarówno dla CFI Holding S.A. jak i dla Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. nie były podawane i publikowane prognozy wyników dotyczące I półrocza 2026 roku.

13. Zarządzanie zasobami finansowymi

Grupa Kapitałowa:	30.06.2026	31.12.2025
1. Wskaźnik ogólnego zadłużenia	33,56%	35,96%
2. Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	50,51%	56,16%
3. Wskaźnik bieżącej płynności (current ratio)	2,78x	2,44x

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

Na 30 czerwca 2026 r. wskaźnik zadłużenia ogólnego Grupy wynosi 33,56%, zadłużenia kapitału własnego 50,51%, a płynności bieżącej 2,78. Po wyłączeniu zapasów i aktywów przeznaczonych do sprzedaży pokrycie zobowiązań krótkoterminowych wynosi 0,89, a samymi środkami pieniężnymi 0,28.

Dla CFI Holding S.A. na 30.06.2026 zadłużenie ogólne wynosi 5,71%, zadłużenie kapitału własnego 6,06%, a płynność bieżąca 0,11x (31.12.2025: 0,13x). Kapitał obrotowy netto wynosi -44 599 tys. zł wobec -46 180 tys. zł na koniec 2025 r.

14. Ocena czynników nietypowych i zdarzeń mających wpływ na wynik

Zarząd identyfikuje poniższe zdarzenia i warunki, które mogą mieć istotny wpływ na wynik oraz sytuację finansową CFI Holding S.A. w kolejnych okresach:

- ryzyko płynności bieżącej wynikające z niskiego poziomu aktywów obrotowych w relacji do zobowiązań krótkoterminowych;
- ryzyko kredytowe oraz koncentrację należności handlowych wobec jednostek powiązanych, stanowiących zasadniczą część salda należności handlowych spółki;
- ryzyko stopy procentowej i indeksów referencyjnych wynikające z obowiązujących umów finansowania;

- ryzyko prawno-podatkowe związane z toczącymi się postępowaniami oraz możliwością odmiennej interpretacji przepisów przez organy administracyjne;
- ryzyko utraty wartości aktywów finansowych, w szczególności inwestycji w jednostkach zależnych oraz należności od podmiotów powiązanych;
- ryzyko refinansowania i obsługi zobowiązań finansowych, w tym pożyczek, kredytów oraz dłużnych papierów wartościowych.

14.1. Wpływ konfliktu zbrojnego toczącego się na terenie Ukrainy na działalność Emitenta.

Emitent nie posiada interesów gospodarczych na rynku rosyjskim i nie ma zlokalizowanej działalności na Ukrainie. Spółki z Grupy Kapitałowej CFI zatrudniają coraz większą ilość pracowników pochodzenia ukraińskiego, w stosunku do poprzednich okresów sprawozdawczych.

Niemniej jednak reperkusje trwającego konfliktu zbrojnego, są i w dalszym ciągu mogą być poważne dla gospodarki krajowej, europejskiej i światowej. Zarówno Ukraina, jak i Rosja odgrywają kluczową rolę w łańcuchu dostaw surowców energetycznych, stąd można się spodziewać sporych turbulencji na rynku. Nałożone sankcje spowodowały poważne utrudnienia w handlu i inwestycjach z Rosją. Od 2014 roku Rosja jest poddawana szeregowi sankcji gospodarczych ze strony Unii Europejskiej, Stanów Zjednoczonych i innych państw, w odpowiedzi na aneksję Krymu przez Rosję oraz jej zaangażowanie w konflikt na Ukrainie. Wprowadzane sankcje wydłużyły, a nawet przerwały łańcuchy dostaw. Dywersyfikacja dostawców Emitenta pozwala na utrzymywanie aktywnych łańcuchów dostaw ze stron niezwiązanych z konfliktem. Europa stopniowo uniezależnia się od rosyjskich paliw i gazu. Konflikt zbrojny na terenie Ukrainy ma i może mieć bardzo istotne i długotrwałe efekty na globalne, europejskie i polskie otoczenie makroekonomiczne. W szczególności w efekcie nagłego ograniczenia dostępności surowców, ropy naftowej, stali czy gazu i paliw kopalnych, możemy oczekiwać zarówno nagłego spowolnienia gospodarczego, jak również pogłębionej presji inflacyjnej. Dotkliwość tych skutków uzależniona jest przede wszystkim od długości prowadzenia działań zbrojnych na terenie Ukrainy, jak również ich intensywności. Nie jesteśmy w stanie przewidzieć dalszego rozwoju wypadków na Ukrainie ani ich długoterminowego wpływu na naszą działalność operacyjną oraz uzyskiwane wyniki finansowe. Pogorszenie ogólnokrajowej i globalnej koniunktury w wyniku epidemii czy wojny na Ukrainie może negatywnie wpłynąć na rynek turystyczny w szczególności hotelarski, a tym samym na poziom naszych przychodów. Zjawiska te mogą przełożyć się niekorzystnie na popyt na nasze usługi, koszty prowadzenia bieżącej działalności, jak również możliwości realizacji wybranych inwestycji. Mając na uwadze powyższe czynniki, należy liczyć się z ograniczeniem konsumpcji, co niewątpliwie przełoży się na cały rynek turystyczny. W konsekwencji można się spodziewać zmniejszenia popytu na usługi hotelarskie oraz ryzyko cenowe hurtowych produktów rolno-spożywczych.

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

Niepewność na rynku pracy.

Ryzyko kadrowe w 2026 roku obejmuje wzrost całkowitego kosztu pracy, dostępność personelu oraz efektywność wykorzystania czasu pracy. Rotacja pracowników, nieobsadzone stanowiska, nadgodziny i warunki kontraktów outsourcingowych mogą wpływać na koszty i ciągłość obsługi obiektów.

Ryzyko ciągłości umów i współpracy z kontrahentami.

Sytuacja prawno-finansowa kontrahentów objętych restrukturyzacją lub upadłością może wpływać na utrzymanie dzierżawy obiektów przez Central Fund of Immovables sp. z o.o. Utracie przychodów może towarzyszyć obniżenie kosztów, jednak zmiana kosztów nie musi nastąpić w tym samym czasie ani w wysokości w pełni kompensującej utracone przychody.

Warunki współpracy z kontrahentami, dostęp do obiektów i terminowe finansowanie mają znaczenie dla ciągłości działalności poszczególnych spółek. W ocenie Zarządu opisane ryzyka nie powodują istotnej niepewności dotyczącej kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. jako całości.

Czynniki zewnętrzne mające istotny wpływ dla rozwoju grupy kapitałowej.

- ✓ Niestabilna sytuacja sprzedażowa. Działalność Spółek z grupy kapitałowej opiera się w znacznym stopniu na sprzedaży produktów używanych w charakterze surowców i półproduktów w wielu branżach, powoduje to, że każda zmiana na rynku w tych branżach ma bezpośredni wpływ na wahania sprzedaży Spółki,
- ✓ Wzrost kosztów pracy i energii,
- ✓ Stopy procentowe, zmiany kursów walutowych i inne czynniki makroekonomiczne,
- ✓ Dostęp do kapitału - spółki notowane na GPW, rynek podstawowy,
- ✓ Ryzyko niemożności pozyskania środków finansowych na rynku, niewystarczający popyt na akcje Spółki,
- ✓ Rozproszenie branżowe, szansa na rozwój lub przejęcia,
- ✓ Znaczne możliwości ekspansji terytorialnej,
- ✓ Ograniczenie finansowania,
- ✓ Niekorzystne zmiany w systemie podatkowym,
- ✓ Ryzyko niedopuszczenia kolejnych emisji do obrotu spółek notowanych na GPW.

Czynniki pozytywne wewnętrzne:

- ✓ Elastyczny i otwarty Zarząd Grupy Emitenta,
- ✓ Zmiany optymalizacyjne i restrukturyzacyjne,
- ✓ Silne zaplecze merytoryczne,
- ✓ Doświadczona kadra i współpracownicy,
- ✓ Efektywna współpraca pomiędzy poszczególnymi działami,
- ✓ Rozproszenie akcji spółek notowanych na GPW,
- ✓ Ilość pozyskanych kontraktów w segmencie usług pozwalających na osiągnięcie progu rentowności,
- ✓ Powiązania kapitałowe i osobowe z innymi przedsiębiorstwami z branży hotelarskiej, gastronomicznej, deweloperskiej, sportowo – rekreacyjnej, wynajmu nieruchomości i ich kontrahentami.

Czynniki negatywne wewnętrzne:

- ✓ Wrażliwość na zmiany kadrowe,
- ✓ Ryzyko związane z funkcjonowaniem Spółek notowanych na GPW (możliwość wykluczenia z rynku, nałożenia kar administracyjnych, rozwiązania umowy z Animatorem Rynku).
- ✓ Konieczność zatrudniania wykwalifikowanych pracowników i współpracowników.

Na osiągnięte przez grupę kapitałową wyniki w 2026 w szczególności wpływać będzie:

Wysokość inflacji, a także trwający konflikt zbrojny na Ukrainie, które w znaczny sposób może wpłynąć na poszczególne rynki, na których działa Grupa,

- ✓ sytuacja na rynku nieruchomości w Polsce w tym również popyt na wynajem oraz usługi hotelarsko - gastronomiczne;
- ✓ reorganizacja funkcjonowania grupy kapitałowej w ramach funkcjonowania poszczególnych segmentów;
- ✓ popyt na mieszkania i sprzedaż mieszkań;
- ✓ popyt na usługi, wykorzystanie obiektów i marże w I półroczu 2026 oraz perspektywy kolejnych okresów;

- ✓ zmiany w przepisach w obszarze polityki fiskalnej, pieniężnej i podatkowej;
- ✓ dostępność do kapitału oraz alternatywnych źródeł finansowania;
- ✓ sytuacja na rynkach materiałów budowlanych oraz ich dostępność i koszty pozyskania;

Zarząd zamierza kontynuować działania poprawiające efektywność wykorzystania aktywów i procesów. Ich skuteczność zależy od warunków rynkowych, finansowania i ograniczeń prawnych; nie stanowi gwarancji stabilności niezależnie od koniunktury.

Realizacja rozważanych projektów nieruchomościowych i współpracy z partnerami zależy od rentowności przedsięwzięć, warunków finansowania, wymaganych zgód i ryzyk związanych z poszczególnymi aktywami. Oczekiwane korzyści z inwestycji nie są gwarantowane.

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

W raporcie bieżącym oznaczonym numerem 1/2026 z dnia 9 stycznia 2026 roku, Zarząd CFI Holding S.A. z siedzibą we Wrocławiu przekazał do publicznej wiadomości, w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 7/2025 z dnia 23 lipca 2025 roku dotyczącego zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży, że w dniu 8 stycznia 2026 roku, spółka zależna od Emitenta tj. Central Fund of Immovables Sp. z o.o. zwała przed notariuszem w Łodzi z podmiotem mającym siedzibę w Polsce, nie powiązanym z Emitentem, przyrzeczoną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Gdańsku przy Al. Grunwaldzkiej 103

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

Istotne zdarzenia po dniu bilansowym oraz ich skutki finansowe opisuje pkt 7 „Zdarzenia następujące po dniu bilansowym” pozostałych informacji do skonsolidowanego raportu śródrocznego.

18. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Kapitałowej

W prezentowanym okresie nie zmieniono zasad zarządzania w Grupie Kapitałowej.

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

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania Pan Arkadiusz Matejczyk nie posiada akcji Emitenta. Osoby Nadzorujące nie posiadają akcji Emitenta.

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

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

21. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Nie występują.

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

Nie występuje.

23. Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu w bieżącym roku obrotowym.

Firmą audytorską przeprowadzającą przegląd śródrocznych sprawozdań finansowych CFI Holding S.A. i Grupy Kapitałowej jest UHY ECA Audyt sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Połczyńskiej 31A w Warszawie.

24. Pozycje pozabilansowe

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

25. Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej w bieżącym roku obrotowym r.

Wynagrodzenia zostały przedstawione w jednostkowym sprawozdaniu finansowym oraz w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w notach objaśniających Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy.

Wrocław, 25 września 2026 r.

.....
Prezes Zarządu
Arkadiusz Matejczyk