GRUPA KAPITAŁOWA

CFI Holding S.A.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

zawierający
SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU
oraz
KWARTALNĄ INFORMACJĘ FINANSOWĄ CFI HOLDING S.A.
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

Wrocław, 16 listopada 2026

Spis treści:

A. PODSTAWY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO RAPORTU KWARTALNEGO....4

WPROWADZENIE DO RAPORTU KWARTALNEGO....4

1. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.... 4

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI HOLDING S.A. ZA III KWARTAŁ 2026 r. .6

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ 6

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW 8

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK DOCHODÓW CAŁKOWITYCH 8

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW 8

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH 9

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM 10

INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO RAPORTU 11

I. Informacje ogólne 11

1.1. Jednostka dominująca CFI HOLDING S.A....11

1.2. Grupa Kapitałowa Emitenta....12

1.3. Zarząd i Rada Nadzorcza CFI HOLDING S.A. 13

1.4. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby akcji posiadanych przez te podmioty, procentowego udziału tych akcji w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających oraz procentowego udziału tych akcji w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu: ...14

II. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.... 14
III. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych 14
IV. Stosowane zasady rachunkowości i metody wyceny.... 14
V. Zmiany zasad rachunkowości i ich wpływ na wynik finansowy i kapitał własny 16

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO KWARTALNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO....17

1. Sprawozdawczość według segmentów działalności. 17
2. Wartość firmy 17
3. Odroczony podatek dochodowy 17
4. Odpisy aktualizujące wartość aktywów.... 18
5. Rzeczowe aktywa trwałe 19
6. Leasing finansowy.... 20
7. Nieruchomości inwestycyjne.... 20
8. Zapasy.... 24
9. Należności 24
10. Rezerwy 25
11. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących 27
12. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.... 27
12.1. Wpływ konfliktu zbrojnego toczącego się na terenie Ukrainy na działalność Emitenta. 27
13. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.... 28
14. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych 28
15. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane 28
16. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.... 28
17. Zmiany zobowiązań lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.... 29
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. 29

18. Zobowiązania finansowe 30
Na dzień publikacji sprawozdania poziom zabezpieczeń zobowiązań kredytowych nie uległ zmianie. 32
19. Hierarchia wartości godziwej 32
20. Transakcje z podmiotami powiązanymi 33
21. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy 34
22. POZOSTAŁE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO 35
1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej CFI HOLDING S.A. ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji 35
2. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności 35
3. Stanowisko Zarządu co do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych. 35
4. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego, odrębnie dla każdej z osób 35
5. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej z uwzględnieniem informacji w zakresie postępowania dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta 35
6. Zawarte przez CFI HOLDING S.A. lub jednostkę zależną od CFI HOLDING S.A. jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości 37
7. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niej zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. 37
8. 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 38
9. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału 38

C. KWARTALNA INFORMACJA FINANSOWA CFI HOLDING S.A. WPROWADZENIE DO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA III KWARTAŁ BIEŻĄCEGO OKRESU 40

1. Wybrane dane finansowe CFI Holding S.A. zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro) 40
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ 41
SPRAWOZDANIE Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH 43
RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH – METODA POŚREDNIA 44
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM 45
1. ISTOTNE ZMIANY WIELKOŚCI SZACUNKOWYCH ZA III KWARTAŁ 2026 R. 46
2. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE OBJĘTYM PÓŁROCZNYM SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH 49
3. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE. 49
4. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PREZENTOWANYM OKRESIE 49
5. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU ORAZ SPŁATY NIE UDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH 49
6. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY 49
7. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE 49
8. INSTRUMENTY FINANSOWE 50
9. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE 50
10. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE 51
11. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI 51

A. PODSTAWY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO RAPORTU KWARTALNEGO

WPROWADZENIE DO RAPORTU KWARTALNEGO

Raport kwartalny Grupy Kapitałowej CFI HOLDING za III kwartał 2026 r. zawiera:

- ✓ Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe, sporządzone na dzień 30 września 2026 r. według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.
- ✓ Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe, sporządzone na dzień 30 września 2026 r. według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.
- ✓ Informacje dodatkowe i objaśnienia do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, sporządzone zgodnie z MSR 34 oraz wymogami 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, z późn. zm.), zwanego dalej „Rozporządzeniem".
- ✓ Na podstawie par. 63 punkt 1 Rozporządzenia CFI HOLDING S.A. jako jednostka dominująca Grupy Kapitałowej CFI HOLDING, nie przekazuje odrębnego jednostkowego raportu kwartalnego, zamieszczając wymagane jednostkowe informacje finansowe w skonsolidowanym raporcie kwartalnym
- ✓ Integralną częścią raportu kwartalnego są skrócone śródroczne sprawozdania finansowe, jednostkowe i skonsolidowane.

Skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 września 2026 roku (bieżący okres) oraz dla sprawozdania z dochodów całkowitych dane za 3 kwartał 2026 (trzy miesiące bieżące okresu) obejmujące okres 1 lipca 2026 do 30 września 2026. Dane porównawcze (poprzedni okres) prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej, oraz za okres od 01 stycznia 2025 roku do 30 wrześnie 2025 (9 miesięcy poprzedniego okresu) dla sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz od 1 lipca 2025 do 30 września 2025 dla sprawozdania z dochodów całkowitych (3 miesiące poprzedniego okresu)

Znaczenie okresów w opisach tabel:

- Bieżący okres: 01.01.2026 - 30.09.2026
- 3 miesiące bieżącego okresu: 01.07.2026 - 30.09.2026
- 9 miesięcy bieżącego okresu: 01.01.2026 - 30.09.2026
- Poprzedni okres: 01.01.2025 - 31.12.2025
- 3 miesiące poprzedniego okresu: 01.07.2025 - 30.09.2025
- 9 miesięcy poprzedniego okresu: 01.01.2025 - 30.09.2025

1. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

WYBRANE DANE FINANSOWE ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE POZYCJE SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO (RÓWNIEŻ PRZELICZONE NA EURO) (W TYS. ZŁ):

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

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

Okres obrotowy	średni kurs w okresie*	Kurs na ostatni dzień okresu
01.01.2026 – 30.09.2026	4,2800	4,3672
01.01.2025 – 31.12.2025	4,2372	4,2267
01.01.2025 – 30.09.2025	4,2365	4,2692
**) średnia kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie*		

Pozycje rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały przeliczone według kursu EUR/PLN, stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski (NBP) na ostatni dzień każdego miesiąca danego okresu obrotowego.
Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej zostały przeliczone według średniego kursu EUR/PLN obowiązującego na koniec danego okresu obrotowego, ustalonego przez NBP.

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

Wybrane dane finansowe Emitenta w przeliczeniu na euro (w tys. zł):

Wyszczególnienie	Okres bieżący		Okres poprzedni*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	186 877	43 663	185 275	43 733
Koszty działalności operacyjnej	127 772	29 853	141 254	33 342
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	48 491	11 330	56 658	13 374
Zysk (strata) brutto	50 832	11 877	39 169	9 245
Zysk (strata) netto	44 169	10 320	31 350	7 400
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)	0,02	0,004	0,01	0,003
Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	1 239 820	283 893	1 234 673	292 113
Aktywa obrotowe	369 340	84 571	378 690	89 595
Kapitał własny	1 077 469	246 718	1 033 133	244 430
Kapitał zakładowy	852 771	195 267	852 771	201 758
Zobowiązania długoterminowe	400 368	91 676	424 773	100 497
Zobowiązania krótkoterminowe	131 322	30 070	155 457	36 780
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0,39	0,09	0,38	0,09
Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	47 558	11 112	35 628	8 410
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 524	356	-11 780	-2 781
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-26 231	-6 129	-35 709	-8 429

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

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI HOLDING S.A. ZA III KWARTAŁ 2026 r.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Okres bieżący	Okres poprzedni*
Aktywa trwałe	**1 239 820**	**1 234 673**
Rzeczowe aktywa trwałe	428 474	430 861
Nieruchomości inwestycyjne	769 797	768 095
Wartość firmy	-	-
Pozostałe wartości niematerialne	24	65
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i w jednostkach stowarzyszonych	2 590	2 591
Inwestycje rozliczane zgodnie z metodą praw własności	13 861	13 861
Inne aktywa finansowe	10 127	1 720
Należności długoterminowe	23	45
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 924	17 435
Aktywa obrotowe	369 340	378 690
Zapasy	228 267	229 513
Należności handlowe oraz pozostałe należności	43 465	40 830
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	38 781	32 372
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	42 156	19 304
Aktywa obrotowe bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	352 669	322 019
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	16 671	56 671
Aktywa razem	1 609 159	1 613 363

PASYWA	Okres bieżący	Okres poprzedni*
Kapitał własny	1 077 469	1 033 133
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	933 906	894 190
Kapitał zakładowy	852 771	852 771
Zyski zatrzymane	81 134	41 419
W tym wynik finansowy okresu	39 549	15 699
Kapitały akcjonariuszy niekontrolujących	143 563	138 943
Zobowiązanie długoterminowe	400 368	424 773
Kredyty i pożyczki	142 566	159 523
Zobowiązania z tytułu leasingu	12 599	13 989
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	215	220
Inne zobowiązania finansowe	41 943	40 916
Rezerwa na odroczony podatek dochodowy	187 538	194 572
Rezerwy długoterminowe	15 508	15 553
Zobowiązania krótkoterminowe	131 322	155 457
Kredyty i pożyczki	42 854	37 774
Zobowiązania z tytułu leasingu	745	720
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	45 815	75 071
Zobowiązania dotyczące podatku bieżącego	7 617	5 681
Inne zobowiązania finansowe	7 543	8 033
Rezerwy krótkoterminowe	26 747	28 178
Zobowiązania krótkoterminowe bez zobowiązań wchodzących w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	131 322	155 457
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	-	-
Zobowiązania razem	531 690	580 230
Pasywa razem	1 609 159	1 613 363

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK DOCHODÓW CAŁKOWITYCH	Dziewięć miesięcy bieżącego okresu	Trzy miesiące bieżącego okresu	Dziewięć miesięcy poprzedniego okresu	Trzy miesiące poprzedniego okresu
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	186 877	58 426	185 275	59 988
Amortyzacja	4 408	853	5 234	947
Zużycie materiałów i energii	38 630	11 313	41 198	13 882
Usługi obce	56 168	20 250	64 278	17 347
Podatki i opłaty	4 452	1 361	4 322	1 274
Koszty świadczeń pracowniczych	7 149	1 824	7 940	2 606
Pozostałe koszty rodzajowe	1 899	426	1 617	320
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	15 080	4 041	16 704	4 447
Zmiana stanu produktów	-14	50	-40	40
Pozostałe przychody operacyjne	16 689	264	20 633	1 827
Pozostałe koszty operacyjne	27 304	3 366	7 996	1 666
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	48 491	15 207	56 658	19 287
Przychody finansowe	16 431	1 902	1 345	-302
Koszty finansowe	14 089	3 446	18 835	7 366
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	50 832	13 662	39 169	11 619
Podatek dochodowy	6 663	304	7 818	1 250
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	44 169	13 359	31 350	10 368
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	0	-	-
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	44 169	13 359	31 350	10 368
Zysk (strata) netto akcjonariuszy niekontrolujących	4 620	-45	6 028	4 130
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	39 549	13 403	25 323	6 239

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	Dziewięć miesięcy bieżącego okresu	Trzy miesiące bieżącego okresu	Dziewięć miesięcy poprzedniego okresu	Trzy miesiące poprzedniego okresu
Wynik netto	44 169	13 359	31 350	10 368
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	44 169	13 359	31 350	10 368
Akcjonariuszom podmiotu dominującego	39 549	13 403	25 323	6 239
Akcjonariuszom niekontrolującym	4 620	-45	6 028	4 130

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	Bieżący okres	Poprzedni okres
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	50 832	39 169
II. Korekty razem	-2 445	-141
Amortyzacja	4 408	5 234
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	2 309	-
Przychody z tytułu odsetek	-1 067	-186
Koszty z tytułu odsetek	7 870	12 346
Przychody z tytułu dywidend	-184	-
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-15 440	1 453
Zmiana stanu rezerw	5 075	-6 977
Zmiana stanu zapasów	1 246	2 946
Zmiana stanu należności	34 991	3 760
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-41 654	-18 716
Inne korekty	-	-
III. Gotówka z działalności operacyjnej	48 387	39 028
IV. Podatek dochodowy	-830	-3 399
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (III+IV)	47 558	35 628
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej i finansowej		
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych innych niż wartość firmy, nieruchomości inwestycyjnych oraz innych aktywów trwałych	36 079	338
Zbycie aktywów finansowych	-	-
Wpływy z tytułu spłaty udzielonych pożyczek długoterminowych	9	3
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	2 292	-1 117
Wydatki inwestycyjne na wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowe aktywa trwałe	-3 344	-1 264
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-33 512	-9 739
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	1 524	-11 780
Wpływy z emisji akcji	-	-
Kredyty i pożyczki	-	-
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
Spłaty kredytów i pożyczek	-18 425	-25 358
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
Odsetki	-8 649	-11 209
Inne wpływy (wydatki) finansowe	843	855
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	-26 231	-35 709
E. Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	22 851	-11 861
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	22 851	-11 861
F. Środki pieniężne na początek okresu	19 304	25 846
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)	42 156	13 985

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny jednostki dominującej ogółem	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny razem
Okres bieżący					
Kapitał własny na pierwszy dzień bieżącego okresu	**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					
Zmniejszenie/zwiększenie kapitałów		334	334		334
Wypłata dywidendy		167	167		167
Zysk (strata) netto		39 549	39 549	4 620	44 169
Inne dochody całkowite			0		0
Suma dochodów całkowitych		39 549	39 549	4 620	44 169
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego		39 716	39 716	4 620	44 336
Kapitał własny na ostatni dzień bieżącego okresu	852 771	81 134	933 906	143 563	1 077 469
Okres poprzedni					
Kapitał własny na pierwszy dzień 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					
Zmniejszenie/zwiększenie kapitałów					
Wypłata dywidendy		500	500		500
Zysk (strata) netto		25 323	25 323	6 028	31 350
Inne dochody całkowite			0		0
Suma dochodów całkowitych		25 323	25 323	6 028	31 350
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego		25 823	25 823	6 028	31 850
Kapitał własny na ostatni dzień poprzedniego okresu	852 771	51 043	903 814	139 345	1 043 159

INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO RAPORTU

I. Informacje ogólne

1.1. Jednostka dominująca CFI HOLDING S.A.

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

CFI HOLDING S.A. powstała w 2007 roku. Została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 31 października 2007 roku, pod numerem KRS: 0000292030.

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:	0000292030.
Numer REGON:	930175372
Akt założycielski Rep. A nr z dnia	22889/2007 z dnia 27.09.2007 r.
Telefon:	71 348 80 10
Fax:	71 343 89 87
Adres Email:	kontakt@cfiholding.pl
Strona WWW	cfiholding.pl
Kontakt dla Inwestorów:	ir@cfiholding.pl
LEI	259400JPS8B452HK4Y54
ISIN	PLINTKS00013
Główne obszary działalności:	• zarządzanie działalnością holdingu • usługi budowlane • usługi transportowe • wynajem nieruchomości • usługi leasingu finansowego • usługi finansowe

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

Przedmiotem działalności CFI HOLDING S.A. oraz jej jednostek zależnych zwanych łącznie „Grupą" są:

- zarządzanie holdingiem,
- usługi budowlane,
- usługi transportowe,
- usługi sprzętowe wynajmu maszyn budowlanych i sprzętu budowlanego,
- usługi wynajmu nieruchomości,
- usługi wynajmu mieszkań w systemie TBS,
- usługi gastronomiczne,
- usługi hotelarskie,
- usługi rekreacyjne,
- usługi medyczne,
- usługi handlowe w sektorze odzieżowym,
- usługi handlowe w sektorze chemicznym,
- usługi zarządzania nieruchomościami,
- usługi leasingu finansowego,
- usługi pośrednictwa pieniężnego.

Głównym przedmiotem działalności jednostki dominującej według PKD jest m.in.:
64.20.Z DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH

1.2. Grupa Kapitałowa Emitenta

Jednostki kontrolowane przez CFI Holding S.A.:

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział w kapitale zakładowym na dzień 30.09.2025	Metoda Konsolidacji	Rodzaj powiązania
Central Fund of Immovables Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem nieruchomości, działalność hotelarska, działalność restauracyjna	100	Pełna	*Jednostki zależne*
Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasze Kąty" Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem mieszkań w systemie TBS	100	Pełna	
Wrocławskie Centrum SPA Sp. z o.o.	Wrocław	Działalność w sektorze rekreacji, sportu oraz usług medycznych	100	Pełna	
Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Chemikolor S.A.	Łódź	Działalność handlowa, sektor chemiczny	52,95	Pełna	
Krajowa Spółka Przemysłu Odzieżowego Polconfex Sp. z o.o.	Łódź	Działalność handlowa, sektor odzieżowy	93,08	Pełna	
Korporacja Gospodarcza Efekt SA	Kraków	Wynajem nieruchomości	31	Pełna	
Efekt Hotel S.A.	Kraków	Działalność hotelarska	100**	Pełna	
Lider Hotel Sp. z o.o.	Kraków	Działalność hotelarska	100**	Pełna	
Solaris House Sp. z o.o.	Łódź	Działalność developerska	95	Pełna	
INWEST Sp. z o.o.	Kraków	Działalność inwestycyjna na rynkach finansowych	100	Wyłączone z konsolidacji	
IMA Sprzęt i Budownictwo Sp. o.o.	Wrocław	Wynajem maszyn budowlanych	100		
Mono Haus Rent Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem nieruchomości	100		
Food Market Sp. z o.o.	Łódź	Działalność gastronomiczna, wsparcie operacyjne działalności hotelarskiej	100		
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**		
Efekt Projekt Sp. z o.o.	Kraków	Wsparcie działalności operacyjnej spółek powiązanych	49**	Metoda praw własności	Jednostka stowarzyszona
Starhedge S.A.	Warszawa	Działalność holdingów finansowych	40,97	Metoda praw własności	Jednostka stowarzyszona

** *poprzez Korporacje Gospodarczą Efekt SA*

Pozostałe jednostki powiązane poprzez spółkę Starhedge S.A.

SURTEX Sp. z o. o.	Łódź	Działalność handlowa
Gdyńskie Przedsiębiorstwo Handlowe SURTEX Sp. z o.o.	Gdynia	Działalność w sektorze nieruchomości
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
Fermecco Investment Sp. z o.o.	Gdynia	Działalność w sektorze nieruchomości
Fabryka Ossera Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność w sektorze nieruchomości
G Energy S.A.	Warszawa	Działalność w sektorze nieruchomości
Crystal Residence Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości
Piotrkowska Art Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości
Garden House Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości
Cedry Park Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości
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.

1.3. 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 Rożniata – Członek Rady Nadzorczej ▪ Maciej Rożniata – Członek Rady Nadzorczej

- Z dniem 19 marca 2026 roku wygasł 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:**

Giełda:	**Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.** ul. Książęca 4 00-498 Warszawa
Symbol na GPW:	CFI HOLDING (CFI)
Sektor na GPW:	Rekreacja i wypoczynek – hotele i restauracje

2. **System depozytowo – rozliczeniowy:** **Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW)**
ul. Książęca 4
00-498 Warszawa

1.4. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby akcji posiadanych przez te podmioty, procentowego

udziału tych akcji w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających oraz procentowego udziału tych akcji w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu:

Według stanu na dzień bilansowy bieżącego okresu akcjonariat przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Wartość akcji	Udział %	Liczba głosów	Udział %
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%**

Wg najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta w prezentowanym okresie nie było żadnych zmian w akcjonariacie.

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

II. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości „MSR" 34, mającym zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym w czasie przygotowania Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

III. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Niniejsze śródroczne półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Poprzednie sprawozdania finansowe Emitenta były sporządzane przy założeniu kontynuowania działalności i przedstawiane dane są porównywalne.

IV. Stosowane zasady rachunkowości i metody wyceny

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31.12.2025 roku.

CFI HOLDING S.A. jako podmiot dominujący, sporządza sprawozdanie skonsolidowane dla całej Grupy Kapitałowej. Jest ono przechowywane w siedzibie podmiotu dominującego oraz podlega publikacji na stronie internetowej www.cfiholding.pl

Podstawa sporządzenia

Dane w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały podane w złotych polskich (zł), które są walutą funkcjonalna i prezentacji Spółki, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem aktywów i zobowiązań wycenianych według wartości godziwej: nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej z odniesieniem wpływu na wynik finansowy.

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2025 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2025 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE.

Zmiany standardów lub interpretacji

Opublikowane standardy i interpretacje, dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później i ich wpływ na sprawozdanie spółki.

Nowe obowiązujące standardy rachunkowości oraz interpretacje:

Standardy zastosowane po raz pierwszy

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z zasadami zastosowanymi przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 r., z wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 r. lub później:

- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Kontrakty oparte o energię elektryczną zależną od czynników naturalnych,
- Coroczne poprawki do Standardów Rachunkowości MSSF – wydanie 11 zawierające zmiany do MSSF 1, MSSF 7, MSSF 9, MSSF 10 i MSR 7.

Zmiany standardów i interpretacji obowiązujące od 1 stycznia 2026 r. nie dotyczyły Grupy lub miały nieistotny wpływ na jej sytuację finansową, wyniki działalności oraz zakres informacji prezentowanych w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Standardy oraz interpretacje opublikowane, ale jeszcze nie obowiązujące

- Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do zastosowania w przyszłych okresach pozostawały MSSF 18 i MSSF 19, wskazane poniżej.
- MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”,
- MSSF 19 “Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji”.

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 „Prezentacja i ujawnianie w sprawozdaniach finansowych” Standard ten zastępuje MSR 1 i będzie obowiązywał Spółkę od 1 stycznia 2027 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, Spółka dokonała wstępnej oceny wpływu MSSF 18 na prezentację wyników. Spółka jest w trakcie dostosowywania systemów raportowych do wymogów MSSF 18. Na dzień 30 czerwca 2026 r. szacuje się, że wprowadzenie standardu wpłynie istotnie na prezentację sprawozdania z dochodów całkowitych, jednak nie zmieni on sposobu wyceny aktywów i zobowiązań ani momentu rozpoznawania przychodów.

Odnosząc się do pozostałych standardów, interpretacji i zmiany do standardów, według szacunków Spółki wcześniejsze ich zastosowanie przez Spółkę nie miałyby istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

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.

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.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w innej walucie niż złoty polski są przeliczane według kursu średniego NBP.

Różnice kursowe powstałe w wyniku przeliczenia ujmowane są łącznie w przychodach lub kosztach finansowych. Ewentualne jednostkowe niezgodności w tabelach pomiędzy prezentowanymi danymi a podsumowaniami wynikają z zaokrągleń do pełnych tysięcy.

V. Zmiany zasad rachunkowości i ich wpływ na wynik finansowy i kapitał własny

W niniejszym sprawozdaniu finansowym są przestrzegane te same zasady (polityki) rachunkowości i metody obliczeniowe co w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres obrotowy 01.01.2025 – 31.12.2025 r., z wyjątkiem zmian, które weszły w życie od 1.01.2026 roku.

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO KWARTALNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Sprawozdawczość według segmentów działalności.

Wydzielone segmenty:

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

Wyniki segmentów za III kwartał bieżącego okresu przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	**Działalność kontynuowana**			**Pozostałe segmenty/ korekty konsolidacyjne**	**Działalność ogółem**
	Hotele i restauracje	*Nieruchomości*	*Chemikalia*		
Przychody segmentu ogółem	119 857	33 091	17 782	16 147	186 877
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	119 857	33 091	17 782	16 147	186 877
Koszty operacyjne	79 012	24 480	16 865	7 415	127 772
Zysk (strata) segmentu	40 845	8 611	916	8 733	59 105
Przychody finansowe		128	2	16 301	16 431
Koszty finansowe netto	4 596	2 175	154	7 164	14 089
Zysk (strata)	36 249	6 564	765	17 870	61 447
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-	16 689

Pozostałe koszty operacyjne	-	-	-	-	27 304
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-	-	-	-	50 832
Podatek dochodowy	-	-	-	-	6 663
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	0
Zysk (strata) netto za rok obrotowy razem	-	-	-	-	44 169
Wynik mniejszości	-	-	-	-	4 620
Zysk (strata) netto za okres	-	-	-	-	39 549

2. Wartość firmy

W prezentowanym okresie wartość firmy nie uległa zmianie.

3. Odroczony podatek dochodowy

Zmiany stanu rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Wyszczególnienie	Stan na początek bieżącego roku	zmiana	Stan na koniec bieżącego roku
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	17 435	-2 511	14 924
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	194 572	-7 034	187 538

4. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

W III kwartale bieżącego okresu 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	916	10 854	15 405
Zapasy	2 703	164	-	2 867
Należności handlowe	27 133	2 741	1 157	28 717
Należności pozostałe	44 215	19 092	15 392	47 915

5. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych na koniec bieżącego okresu.

	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	-	1 539	-	108	-	55	-	1 081	3 043
nabycia środków trwałych	-	225	-	1 539	-	108	-	55	-	1 081	3 008
wytworzenia we własnym zakresie środków trwałych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
zaliczek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
inne	-	35	-	-	-	-	-	-	-	-	35
Zmniejszenia, z tytułu:	-	-	-	35	-	-	-	16	-	1 022	1 073
sprzedaż	-	-	-	35	-	-	-	16	-	-	51
likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
przyjęcie środków trwałych i inwestycji w nieruchomości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	341	341
inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	681	681
Wartość bilansowa brutto na dzień bilansowy	33 741	413 473	24 645	22 913	4 105	4 055	239	4 801	700	17 239	525 910
Umorzenie na początek roku	-	42 328	22 872	14 023	4 105	3 127	239	4 762	700	0	92 156
Zwiększenia, z tytułu:	-	1 720	1 642	873	-	170	-	3	-	-	4 409
amortyzacji	-	1 720	1 642	873	-	170	-	3		-	4 409
inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, z tytułu:	-	-	-	35	-	-	-	16	-	-	51
sprzedaż		-	-	35	-	-	-	16	-	-	51
inne		-	-	-	-	-	-		-	-	-
Umorzenie na dzień bilansowy	-	44 048	24 514	14 861	4 105	3 297	239	4 749	700	-	96 513
Odpis aktualizujący na początek roku	-	-	-	-	-	-	-	-	-	923	923
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Odpis aktualizujący na dzień bilansowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	923	923
Wartość bilansowa netto na dzień bilansowy	33 741	369 425	131	8 052	-	758	-	52	-	16 316	428 474

6. Leasing finansowy

Wyszczególnienie	Okres bieżący		Okres poprzedni	
	Wartość bieżąca opłat	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Opłaty 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 niezdyskontowanych 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	24 514	1 642
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 upłynięciu 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.

7. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiany w stanie nieruchomości przedstawiają się następująco:

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Wartość bilansowa na początek roku	768 095	763 372
Zwiększenia stanu, z tytułu:	2 847	26 435
- nabycia nieruchomości	0	1 250
- aktywowanych późniejszych nakładów	0	0
- zysk wynikający z przeszacowania do wartości godziwej	81	25 185
- inne zwiększenia	2 767	0
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	1 146	21 712
- zbycia nieruchomości	0	0
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów	906	859
- strata wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej	0	14 953
- inne zmniejszenia	240	5 900
Wartość bilansowa na koniec roku	769 797	768 095

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 września 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 września 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 porównawcza. 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:	266 141
	• 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.	464 239
	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 m² 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		769 797

1. Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych została ustalona na dzień 30 września 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 ≈ 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 / m² powierzchni najmu	około 10 zł za m² 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

Parametr	Przykładowa zmiana	Kierunek wpływu na wartość godziwą
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 ujmuje 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	185 420	197 297

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

8. Zapasy

Wyszczególnienie	Rok bieżący	Rok poprzedni
Materiały (według ceny nabycia)	-	-
Materiały pomocnicze (według ceny nabycia)	-	-
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	1 210	1 027
Produkty gotowe:	223 118	223 366
Według ceny możliwej od uzyskania	223 118	223 366
Towary	4 202	5 383
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	228 267	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

9. Należności

Należności długoterminowe

Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
Pozostałe należności długoterminowe		
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	-	-
Inne	23	45
Pozostałe należności długoterminowe razem	23	**45**

Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienie	Rok bieżący	Rok poprzedni
Należności handlowe		
od jednostek powiązanych	3 802	4 589
od pozostałych jednostek	14 913	15 305
Należności handlowe razem	**18 715**	**19 894**
Pozostałe należności		
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	8 899	1 157
Inne	15 851	19 779
Należności pozostałe razem	**24 750**	**20 936**
Należności handlowe oraz pozostałe należności razem	**43 465**	**40 830**

Należności handlowe ogółem o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	Okres bieżący	Okres poprzedni
Nieprzeterminowane należności z tytułu dostaw i usług	18 753	19 282
1-90	4 725	4 507
91-180	3 196	2 373
181-360	3 698	2 901
powyżej 360	13 486	13 468
Należności w postępowaniu układowym, upadłościowym, sądowym	3 574	4 498
Należności handlowe brutto	**47 432**	**47 027**
odpis aktualizujący	28 717	27 133
Należności handlowe netto	**18 715**	**19 894**

Struktura walutowa należności handlowych	Okres bieżący		Okres poprzedni	
	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie
PLN	18 715	18 715	19 894	19 894
EUR	-	-	-	-
Razem	x	18 715	x	19 894

10. Rezerwy

Wyszczególnienie	Rezerwy na sprawy sporne	Ogółem
Na początek roku bieżącego	43 731	43 731
Nabycie jednostki zależnej	-	-
Utworzone w ciągu roku obrotowego	1 445	1 445
Wykorzystane	1 288	1 288
Rozwiązane	1 634	1 634
Korekta z tytułu różnic kursowych	-	-
Korekta stopy dyskontowej	-	-
Na dzień bilansowy okresu bieżącego	42 255	42 255
krótkoterminowe	26 747	26 747
długoterminowe	15 508	15 508

Wyszczególnienie	Rezerwy na sprawy sporne	Ogółem
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 17.

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 rozpoznana). W lipcu 2024 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu uznał rację spółki Wrocławskie Centrum SPA z siedzibą we Wrocławiu i umorzył postępowanie w sprawie podzielając 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 równolegle prowadzonego postępowania wobec CFI Sp. z o.o., DIAS w Łodzi, wobec braku prawomocności wskazanego wyroku zawiesił postepowanie 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.

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

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

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

Czynniki, które w naszej ocenie będą istotne dla wyników całej grupy w najbliższym czasie to:

- popyt na usługi oferowane w sektorze usługowym,
- wzrost konkurencyjności prowadzonych przedsięwzięć,
- maksymalizacja efektywności prowadzonej działalności,
- popyt na usługi hotelarsko-turystyczne,
- konsekwentne prowadzenie przez jednostki hotelowe działań marketingowo-sprzedażowych.

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

- posiadanie największego w regionie zorganizowanego kompleksu handlowego, wyposażonego w nowoczesne systemy zarządzania,
- utrzymywanie się popytu na usługi najmu.

Czynniki dotyczące segmentu hotelarsko-turystycznego:

- dalszy wzrost atrakcyjności lokalnego rynku usług hotelarskich i turystycznych,
- nowopowstające w Krakowie, konkurencyjne inwestycje hotelowe i konferencyjne,
- utrzymywanie wysokiej oceny Hoteli Lider i Efekt
- uzyskiwanie wyższej ceny usług hotelarskich przy utrzymaniu wysokiego standardu oferowanych usług,
- rozwój usług gastronomicznych,
- rozwój usług konferencyjnych i bankietowych dla dużej liczby uczestników,
- pozyskiwanie nowych klientów oraz umacniania współpracy z dotychczasowymi partnerami,
- pozyskiwanie klientów indywidualnych,
- dążenie do eliminacji sezonowych wahań osiąganych przychodów poprzez rozwój segmentu konferencyjno-bankietowego, zwłaszcza w okresie posezonowym,
- intensywne wykorzystanie możliwości własnych stron www i platform internetowych.

12.1. 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 znikomą ilość pracowników pochodzenia ukraińskiego należy jednak zaznaczyć, że Spółka widzi możliwość zwiększenia kadry pracowniczej poprzez zatrudnienie pracowników z Ukrainy.

Niemniej jednak reperkusje trwającego konfliktu zbrojnego, mogą być poważne dla gospodarki krajowej, europejskiej i światowej, Zarówno Ukraina, jak i Rosja odgrywają kluczową rolę w łańcuchu dostaw surowców energetycznych, 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 w Ukrainie. wprowadzane sankcje mogą wydłużyć, a nawet przerwać łańcuchy dostaw. Trudno dokładnie oszacować potencjalny wpływ ewentualnego przerwania łańcucha 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 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. Narodowy Bank Polski chcąc ograniczyć wzrost inflacji, będzie niewątpliwie podnosił stopy procentowe, co wpłynie na dostępność kredytu i znacząco podwyższy koszty finansowania zewnętrznego. Zjawiska te mogą przełożyć się niekorzystnie na popyt na nasze usługi, koszty prowadzenia bieżącej działalności, jak również możliwości realizacji wybranych inwestycji. Jednocześnie nasilająca się presja inflacyjna może przekonywać władze monetarne do zwiększenia zacieśniania polityki pieniężnej, co może mieć wpływ na koszty obsługi naszego zadłużenia bądź możliwość aranżacji dodatkowego finansowania. 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.

Nowe restrykcje uderzają w wymianę handlową UE i Rosji o wartości blisko 11 mld euro, a ich celem jest m.in. zakaz eksportu do Rosji długiej listy komponentów podwójnego zastosowania (cywilnego i wojskowego). Ich listę skompletowano na podstawie – przekazywanych przez Kijów – zestawień części znajdowanych w rosyjskiej broni (w tym w dronach, rakietach, helikopterach) na polach bitew w Ukrainie. Zakaz eksportu obejmie też układy i komponenty elektroniczne, kamery termowizyjne, radiotelefony, a także rodzajów stali i aluminium wykorzystywanych w budownictwie oraz maszyn potrzebnych w przemyśle i budownictwie.

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

W branży budowlanej istnieje ryzyko wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych. Trudności w przewidywaniu wystąpienia określonych zjawisk atmosferycznych mogą spowodować opóźnienia prac budowlanych, a tym samym wpływać na sezonowość i cykliczność tego rodzaju działalności. W związku z tym szczególnie w sezonie zimowym proces budowlany ulega spowolnieniu, a w miesiącach wiosenno-letnich nabiera dynamiki.

W branży chemicznej, w której działa Chemikolor SA (nawozy sztuczne, barwniki, środki ochrony roślin) również występuje sezonowość. Największe obroty przypadają na miesiące wiosenno-letnie, kiedy to nawozy oraz środki ochrony roślin są wykorzystywane w rolnictwie i ogrodnictwie.

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

W ramach finansowania wewnątrzgrupowego jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej CFI Holding SA emitują weksle inwestycyjne o stałej stopie procentowej. Jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej nie emitowały w bieżącym okresie instrumentów finansowych poza Grupę.

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

Nie wystąpiły takie zdarzenia.

16. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.

Nie wystąpiły takie zdarzenia.

17. 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)	9 641	9 641
- 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.

18. 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:	142 566	159 523	142 566	159 523	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	142 566	159 523	142 566	159 523	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:	**54 541**	**54 905**	**54 541**	**54 905**	
- zobowiązania z tytułu kaucji	6 609	6 472	6 609	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	530	100	530	100	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
Zobowiązania handlowe i pozostałe	**46 030**	75 291	**46 030**	75 291	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
Zobowiązania krótkoterminowe finansowe, w tym:	**51 143**	46 527	**51 143**	46 527	
- kredyty i pożyczki	42 854	37 774	42 854	37 774	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
- dłużne papiery wartościowe	6 529	7 308	6 529	7 308	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
- kaucje	57	61	57	61	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
- zobowiązania leasingowe	745	720	745	720	MSSF 16
- partycypacje	957	663	957	663	Wyceniane w amortyzowanym koszcie

Struktura zobowiązań finansowych:

Wyszczególnienie	Bieżący okres	Poprzedni okres
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	42 854	37 774
Kredyty i pożyczki długoterminowe	142 566	159 523
Kredyty i pożyczki razem	185 420	197 297

Wyszczególnienie	Bieżący okres	Poprzedni okres
Kredyty	184 358	196 650
Pożyczki	1 062	648
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	13 344	14 709
Inne zobowiązania finansowe	49 486	48 949

Razem zobowiązania finansowe	248 250	260 955
- długoterminowe	197 107	214 428
- krótkoterminowe	51 143	46 527

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek:

Wyszczególnienie	Bieżący okres	Poprzedni okres
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	42 854	37 774
Kredyty i pożyczki długoterminowe	142 566	159 523
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	59 926	64 863
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	52 406	62 855
- płatne powyżej 5 lat	30 234	31 806
Kredyty i pożyczki razem	185 420	197 297

Zarządzanie ryzykiem płynności finansowej w grupie koncentruje się na kontrolowaniu poziomu środków pieniężnych oraz analizie ryzyka związanego z zapadającymi zobowiązaniami, szczególnie z zapadających 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 bieżąca 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 i pożyczek
Kredyty:

Stopa procentowa	Bieżący okres	Poprzedni okres
WIBOR + marża	58 983	65 004
50% stopy redyskontowej weksli NBP	20 456	23 950
EURIBOR + marża	96 086	98 591
LIBOR 1M + marża	8 833	9 104
Pozostałe stopy	-	-
razem	184 358	196 650

Pożyczki otrzymane:

Stopa procentowa	Bieżący okres	Poprzedni okres
WIBOR + marża	134	135
Stała stopa %	928	513
razem	1 062	648

Kredyty i pożyczki – struktura walutowa

Wyszczególnienie	Bieżący okres		Poprzedni okres	
	wartość	wartość	wartość	wartość
	w walucie	w PLN	w walucie	w PLN
PLN	80 501	80 501	89 603	89 603
EUR	22 002	96 086	23 326	98 591
CHF	1 913	8 833	2 006	9 104
Kredyty i pożyczki razem	**x**	**185 420**	**x**	**197 297**

Na dzień publikacji sprawozdania poziom zabezpieczeń zobowiązań kredytowych nie uległ zmianie.

19. Hierarchia wartości godziwej

W poziomie 1 dane wejściowe obserwowalne są na aktywnych rynkach. Są to zobowiązania z tytuły kredytów i pożyczek oraz inwestycje w udziały, akcje i obligacje spółek notowanych na giełdzie papierów wartościowych.
Na poziomie 2 znajdują się wyceny nieruchomości. Są to wartości obserwowalne podobnych aktywów wyznaczone przez rzeczoznawców majątkowych i wykwalifikowany personel jednostki.

Bieżący okres	poziom 1	poziom 2	poziom 3	Wpływ na wynik finansowy okresu	Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów
Aktywa					
Nieruchomości inwestycyjne	-	730 381	39 416	81	Pozostałe przychody/koszty operacyjne
Udziały i akcje	9 173	-		3 286	Przychody/Koszty finansowe
Pasywa					
oprocentowane kredyty i pożyczki	185 421	-	-	8 649	Koszty Finansowe

Poprzedni okres	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					
oprocentowane kredyty i pożyczki	197 297	-	-	14 233	Koszty Finansowe

20. 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	**Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych brutto**	w tym zaległe, po upływie terminu płatności
za bieżący okres						
Podmioty o znaczącym wpływie na Grupę:						
Jednostki sprawujące współkontrolę lub mające istotny wpływ na jednostkę:						
Jednostki zależne	13 502	13 690	156 368	51 958	114 713	15 100
Jednostki stowarzyszone	90	1500	2547	3	1883	204
Pozostałe podmioty powiązane	120	115	1 792	1 055	360	225

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 – 8827/spłata-3370	48 530	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi i zależnymi
Transakcja finansowa	finansowanie wewnątrzgrupowe	Papiery wartościowe oprocentowany w stałej stopie %	1083 - nabycie/5136-spłata	35 212	brak	Transakcje pomiędzy podmiotami zależnymi
Transakcja finansowa	Finansowanie wewnątrzgrupowe	Finansowanie wewnątrzgrupowe oprocentowane wg stałej i zmiennej stopy procentowej	300 - udzielenie/ spłata-67	2 306	brak	Transakcja z podmiotem stowarzyszonym
Zakup/ sprzedaż usług	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	8330	18146	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi i zależnymi
Zakup/ sprzedaż usług	outsourcing usług księgowych, prawnych, korporacyjnych, nadzoru	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu w działaniu jednostek zależnych	6660	3821	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi i zależnymi
Zakup/ sprzedaż usług	usługi odtworzeniowo remontowe, wynajem maszyn i sprzętu budowlanego	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na wsparciu operacyjnym	1256	626	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi i zależnymi
zakup środków trwałych	zakup środków trwałych/towarów	warunki rynkowe	813	831	brak	Transakcja z jednostkami zależnymi

Sprzedaż usług	Usługi sprawozdawczości	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu w działaniu jednostek zależnych	90	238	Brak	Transakcja z podmiotem stowarzyszonym
Zakup usług	Sprawowanie nadzoru inwestorskiego	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu w działaniu jednostek zależnych	1500	1679	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

21. 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 30.09.2026					
Teresa Kawczyńska – do 19.03.2026	*3*	-	*7*	-	*10*
Arkadiusz Matejczyk – od 19.03.2026	-	-	-	-	-
Razem	3	-	7	-	10
Joanna Feder-Kawczyńska	15	-	17	-	32
Jacek Kłosiński	-	-	-	-	-
Marta Sobala	-	-	-	-	-
Zbigniew Rożniata	-	-	-	-	-
Maciej Rożniata	-	-	-	-	-
Razem	15	-	17	-	32

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

22. POZOSTAŁE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO

1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej CFI HOLDING S.A. ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

Struktura Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. oraz jednostki podlegające konsolidacji zostały ujawnione w pkt. I dodatkowych informacji do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

2. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

W trakcie prezentowanego kwartału nie dokonano połączenia, przejęcia ani sprzedaży jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej. Nie dokonywano także podziału lub restrukturyzacji.

3. Stanowisko Zarządu co do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.

Grupa CFI HOLDING nie publikowała prognoz wyników na III kwartał.

4. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego, odrębnie dla każdej z osób.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających nie znajdują się żadne akcje Emitenta.

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

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 Sądem Apelacyjnym 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 przedstawicielami 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. Przeciwko 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 uchyleniem 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 postepowania 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 postepowanie podatkowe. DIAS we Wrocławiu wniósł skargę kasacyjną do NSA, która została uwzględniona przez NSA w zakresie m.in. przeprowadzenia czynności dowodowej o jakie wnosił DIAS we Wrocławiu, czego konsekwencją jest uchylenie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnegon we Wrocławiu oraz przekazanie temu sądowi sprawy do ponownego rozpoznania. Na obecnym etapie prowadzonego sporu z organami podatkowymi ich wynik nie wpływa negatywnie na sytuację Spółki Wrocławskie Centrum SPA Sp. z o.o. która uregulowała po raz drugi podatek VAT wraz z odsetkami w łącznej kwocie ponad 7,2 mln zł.

<u>Sprawy sądowe Korporacja Gospodarcza efekt S.A.</u>

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 kasacyjnej przez Sąd Najwyższy do rozpoznania.

2. Sprawa powództwa Marcina Chmielewskiego i Witolda Kowalczuka 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 Okręgowy 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 głosownia. 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 rzeczonego 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.

6. Zawarte przez CFI HOLDING S.A. lub jednostkę zależną od CFI HOLDING S.A. jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości

Transakcje przeprowadzone w Grupie Kapitałowej zawierane są na warunkach rynkowych i zostały ujawnione w nocie „transakcje z jednostkami powiązanymi"

7. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niej zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A.

Udzielone poręczenia, o ile wystąpiły, zostały szczegółowo przedstawione w nocie aktywów i zobowiązań warunkowych.

8. Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań

Wszystkie istotne informacje zostały przedstawione w niniejszym sprawozdaniu.

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

Działalność prowadzona przez Grupę narażona jest na wiele różnych zagrożeń finansowych. Poniżej przedstawiono najistotniejsze ryzyka finansowe dotyczące Grupy.

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, weksle inwestycyjne oraz środki pieniężne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada również inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Ryzyko walutowe

Grupa prowadzi działalność głównie na rynku krajowym, dlatego nie jest w istotny sposób narażona na ryzyko kursowe. Większość należności i zobowiązań denominowana jest w walucie krajowej. Występują jednak zakupy z importu. Grupa nie stosuje pochodnych instrumentów zabezpieczających przed ryzykiem kursowym.

Ryzyko kredytowe

Aktywa narażone na ryzyko kredytowe obejmują głównie należności handlowe z tytułu sprzedaży towarów i usług. Uznaje się, że limity kredytowe i procedury sprawdzania klientów i inne mechanizmy kontroli wewnętrznej są wystarczające dla zminimalizowania ryzyka kredytowego. Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe odpowiada wartości bilansowej należności. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów. Przeterminowane należności handlowe zostały opisane w nocie nr 12.

Ryzyko płynności

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.

Ryzyko cenowe

Grupa nie posiada istotnych instrumentów finansowych narażających ją na istotne ryzyko cenowe.

Ryzyko stopy procentowej

Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej z uwagi na fakt, iż posiadane przez nią kredyty bankowe oparte są na zmiennej stopie procentowej. Oprocentowanie kredytów w przypadku zmian stóp procentowych jest aktualizowane.

Ryzyko koncentracji należności wekslowych

Zostało opisane w nocie poniższego sprawozdania.

Ryzyka podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w polskim systemie podatkowym powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe.

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

Zarząd Emitenta i podmiotów zależnych wskazuje, że w jego ocenie, ryzyko, oraz ostateczne skutki i ich potencjalny wpływ na działalność operacyjną jednostki dominującej oraz grupy kapitałowej w nadchodzącej przyszłości jest minimalne, tym bardziej wobec faktu, iż postępowanie w rzeczonej sprawie prowadzone jest już od 2019 roku i do

dnia dzisiejszego nie został skierowany akt oskarżenia, a nadto oprócz czynności wobec spółki zależnej od emitenta z czerwca 2023 roku polegającej na ustanowieniu zakazu zbywania i obciążania wskazanych w raporcie bieżącym emitenta nieruchomości, nie zostały podjęte przez Prokuraturę Regionalną w Łodzi, jakiekolwiek inne czynności z tym związane Mając ponadto na uwadze, że wartość nieruchomości, których dotyczy postanowienie o zabezpieczeniu, jest niewielka w stosunku do pozostałych aktywów posiadanych przez Grupę Kapitałową CFI Holding S.A., jakiekolwiek hipotetyczne ryzyka wynikające z rzeczonego postępowania, nie mogą istotnie wpłynąć na działalność operacyjną Emitenta oraz jego spółek zależnych, które od czerwca 2023 roku, nie uległy zmianie.

Ryzyko związane z działalnością w dzierżawionych obiektach hotelowych:

Spółka zależna od CFI Holding SA prowadzi działalność hotelarską w dzierżawionych obiektach nie będących własnością podmiotów z Grupy Kapitałowej, w związku z tym, w przypadku nie dotrzymania warunków umownych przez spółkę zależną istnieje ryzyko wypowiedzenia umów dzierżawy obiektów przez właścicieli.

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

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

Powyższe ryzyko Emitent kwalifikuje jako marginalne, zważywszy na fakt, że podjęte przez Spółkę zależną od Emitenta działania prawne polegające na skierowaniu pozwów o ustalenie nieistnienia stosunków prawnych z których Syndyk Masy Upadłości Glob Investment Sp. z o.o. wywodzi swoje prawa do w/w nieruchomości, na tle uzasadnionych wątpliwości dotyczących ważności i skuteczności umów, na podstawie których spółka Glob Investment Sp. z o.o. nabyła nieruchomości w Kazimierzu Dolnym oraz Worlinach, doprowadziły do wydania na obecnym etapie przez Sąd Apelacyjny w Lublinie postanowienia o zabezpieczeniu roszczenia w postaci zakazu zbywania przez Syndyka Masy Upadłości Glob Investment Sp. z o.o. nieruchomości położonych w Kazimierzu Dolnym do czasu prawomocnego zakończenia postępowania o ustalenie, podzielając w tym zakresie wątpliwości i twierdzenia spółki zależnej od Emitenta wskazane w pozwie oraz wskazujące na wysokie uprawdopodobnienie dochodzonego roszczenia. Oznacza to zatem, że na obecnym etapie Syndyk Masy Upadłości Glob Investment Sp. z o.o. nie ma prawa dokonania zbycia nieruchomości położonych w Kazimierzu Dolnym na których zlokalizowany jest Hotel Król Kazimierz. Ponadto w dniu 5 września 2026 roku Sąd Upadłościowy w Łodzi wydał postanowienie na mocy którego, wyłączył z masy upadłości Glob Investment Sp. z o.o. wszystkie nieruchomości położone w Kazimierzu Dolnym przy ul. Puławskiej (Hotel Król Kazimierz). Jednocześnie w toku rozpoznania pozostaje wniosek Spółki o wyłączenie z masy upadłości Glob Investment Sp. z o.o. wszystkich aktywów i mienia jak i ruchomości należących do Spółki znajdujących się w Masuria Hotel , który został w trakcie toczacego się procesu sprzedany przez syndyka masy upadłości, co również pozostaje przedmiotem kilku sporów sadowych z tym związanych. Tożsame postępowanie oparte na takich samych okolicznościach faktycznych i prawnych, prowadzone jest w stosunku do nieruchomości w Worlinach (Masuria Hotel). Również w tym przypadku spółka jest stroną kilku procesów sądowych związanych z nieważnością czynności prawnych w tym dotyczących również sprzedaży przez syndyka masy upadłości mienia, które nie weszło do masy upadłości (samej nieruchomości położonej w Worlinach)

Tym nie miej, w celu ograniczenia ryzyka związanego z w/w okolicznościami, Central Fund of Immovables Sp. z o.o. zamierza kontynuować działania inwestycyjne zmierzające do adaptacji posiadanych nieruchomości, celem dostosowania ich do wymogów prowadzenia działalność hotelarskiej w celu rozwoju sieci prowadzonych obiektów , co jest na bieżąco realizowane a na 2027 rok planowane jest uruchomienie 2 nowych obiektów hotelowych. Równolegle spółka monitoruje rynek nieruchomości w poszukiwaniu nowych obiektów hotelarskich wpisujących się w profil działalności hotelarskiej prowadzonej przez Central Fund of Immovables Sp. z o.o., co w ocenie Zarządu spowoduje utrzymanie, a nawet wzrost przychodów z segmentu hotelarsko – restauracyjnego na którym działa Spółka zależna od Emitenta.

C. KWARTALNA INFORMACJA FINANSOWA CFI HOLDING S.A. WPROWADZENIE DO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA III KWARTAŁ BIEŻĄCEGO OKRESU

1. Wybrane dane finansowe CFI Holding S.A. zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro)

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

Okres obrotowy	średni kurs w okresie*	Kurs na ostatni dzień okresu
01.01.2026 – 30.09.2026	4,2800	4,3672
01.01.2025 – 31.12.2025	4,2372	4,2267
01.01.2025 – 30.09.2025	4,2365	4,2692
**) średnia kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie*		

Pozycje rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały przeliczone według kursu EUR/PLN, stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski (NBP) na ostatni dzień każdego miesiąca danego okresu obrotowego.
Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej zostały przeliczone według średniego kursu EUR/PLN obowiązującego na koniec danego okresu obrotowego, ustalonego przez NBP.
Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych z prezentowanego sprawozdania finansowego oraz danych porównywalnych, przeliczonych na EURO:

Wyszczególnienie	Okres bieżący		Okres poprzedni*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	7 267	1 698	2 872	678
Koszty działalności operacyjnej	3 738	873	3 091	730
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	3 572	834	-226	-53
Zysk (strata) brutto	3 507	819	-1 140	-269
Zysk (strata) netto	3 507	819	-1 140	-269
Liczba udziałów/akcji w sztukach	2 750 874 900	2 750 874 900	2 750 874 900	2 750 874 900
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,001	0,0003	-0,0004	-0,0001
Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	911 402	208 693	910 815	215 491
Aktywa obrotowe	5 419	1 241	6 736	1 594
Kapitał własny	866 268	198 358	862 761	204 122
Kapitał zakładowy	852 771	195 267	852 771	201 758
Zobowiązania długoterminowe	2 422	555	1 874	443
Zobowiązania krótkoterminowe	48 131	11 021	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	956	223	-298	-70
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-90	-21	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-630	-147	450	106

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

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CFI HOLDING S.A. ZA III KWARTAŁ 2026 roku

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Okres bieżący	Okres poprzedni
Aktywa trwałe	911 402	910 815
Rzeczowe aktywa trwałe	839	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	5 419	6 736
Zapasy	-	198
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5 148	6 504
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	271	34
Aktywa obrotowe bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	5 419	6 736
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	–
Aktywa razem	916 822	917 551

PASYWA	**Okres bieżący**	**Okres poprzedni**
Kapitał własny	866 268	862 761
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	866 268	862 761
Kapitał zakładowy	852 771	852 771
Zyski zatrzymane	13 497	9 990
W tym wynik finansowy okresu	3 507	3 389
Kapitały akcjonariuszy niekontrolujących	-	-
Zobowiązanie długoterminowe	2 422	1 874
Kredyty i pożyczki	2 314	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	48 131	52 916
Kredyty i pożyczki	1 811	1 798
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	–
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	24 486	24 043
Zobowiązania dotyczące podatku bieżącego	83	1 268
Inne zobowiązania finansowe	21 752	25 807
Rezerwy krótkoterminowe	-	–
Zobowiązania krótkoterminowe bez zobowiązań wchodzących w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	48 131	52 916
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	-	-
Zobowiązania razem	50 553	54 790
Pasywa razem	916 822	917 551

SPRAWOZDANIE Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

	Dziewięć miesięcy bieżącego okresu	Trzy miesiące bieżącego okresu	Dziewięć miesięcy poprzedniego okresu	Trzy miesiące poprzedniego okresu
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	7 267	2 825	2 872	685
Amortyzacja	143	47	84	28
Zużycie materiałów i energii	31	8	34	10
Usługi obce	752	243	603	190
Podatki i opłaty	154	104	156	122
Koszty świadczeń pracowniczych	1 410	262	1 740	583
Pozostałe koszty rodzajowe	11	4	9	4
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 239	361	466	69
Zmiana stanu produktów	-	-	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	86	72	21	21
Pozostałe koszty operacyjne	43	0	28	1
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 572	1 868	-226	-299
Przychody finansowe	0	-	-	-
Koszty finansowe	65	1	914	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 507	1 867	-1 140	-299
Podatek dochodowy	-	-	-	-
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 507	1 867	-1 140	-299
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	3 507	1 867	-1 140	-299

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH – METODA POŚREDNIA

	Okres bieżący	Okres poprzedni
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) Brutto	3 507	-1 140
II. Korekty razem	-2 499	842
Amortyzacja	143	84
(Zysk) strata z tytułu różnic kursowych	-	-
Przychody z tytułu odsetek	-	-
Koszty z tytułu odsetek	62	906
Przychody z tytułu dywidend	-	-
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-79	-
Zmiana stanu rezerw	-	-
Zmiana stanu zapasów	198	260
Zmiana stanu należności	1 356	-176
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-4 177	-231
Inne korekty	-	-
Gotówka z działalności operacyjnej	1 008	-298
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-52	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I +/- II)	956	-298
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej i finansowej	-	-
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych innych niż wartość firmy, nieruchomości inwestycyjnych oraz innych aktywów trwałych	79	-
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	-169	-
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II)	-90	-
Wpływy z emisji akcji	-	-
Kredyty i pożyczki	500	450
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
Spłaty kredytów i pożyczek	-1 130	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
Odsetki	-	-
Inne wpływy (wydatki) finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	-630	450
C. Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	237	152
Skutki zmian kursów wymiany, które dotyczą środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	-	-
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	237	152
D. Środki pieniężne na początek okresu	34	61
E. Środki pieniężne na koniec okresu (D+/- C), w tym:	271	213

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	**Zyski zatrzymane**	**Kapitał własny jednostki dominującej ogółem**
Okres bieżący			
Kapitał własny na pierwszy dzień bieżącego okresu	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		3 507	3 507
Inne dochody całkowite			
Suma dochodów całkowitych		3 507	3 507
Zwiększenie wartości kapitału własnego		3 507	3 507
Kapitał własny na ostatni dzień bieżącego okresu	852 771	13 497	866 268
Okres poprzedni			
Kapitał własny na pierwszy dzień poprzedniego okresu	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		-1 140	-1 140
Inne dochody całkowite			
Suma dochodów całkowitych		-1 140	-1 140
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego		-1 140	-1 140
Kapitał własny na ostatni dzień poprzedniego okresu	852 771	5 461	858 232

INFORMACJA DODATKOWA DO KWARTALNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGOCFI HOLDING S.A.

1. ISTOTNE ZMIANY WIELKOŚCI SZACUNKOWYCH ZA III KWARTAŁ 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:	-	606	81	43	730	1 460
nabycia środków trwałych	-	606	81	43	730	1 460
wytworzenia we własnym zakresie środków trwałych	-	-	-	-	-	-
zaliczek	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, z tytułu:	-	35	-	16	730	782
sprzedaż	-	35	-	16	-	51
likwidacja	-	-	-	-	-	-
przyjęcie środków trwałych i inwestycji w nieruchomości	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	-	730	730
Wartość bilansowa brutto na dzień bilansowy	75	2 206	430	350	-	3 061
Umorzenie na początek roku	5	1 460	349	316	-	2 131
Zwiększenia, z tytułu:	1	127	9	5	-	143
amortyzacji	1	127	9	5	-	143
inne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, z tytułu:	-	35	-	16	-	51
sprzedaż	-	35	-	16	-	51
inne	-	-	-	-	-	-
Umorzenie na dzień bilansowy	7	1 552	359	304	-	2 222
Odpisy aktualizujące na początek roku	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące na dzień bilansowy	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na dzień bilansowy	68	654	72	45	-	839

- **ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI**

Wyszczególnienie	Rok bieżący	Rok 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 podejściem rynkowym 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 nocie 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:	-	198
Według ceny możliwej od uzyskania	-	198
Towary	-	-
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	-	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	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	1 057	-	-	1 057
Aktywa finansowe	5 758	-	-	5 758
Zapasy	263	-	-	263
Należności handlowe	927	-	829	98
Należności pozostałe	5 776	-	163	5 613

- **NALEŻNOŚCI**

Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienie	Rok bieżący	Rok poprzedni
Należności handlowe		
od jednostek powiązanych	4 289	5 926
od pozostałych jednostek	630	446
Należności handlowe razem	4 918	6 372
Pozostałe należności		
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	184	124
inne	46	8
Pozostałe należności razem	230	132
Należności handlowe i pozostałe razem	5 148	6 504

- **INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH**

Na dzień 30 września 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 na bieżąco 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. Niemniej jednak, w ocenie Zarządu, dotychczas zgromadzony materiał dowodowy, w szczególności okoliczności związane z dokonanym zabezpieczeniem, wartość aktywów objętych zabezpieczeniem oraz analiza stanu faktycznego w świetle obowiązujących przepisów prawa, dostarczają istotnych argumentów przemawiających na korzyść Spółki. W konsekwencji Zarząd ocenia, że istnieją uzasadnione podstawy do pozytywnej oceny stanowiska Spółki w prowadzonym postępowaniu, przy czym ostateczne rozstrzygnięcie pozostaje uzależnione od dalszego przebiegu postępowania i decyzji właściwych organów.

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 SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH

Informacje zostały opisane w punkcie 12 dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

3. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE.

Powyższe zdarzenia szczegółowo zostały przedstawione w punkcie 10 dodatkowych informacji do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

4. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PREZENTOWANYM OKRESIE

Proces budowlany ściśle powiązany jest z warunkami atmosferycznymi. Długo utrzymujące się ujemne temperatury oraz obfite opady deszczu mają negatywny wpływ na osiągane wyniki spółek w sektorze budowlanych.

5. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU ORAZ SPŁATY NIE UDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Informacje zostały opisane w punkcie 15 dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

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	Rok bieżący		Rok poprzedni	
	wartość bilansowa	wartość godziwa	wartość bilansowa	wartość godziwa
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5 148	5 148	6 504	6 504
Kredyty i pożyczki	4 125	4 125	3 563	3 563
Zobowiązania finansowe	21 752	21 752	25 807	25 807
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	24 486	24 486	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:	2 314	1 765	2 314	1 765	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	638	638	638	638	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	24 486	24 043	24 486	24 043	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania krótkoterminowe finansowe, w tym:	23 563	27 605	23 563	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	21 752	25 807	21 752	25 807	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- partycypacje	-	-	-	-	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Spółka w prezentowanym okresie nie zawarła nowych umów kredytowych ani aneksów do posiadanych umów kredytowych.

Wyszczególnienie	**Rok bieżący**	**Rok poprzedni**
Kredyty	638	638
Pożyczki	3 487	2 925
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	–
Inne zobowiązania finansowe	21 752	25 807
Razem zobowiązania finansowe	25 877	29 370
- długoterminowe	2 314	1 765
- krótkoterminowe	23 563	27 605

Wyszczególnienie	**Rok bieżący**	**Rok poprzedni**
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	1 811	1 798
Kredyty i pożyczki długoterminowe	2 314	1 765
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	2 314	1 765
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	-	-
- płatne powyżej 5 lat	-	-
Kredyty i pożyczki razem	4 125	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	3 487	2 925
razem	3 487	2 925

10. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

W bieżącym okresie nie występują umowy o charakterze kontraktu budowlanego.

11. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Typ transakcji	Opis transakcji	Warunki transakcji	Wartość transakcji w roku	Nierozliczone saldo transakcji	szczegóły dotyczące gwarancji i poręczenia	Strona transakcji
sprzedaż usług	wynajem maszyn i sprzętu budowlanego	warunki rynkowe najmu sprzętu	694	627	brak	Jednostki zależne
sprzedaż usług	usługa wsparcia operacyjnego	warunki rynkowe	5443	4081	brak	Jednostki zależne

sprzedaż usług	usługi remontowe	warunki rynkowe	562	0	brak	Jednostki zależne
Zakup usług	usługa wsparcia operacyjnego, wynajem pomieszczeń	warunki rynkowe	6	9	brak	Jednostki zależne
Zakup środków trwałych	Zakup środków trwałych	warunki rynkowe	813	831	brak	Jednostki zależne
Transakcja finansowa	Finansowanie wewnątrzgrupowe	Finansowanie wewnątrzgrupowe oprocentowane wg stałej stopy procentowej	Udzielenie – 500/ spłata – 0	3487	brak	Jednostki zależne
Transakcja finansowa	Finansowanie wewnątrzgrupowe	Papiery wartościowe oprocentowany w stałej stopie %	Udzielenie - 0/ spłata - 3926	20251	brak	Jednostki zależne
Transakcja finansowa	Finansowanie wewnątrzgrupowe	Papiery wartościowe oprocentowany w stałej stopie %	Udzielenie – 0/ spłata – 130	27	brak	Jednostka pozostała

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
<u>za bieżący rok</u>						
Jednostki sprawujące współkontrolę lub mające istotny wpływ na jednostkę:	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne:	6 698	823	10 138	5 472	46 776	5 126
Jednostki stowarzyszone						
Pozostałe jednostki powiązane:					27	27
Osoby Zarządzające	-	-	-	-	-	-

Wrocław, dnia 16 listopada 2026 roku

Podpisy Zarządu:

.....

Arkadiusz Matejczyk
Prezes Zarządu