



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

**ZA OKRES  
01.01.2024 – 30.06.2024 r.**

**Wrocław, 30 września 2024 r.**

SPIS TREŚCI:

A.	<b>SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI CFI HOLDING S.A. oraz GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI HOLDING S.A...</b>	4
1.	<b>Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej</b>	4
1.1.	<b>Dane rejestracyjne i adresowe oraz przedmiot działalności podmiotu dominującego</b>	4
1.2.	<b>Kapitał zakładowy i akcje</b>	5
1.3.	<b>Oddziały Jednostki</b>	5
1.4.	<b>Informacje o organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta</b>	6
1.5.	<b>Przedmiot działalności Jednostki i Grupy Kapitałowej</b>	7
1.6.	<b>Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta</b>	9
1.7.	<b>Rada Nadzorcza CFI Holding S.A. oraz Rady Nadzorcze Spółek Grupy Kapitałowej.</b>	10
1.8.	<b>Rekompensaty dla osób zarządzających w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny</b>	10
2.	<b>Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. za pierwsze półrocze 2024 roku</b>	11
3.	<b>Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe CFI Holding S.A. za pierwsze półrocze 2024 roku</b>	11
4.	<b>Charakterystyka działalności w pierwszym półroczu 2024 roku</b>	12
5.	<b>Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami</b>	12
6.	<b>Transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	13
7.	<b>Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek</b>	13
8.	<b>Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach</b>	13
9.	<b>Istotne sprawy sądowe</b>	13
10.	<b>Opis podstawowych zagrożeń i ryzyka związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego</b>	16
11.	<b>Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji</b>	28
12.	<b>Informacja dotycząca prognozy wyników</b>	28
13.	<b>Zarządzanie zasobami finansowymi</b>	28
14.	<b>Ocena czynników nietypowych i zdarzeń mających wpływ na wynik</b>	29
14.1.	<b>Wpływ konfliktu zbrojnego toczącego się na terenie Ukrainy na działalność Emitenta</b>	29
15.	<b>Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki oraz opis perspektyw rozwoju działalności</b>	30
16.	<b>Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta oraz spółek z GK CFI w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących Grupy Kapitałowej Emitenta</b>	32
17.	<b>Opis istotnych dokonań Emitenta oraz spółek z GK CFI po dniu bilansowym</b>	32
18.	<b>Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Kapitałowej</b>	32
19.	<b>Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji CFI Holding SA będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających</b>	33
20.	<b>Informacje o znanych umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy</b>	33
21.	<b>Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych</b>	33

22. Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami .....	33
23. Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu za 1 półrocze 2024 roku.....	33
24. Pozycje pozabilansowe .....	33
25. Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej w I półroczu 2024 r. ....	33
26. Ład Korporacyjny .....	33
<b>B. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU CFI HOLDING S.A. WE WROCŁAWIU DOTYCZĄCE PÓLROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, A TAKŻE JEDNOSTKOWEGO I SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI EMITENTA ZA I PÓLROCZE 2024.....</b>	<b>34</b>

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

### Wprowadzenie do sprawozdania

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. za pierwsze półrocze 2024 roku zostało przygotowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (DZ.U.2018.poz.757).

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

### 1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

#### 1.1. Dane rejestracyjne i adresowe oraz przedmiot działalności podmiotu dominującego

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

Spółka prowadzi swoją stronę internetową [www.cfiholding.pl](http://www.cfiholding.pl).

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

Nazwa organu reprezentacji	ZARZĄD
Sposób reprezentacji	W przypadku zarządu jednoosobowego jedyny członek zarządu samodzielnie. w przypadku zarządu

wielosobowego dwóch członków zarządu łącznie albo  
każdy członek zarządu łącznie z prokurentem.

### **Przedmiot działalności wg PKD:**

1. Przedmiot przeważającej działalności:

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

2. Przedmiot pozostałej działalności:

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

43, 12, Z, PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ

43, 11, Z, ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

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

43, 29, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH INSTALACJI BUDOWLANYCH

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

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

64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH

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

### **1.2. Kapitał zakładowy i akcje**

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

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

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

### **1.3. Oddziały Jednostki**

Podmiot CFI Holding Spółka Akcyjna nie posiada oddziałów.

#### 1.4. Informacje o organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta

Jednostka dominująca na dzień 30.06.2024 r. oraz na dzień sporządzenia raportu posiadała bezpośrednio udziały w następujących jednostkach zależnych:

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

#### Jednostki pośrednio kontrolowane przez CFI Holding S.A. na dzień 30.06.2024 r.:

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	% udział w kapitale zakładowym na dzień 30.06.2024	Metoda Konsolidacji	Rodzaj powiązania
Central Fund of Immovables Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem nieruchomości, działalność hotelarska, działalność restauracyjna	100	Pełna	<i>Jednostki zależne</i>
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	
Efekt Projekt Sp. z o.o.	Kraków	Wsparcie działalności operacyjnej spółek powiązanych	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	Wylądzone 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,	100		

		wsparcie operacyjne działalności hotelarskiej			
Luxton Investment Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność holdingów finansowych	100		
Restauracja U Kucharzy Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność gastronomiczna	100		
HR Hospitality Sp. z o.o.	Łódź	Wsparcie działalności operacyjnej	100		
Starhedge S.A.	Warszawa	Działalność holdingów finansowych	40,97	Metoda praw własności	Jednostka stowarzyszona

\*\* poprzez Korporację Gospodarczą Efekt SA

#### Pozostałe jednostki powiązane poprzez spółkę Starhedge S.A.

SURTEX Sp. z o. o.	Łódź	Działalność handlowa
Gdyńskie Przedsiębiorstwo Handlowe SURTEX Sp. z o.o.	Gdynia	Działalność w sektorze nieruchomości
Poznańskie Przedsiębiorstwo Handlowe SURTEX Sp. z o. o.	Poznań	Działalność w sektorze nieruchomości
Ecco Pralnia Sp. z o. o.	Wrocław	Działalność w sektorze nieruchomości
STARHEDGE DEVELOPMENT Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność w sektorze nieruchomości
STARHEDGE CAPITAL Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność w sektorze nieruchomości
STARHEDGE Czaplinska Sp. z o.o. Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości
Fermecco Investment Sp. z o.o.	Gdynia	Działalność w sektorze nieruchomości
Fabryka Ossera Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność w sektorze nieruchomości
G Energy S.A.	Warszawa	Działalność w sektorze nieruchomości
Crystal Residence Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości
Piotrkowska Art Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości
Garden House Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości
Cedry Park Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości
Starhedge SPV 2 Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność w sektorze nieruchomości
Starhedge SPV 1 Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność w sektorze nieruchomości
Green Future Investments Sp. z o. o	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości
Infracomplex Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność w sektorze nieruchomości

#### 1.5. Przedmiot działalności Jednostki i Grupy Kapitałowej

**Działalność** Grupy Kapitałowej kontynuowana była w wielu segmentach branżowych m.in. szeroko pojęte sfery: hotelarska, gastronomiczna, budownictwa i mieszkalnictwa, wynajem nieruchomości komercyjnych, maszyn i sprzętu budowlanego, ochrony zdrowia i rekreacji, handlu hurtowym artykułami chemicznymi oraz tzw.

półproduktami do przemysłu odzieżowego, usługi budowlane oraz wynajem specjalistycznego sprzętu budowlanego. Podmioty wchodzące w skład Grupy, od lat specjalizują się w poszczególnych branżach, gdzie zdecydowanie ugruntowały swoje pozycje rynkowe w zakresie oferowanych produktów i usług.

Profil działalności spółki wiodącej CFI HOLDING S.A. obejmuje natomiast głównie proces zarządzania grupą kapitałową – zarządzanie holdingiem, nadzór nad efektywnością zarządzania aktywami jednostek zależnych oraz optymalizację działalności jednostek w grupie poprzez wielopoziomą analizę procesów biznesowych. Kluczowymi aktywami Spółki są z jednej strony - wieloletnie doświadczenie w prowadzeniu biznesu a z drugiej - posiadane zasoby materialne i niematerialne, za pomocą których w poszczególnych segmentach działalności grupa kapitałowa realizuje niemal połowę skonsolidowanych przychodów i osiąga zysk.

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

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

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

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

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

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

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

Działalność gospodarcza Grupy Kapitałowej „efekt” kontynuowana była w segmentach branżowych: usługowo-handlowym i hotelarsko-turystycznym oraz segmencie nieruchomości (najem, obrót inwestycyjny). Profil



działalności spółki wiodącej Korporacji Gospodarczej „Efekt” S.A. obejmuje świadczenie usług najmu i dzierżawy lokali oraz stanowisk handlowych. Głównym ośrodkiem działalności usługowej Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. jest Kompleks Handlowy „Rybitwy” (KHR), oferujący usługi najmu powierzchni i urządzeń handlowych. Kompleks posiada elektroniczny system obsługi opłat, całodobowy monitoring, stronę internetową w języku polskim, angielskim i węgierskim. Poza Kompleksem Handlowym „Rybitwy” Spółka oferuje usługi najmu w budynku siedziby przy ul. Opolskiej w Krakowie, gdzie powierzchnia nie wykorzystana na własne potrzeby jest wynajmowana innym firmom na cele biurowe i handlowe.

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

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

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

Przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest:

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

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

Według stanu na dzień 30.06.2024 r. akcjonariat przedstawia się następująco:

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

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

W dniu 22 marca 2024 roku Zarząd CFI Holding S.A. z siedzibą we Wrocławiu poinformował, że powziął wiadomość o nabyciu przez spółkę „Polaris” Sp. z o.o. 135.000.000 akcji na okaziciela od spółki Caphedge Investment S.r.o. Przed nabyciem akcji Polaris Sp. z o.o. posiadała łącznie bezpośrednio 681.129.065 akcji, natomiast po nabyciu akcji posiada bezpośrednio 816.129.065 akcji spółki CFI Holding S.A. stanowiących łącznie 29,66% udziału w liczbie akcji i dających łącznie 29,6% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu. (Raport bieżący 2/2024)

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

Skład osobowy Rady Nadzorczej CFI Holding S.A. na dzień 30.06.2024 oraz na dzień publikacji sprawozdania	<ul style="list-style-type: none"><li>• Joanna Feder-Kawczyńska- Przewodnicząca Rady Nadzorczej</li><li>• Marta Sobala – Członek Rady Nadzorczej</li><li>• Jacek Kłosiński – Członek Rady Nadzorczej</li><li>• Zbigniew Roźniata- Członek Rady Nadzorczej</li><li>• Maciej Roźniata – Członek Rady Nadzorczej</li></ul>
--	---

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

W dniu 5 kwietnia 2024 roku, wpłynęła do Spółki rezygnacja Pana Piotra Grabowskiego z członkostwa w Radzie Nadzorczej Emitenta oraz z pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej CFI Holding S.A. Przyczyną rezygnacji zostały wskazane przyczyny osobiste. (Raport bieżący 4/2024).

W drodze uchwały nr 26 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki podjętej w dniu 27 czerwca 2024 roku, doszło do uzupełnienia składu Rady Nadzorczej Emitenta w związku z rezygnacją złożoną przez Pana Piotra Grabowskiego. Zwyczajne Walne Zgromadzenie „CFI Holding S.A. powołało do Rady Nadzorczej Spółki Pana Macieja Roźniatę. (Raport bieżący 9/2024).

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

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

## 2. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. za pierwsze półrocze 2024 roku

Wybrane dane finansowe dla Grupy Kapitałowej przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Okres bieżący		Okres poprzedni*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Skonsolidowane Zestawienie Całkowitych Dochodów</b>				
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	106 886	24 794	119 875	25 986
Koszty działalności operacyjnej	80 153	18 593	91 562	19 849
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	23 520	5 456	29 411	6 376
Zysk (strata) brutto	15 783	3 661	30 003	6 504
Zysk (strata) netto	15 237	3 534	28 346	6 145
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)	0,006	0,0013	0,01	0,002
<b>Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej</b>				
Aktywa trwałe	1 248 963	289 581	1 263 594	290 615
Aktywa obrotowe	395 055	91 596	379 231	87 219
Kapitał własny	1 007 614	233 623	992 377	228 237
Kapitał zakładowy	852 771	197 721	852 771	196 130
Zobowiązania długoterminowe	467 218	108 328	504 670	116 070
Zobowiązania krótkoterminowe	169 186	39 227	145 778	33 528
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0,37	0,08	0,36	0,08
<b>Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych</b>				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	18 610	4 317	30 728	6 661
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-12 521	-2 905	1 283	278
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-15 703	-3 643	-26 417	-5 727

\*Dane bilansowe prezentowane są za okres porównywalny kończący się 30.06.2024 roku, zgodnie z formatem prezentowanym w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

## 3. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe CFI Holding S.A. za pierwsze półrocze 2024 roku

Dane poniżej prezentują porównanie osiągniętych wyników Grupy Kapitałowej w okresie 01.01.2024-30.06.2024 roku (dane w tys. zł).

Wyszczególnienie	Okres bieżący		Okres poprzedni*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Zestawienie Całkowitych Dochodów</b>				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 973	458	1 497	324
Koszty działalności operacyjnej	1 907	442	1 541	334
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1 012	235	-407	-88
Zysk (strata) brutto	-584	-135	-790	-171
Zysk (strata) netto	-584	-135	-781	-169

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)	-0,0002	-0,00005	-0,0003	-0,0001
<b>Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej</b>				
Aktywa trwałe	911 528	211 344	910 574	209 424
Aktywa obrotowe	1 736	402	1 432	329
Kapitał własny	858 808	199 121	859 391	197 652
Kapitał zakładowy	852 771	197 721	852 771	196 130
Zobowiązania długoterminowe	283	66	118	27
Zobowiązania krótkoterminowe	54 173	12 560	52 497	12 074
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0,31	0,07	0,31	0,07
<b>Rachunek Przepływów Pieniężnych</b>				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-344	-80	23	5
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	15	3	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	190	44	-395	-86
*Dane bilansowe prezentowane są na dzień 31.12.2023 r. Dane wynikowe prezentowane są na dzień 30.06.2023 r.				

#### 4. Charakterystyka działalności w pierwszym półroczu 2024 roku

Dane poniżej prezentują porównanie osiągniętych wyników Grupy Kapitałowej w okresie 01.01-30.06.2023 i 01.01-30.06.2024 (w tys. zł).

Dane finansowe grupy kapitałowej CFI Holding SA	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	106 886	119 875
Koszty sprzedaży	80 153	91 562
Zysk ze sprzedaży	26 733	28 313
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	23 520	29 411
Zysk (strata) netto	15 237	28 346

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

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

#### 5. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Umowy zawarte między akcjonariuszami zostały ujawnione w poniższym sprawozdaniu.

## **6. Transakcje z podmiotami powiązаныmi**

Opis transakcji z podmiotami powiązаныmi zostały przedstawione w pozycji „Transakcje z podmiotami powiązаныmi” skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za pierwsze półrocze 2024 rok.

## **7. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzanych umowach dotyczących kredytów i pożyczek**

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

## **8. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach**

### **Gwarancje**

Brak

### **Poręczenia**

Na majątku Krajowej Spółki Przemysłu Odzieżowego Polconfex Sp. z o.o, z siedzibą w Łodzi, w celu finalizacji zakupu nieruchomości inwestycyjnych przez spółkę Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, została ustanowiona hipoteka zabezpieczająca kredyt zaciągnięty w Banku Millenium S.A z siedzibą w Warszawie. Na dzień bilansowy wartość zabezpieczonego zobowiązania finansowego Central Fund Of Immovables z siedzibą w Łodzi wynosi 1,75 mln zł.

Korporacja Gospodarcza Efekt jest poręczycielem kredytów inwestycyjnych spółek Lider Hotel Sp. z. o. o oraz Efekt Hotele SA.

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

## **9. Istotne sprawy sądowe**

### **Sprawy sądowe**

1. W dniu 21 kwietnia 2010 roku Spółka Central Fund of Immovables sp. z o.o. wniosła pozew przeciwko Generali T.U.S.A. do Sądu Okręgowego w Łodzi, X Wydziału Gospodarczego 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. W sprawie tej pozwane Generali T.U. S.A. wniosło odpowiedź na pozew nie uznając powództwa w całości. Postępowanie karne prowadzone równolegle w związku z katastrofą budowlaną zostało zakończone i obecnie postępowanie jest prowadzone przez Sąd.
2. Przeciwko Central Fund of Immovables Sp. z o.o. przed Sądem Okręgowym w Łodzi X Wydziałem Gospodarczym rozpoznawane jest postępowanie o zapłatę kwoty ok. 2.000.000,00 zł o zapłatę z tytułu

ceny sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Kopernika 55 w Łodzi dokonanej w 2016 roku. Roszczenia Syndyka Masy Upadłości wynikają z faktu kwestionowania umów zawartych przez Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z poprzednim Syndykiem Masy Upadłości Remo-Bud, na podstawie których, Spółka poniosła za Syndyka Masy Upadłości nakłady na nieruchomość, które następnie potrąciła z ceną sprzedaży. Zarząd Spółki kwestionuje jakkolwiek zasadność roszczenia, wskazując, iż złożone przez Central Fund of Immovables Sp. z o.o. oświadczenie o potrąceniu z 2016 roku wywołało wszelkie implikowane jego treścią skutki prawne, natomiast w swojej argumentacji Syndyk Masy Upadłości całkowicie pomija sens umowy zawartej przez Spółkę, na podstawie której Central Fund of Immovables Sp. z o.o. poniosła koszty na majątek osoby trzeciej.

3. Przed Sądem Okręgowym w Krakowie, Wydział I Cywilny toczył się proces przeciwko Korporacji Gospodarczej „Efekt” S.A. z powództwa Witolda Kalickiego, Stanisława Skwarka oraz spadkobierców Mariana Chwaji. Pozew wniesiony został przez powodów w dniu 20.02.1998 r. Łączna wartość przedmiotu sporu określona została przez powodów na kwotę 7.591.487 zł. Kwota ta stanowić ma wynagrodzenie za korzystanie przez Emitenta w latach 1991 - 1997 z wskazanych w pozwie nieruchomości położonych w Krakowie - Rybitwach, zwrot pożytków uzyskanych z tych nieruchomości w latach 1991 - 1996 oraz odszkodowanie za pogorszenie w/w nieruchomości. Emitent nie uznał powództwa, podnosząc w szczególności, iż brak jest podstaw faktycznych i prawnych domagania się przez powodów pożytków w kwotach wskazanych w pozwie. Zgodnie ze stanowiskiem Emitenta przychody osiągnęte przez „Efekt” S.A. stanowiły przychód ze zorganizowanego przedsiębiorstwa, jakim był Kompleks Handlowy „Rybitwy”, nie stanowiły natomiast pożytków z rzeczy (pożytków z nieruchomości), a zatem żądanie powodów w zakresie zwrotu pożytków jest nieuprawnione tak co do zasady, jak i co do wysokości. W dniu 23 stycznia 2020 r. Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt I C 205/98 zasądził od Emitenta na rzecz: a) Witolda Kalickiego - 3.299.864,73 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; b) Stanisława Skwarka - 3.295.733,37 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; c) Teresy Chwaja - 1556,74 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty; d) Magdaleny Chwaja - 1167,53 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; e) Sylwii Chwaja - 1167,53 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; f) Izabeli Chwaja - 1167,53 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; g) Macieja Chwaja - 1167,53 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty. Zasądzone od Emitenta kwoty obejmują skapitalizowane odsetki naliczone odpowiednio do dnia 27 czerwca 2016 r. oraz do dnia 21 czerwca 2016 r. W pozostałej części Sąd oddalił powództwo o zapłatę na rzecz powodów kwoty w łącznej wysokości 7.591.487,00 zł wraz z odsetkami od dnia 10.03.1998 r. Kwota ta stanowić miała wynagrodzenie za korzystanie przez emitenta w latach 1991 - 1997 ze wskazanych w pozwie nieruchomości położonych w Krakowie - Rybitwach, zwrot pożytków uzyskanych z tych nieruchomości w latach 1991 - 1996 oraz odszkodowanie za pogorszenie w/w nieruchomości. Wyrok pierwszej instancji został wydany po dwudziestu dwóch latach od złożenia pozwu.

Zarówno Spółka i strona powodowa wnieśli apelację od wyroku sądu pierwszej instancji i podtrzymali stanowisko procesowe.

4. W dniu 26 sierpnia 2020 roku Emitent otrzymał z Sądu Okręgowego w Krakowie IX Wydziału Gospodarczego pozew akcjonariuszy Marcina Chmielewskiego oraz Witolda Kowalczuka o stwierdzenie nieważności uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętej w dniu 2 lipca 2020 roku (w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii FF z zachowaniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, o podjęciu której Emitent informował raportem bieżącym nr 29/2020 z dnia 3 lipca 2020 roku), wraz z postanowieniem tego sądu z dnia 13 sierpnia 2020 roku o zabezpieczeniu roszczenia, poprzez wstrzymanie wykonalności przedmiotowej uchwały. Emitent po wstępnej analizie treści otrzymanych dokumentów kwestionuje zasadność roszczenia objętego żądaniem pozwu, a co za tym idzie, zamierza podjąć stosowne kroki prawne, zmierzające do ochrony interesów Spółki i realizacji przedmiotowej uchwały. Sąd podtrzymał decyzję, którą wydał przy zabezpieczeniu. Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem z dnia 16 sierpnia 2021 roku wydanym w sprawie o stwierdzeniu nieważności uchwały nadzwyczajnego walnego zgromadzenia Emitenta dnia 2 lipca 2020 roku oznaczonej numerem 3 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta poprzez emisję akcji serii FF z zachowaniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zaprotokołowanej przez notariusza Klaudię Najdowską aktem notarialnym A Nr 3248/2020. Emitent nie zgadzając się z tym wyrokiem zaskarżył go apelacją. W dniu 20 lipca 2022 roku powziął od swojego pełnomocnika informację o wydaniu w tej sprawie przez Sąd Apelacyjny we Krakowie, I Wydział Cywilny wyroku z dnia 1 lipca 2022 roku, którym Sąd ten zmienił zaskarżony przez Emitenta wyrok Sądu I instancji w ten sposób, że oddalił ww. powództwo oraz zasądził solidarnie na rzecz Emitenta od powodów koszty zastępstwa procesowego za obie instancje. Powyżej opisany wyrok jest prawomocny. Oznacza to, iż w związku z prawomocnym oddaleniem powództwa, mając na uwadze istotne pokrzywdzenie Spółki oraz interesu większości akcjonariuszy, którzy głosowali kwalifikowaną większością prawie 83 % głosów za uchwałą z akcji imiennych oraz zwykłych na okaziciela oraz 100 % głosujących za akcjonariuszy posiadających imienne akcje uprzywilejowane co do prawa głosu, Emitent rozważy przysługujące na podstawie art. 746 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego roszczenie przeciwko akcjonariuszom, którzy wytoczyli powyżej opisane powództwo o naprawienie szkody wyrządzonej wykonaniem im udzielonego w tej sprawie zabezpieczenia. Wyrok jest prawomocny. Powodowie złożyli skargę kasacyjną do w/w wyroku. 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. Sprawa została przekazana do Sądu Najwyższego. Skarżący są członkami istniejącego ustnego porozumienia akcjonariuszy, o sformalizowaniu którego Spółka została zawiadomiona w dniu 19 października 2020 roku co zostało przekazane przez Emitenta do publicznej wiadomości raportem bieżącym ESPI nr 44 z dnia 19 października 2020 roku.
5. Wobec Grupy prowadzone są postępowania podatkowe, dotyczące określenia wysokości zobowiązań podatkowych w tym w szczególności:

- a) W przypadku postępowania prowadzonego wobec Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, wartość spornego zobowiązania podatkowego określonego decyzją Łódzkiego Urzędu Skarbowego w Łodzi opiewa na kwotę ok. 4.026. tyś zł. Postępowanie podatkowe znajduje się na etapie postępowania odwoławczego.
- b) W przypadku postępowania prowadzonego wobec Wrocławskiego Centrum SPA Sp. z o.o. - Dyrektor Izby Administracji Skarbowej we Wrocławiu decyzją z dnia 4 września 2023 r. znak 0201-IOV-12.4103.11.2023, utrzymał w mocy decyzję Naczelnika Urzędu Skarbowego Wrocław Stare Miasto we Wrocławiu z dnia 7 stycznia 2023 r., mocą której organ podatkowy określił Spółce kwotę różnicy podatku od towarów i usług do przeniesienia na następny okres rozliczeniowy za grudzień 2014 r. w wysokości 2.5 mln zł, za styczeń 2015 r. w wysokości 2.5mln zł, za luty 2015 r. w wysokości 3.mln zł oraz określił kwotę zobowiązania podatkowego z tytułu podatku od towarów i usług za grudzień 2014 r. w łącznej wysokości 0,9 mln zł oraz za luty 2015 r. w łącznej wysokości 2.8 mln zł. Spółka zaskarżyła w/w decyzję w drodze skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu . W Lipcu 2024 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w całości umorzył postępowanie podatkowe i obciążył kosztami postępowania organ podatkowy- wyrok jest nieprawomocny;
6. 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. Różnica pomiędzy możliwym w chwili obecnej, a dopuszczalnym na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy powierzchni możliwego do wybudowania budynku sięga ok. 48.000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, co przy minimalnej cenie rynkowej 1,500 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej możliwego do wybudowania nieruchomości inwestycyjnej, daje szkodę na poziomie 72.000.000,00 zł. W sprawie zostały dopuszczone dowody z opinii biegłych sądowych. Postępowanie znajduje się na etapie rozpoznawania przed Sądem I Instancji.

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

Spółki grupy kapitałowej CFI narażone są na ryzyko, które towarzyszy każdej działalności gospodarczej i dotyczy każdego z podmiotów rynku. Pomimo planowania i bieżącego monitorowania prowadzonej działalności, zawsze istnieje możliwość wystąpienia sytuacji mniej korzystnej niż założona i osiągnięcia słabszych wyników ekonomiczno-finansowych. Związane jest to z dynamicznie zmieniającym się otoczeniem, zarówno w skali mikro- jak i makroekonomicznej. Uwzględniając fakt, że grupa kapitałowa CFI posiada długoterminowe zobowiązania z



tyt. kredytów inwestycyjnych, narażona jest na różne ryzyka, z których jako najistotniejsze wymienić można: ryzyko cenowe, ryzyko stóp procentowych, ryzyko kursowe, ryzyko związane z obciążeniami prawno-rzeczowymi majątku Emitenta i jednostek z Grupy Kapitałowej, w związku z zabezpieczeniem spłaty zaciągniętych zobowiązań. Rodzą one koszty, które w oczywisty sposób oddziałują na przepływy finansowe i obciążają wynik finansowy samej Korporacji, jak również skonsolidowany wynik całej grupy kapitałowej. Nie należy pomijać również ryzyka konkurencji, zwłaszcza na rynku turystyczno-hotelarskim.

Emitent nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń. Obok wyżej wymienionych, głównym czynnikiem zarządzania ryzykiem w Spółce jest tworzenie kapitałów rezerwowych co bezpośrednio ma wpływ na zwiększanie stabilności i wiarygodności Firmy, dla partnerów handlowych i instytucji finansowych.

Podstawowe czynniki ryzyka postrzegane przez Zarząd są następujące:

#### ***Ryzyko cenowe***

Ryzyko ściśle związane z niekorzystnymi zmianami cen produktów używanych przez Emitenta, a także sprzedawanych usług. W dobie niekorzystnych zmian geopolitycznych oraz w świetle skutków pandemii istnieje ryzyko ponoszenia przez Emitenta znacząco wyższych kosztów, przy równoczesnym spadku cen świadczonych usług.

#### ***Ryzyko stóp procentowych***

Spółka stosuje finansowanie swojej działalności kapitałami obcymi w postaci pożyczek lub kredytów bankowych. Ewentualny w szczególności gwałtowny wzrost stóp procentowych może przełożyć się na wystąpienie trudności związane z jego obsługą.

#### ***Ryzyko kursów***

Ryzyko związane z możliwością wahań kursu jednej waluty w stosunku do innej. Wahania kursu walutowego mogą doprowadzić zarówno do pogorszenia sytuacji finansowej jednostki, jak i do jej poprawy.

#### ***Ryzyko związane z obciążeniami prawno-rzeczowymi majątku jednostek z grupy kapitałowej, w związku z zabezpieczeniem spłaty zaciągniętych zobowiązań***

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

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

Jedynym z najważniejszych elementów procesu udzielania kredytu hipotecznego jest wycena nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu.

W związku z tym powstaje ryzyko nieodpowiedniego oszacowania wartości. W zależności od wartości kredytu, rodzaju nieruchomości wycena sporządzana jest przez pracowników banku lub rzeczoznawców majątkowych. Brak pełnej i kompletnej informacji o nieruchomości oraz ich cenach transakcyjnych jest wymieniany jako główny powód niepoprawnej wyceny.

Właściwa ocena zdolności kredytowej kredytobiorcy wymieniana jest jako jeden z najważniejszych etapów procesu kredytowego. W trakcie analizy banki biorą pod uwagę dochody, zadłużenie oraz wielkość rezerw gotówkowych kredytobiorcy. Bardzo ważna jest także reputacja kredytowa na którą składa się wartość aktualnych spłat, historie spłat kredytów, ostatnie aplikacje kredytowe oraz nowe rachunki bankowe i historie rachunków kredytobiorcy.

### ***Ryzyko związane ze zobowiązaniami finansowymi oraz utraty płynności***

Grupa Kapitałowa posiada zobowiązania finansowe z tytułu kredytów i pożyczek, dlatego też. narażona jest na ryzyko stopy procentowej z uwagi na fakt, iż posiadane przez nią kredyty bankowe oparte są na zmiennej stopie procentowej.

Emitent oraz grupa kapitałowa Emitenta są narażona na ryzyko utraty płynności w krótkim okresie w wyniku niedoboru środków pieniężnych na regulowanie zobowiązań w terminie ich wymagalności. Strategia zarządzania ryzykiem płynności zakłada utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych, a także negocjowanie limitów kredytowych, które zapewniają fundusze potrzebne do wypełnienia zobowiązań. Skuteczne zarządzanie ryzykiem płynności jest ściśle powiązane z zarządzaniem innymi rodzajami ryzyka finansowego, aby zapewnić niezbędne przepływy pieniężne w prognozowanych terminach i kwotach. Jednakże Emitent nie może przewidzieć przyszłych warunków kredytowania na rynkach finansowych. Trudności w dostępie do finansowania ze względu na jego mniejszą dostępność, a także wyższy koszt pozyskania finansowania mogą mieć negatywny wpływ na działalność lub sytuację finansową Emitenta lub spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta.

### ***Ryzyko związane z koronawirusem (Covid-19).***

W związku ze zniesieniem stanu zagrożenia epidemicznego w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów związanych z wystąpieniem pandemii, należy uznać, iż koronawirus nie wywierał bezpośredniego wpływu na działalność Emitenta, jak i Grupy. Należy jednak pamiętać, iż pomimo powyższego faktu, konsekwencje społeczno-gospodarcze wywołane przez COVID-19 pozostają nadal trudne do oszacowania. W raportowanym okresie Spółka poczyniła odpowiednie działania w celu zapewnienia ciągłości funkcjonowania Grupy. Zarząd przeanalizował potencjalne ryzyka związane ze skutkami pandemii, które mogą istotnie wpłynąć na jej wyniki finansowe. Na dziś nie odnotowano również zaburzeń w łańcuchu dostaw materiałów i usług należy jednak zauważyć, iż Spółka poczyniła odpowiednie działania w celu zapewnienia ciągłości dostaw i zwiększyła stan zapasów materiałów. Obecny zapas materiałów i stan osobowy pracowników pozwalają na realizację prowadzonych przez Emitenta zadań Jednak z uwagi na niemożliwość określenia potencjalnego okresu, przez

który będą występowały ograniczenia, a tym samym skali recesji gospodarczej, jaka wystąpi z tego powodu i w szczególności jej wpływ na osiągnięcia Grupy Kapitałowej, w chwili obecnej ciężko oszacować pełne skutki i wpływ powyższego zdarzenia na sytuację gospodarczą oraz wyniki finansowe Emitenta oraz podmiotów zależnych.

***Ryzyko związane z pandemią wywołaną przez koronawirusa SARS-CoV-2 w branży hotelarsko-turystyczne oraz usługowo-handlowej.***

Na dzień bilansowy oraz na dzień publikacji sprawozdania sytuacja związana z wpływem Pandemii COVID-19 na bieżącą działalność jest wciąż odczuwalna i może mieć wpływ na planowane terminy wykonywania poszczególnych procesów w Grupie Kapitałowej, ale nie stanowi na chwilę obecną dużego zagrożenia dla kontynuacji działalności Emitenta, jak i Grupy.

W sposób szczególny na negatywne skutki pandemii, która w okresie bilansowym została formalnie przekształcona w stan zagrożenia epidemicznego narażona jest branża hotelarska, która odczuła jej konsekwencje jako jedna z pierwszych. Rygory sanitarne oraz liczne ograniczenia wprowadzane kolejnymi decyzjami władz poszczególnych państw doprowadziły do całkowitego zahamowania ruchu turystycznego nie tylko w Europie, ale w skali globalnej. Ograniczenia w przemieszczaniu się oraz strach przed zarażeniem, niemal natychmiastowo wpłynęły na decyzje przedsiębiorstw o wstrzymaniu podróży służbowych oraz odwołaniu organizacji konferencji i szkoleń, doprowadziły też do szybkiego zrewidowania planów wyjazdowych wielu klientów indywidualnych. W rezultacie branża hotelarska zaczęła odczuwać skutki pandemii jeszcze przed nałożonymi ogólnie nakazami zamknięcia hoteli. Dynamiczny wzrost liczby zakażeń wymusił na hotelarzach podjęcie szybkich działań, mających na celu nie tylko zminimalizowanie strat finansowych, ale przede wszystkim zapewnienie bezpieczeństwa gościom i pracownikom. W perspektywie najbliższych miesięcy wciąż istotną niewiadomą jest skala popytu na usługi hotelarskie ze strony klientów biznesowych. Wypieranie stacjonarnych konferencji i szkoleń przez spotkania w formie online, a także odwoływanie bądź przekładanie na kolejny rok targów oraz imprez masowych, przyczynią się do znacznego ograniczenia przychodów z segmentu MICE. Nieuniknionym efektem obecnej sytuacji jest spadek podaży miejsc noclegowych. W jeszcze większym stopniu niż dotychczas przewaga konkurencyjna na rynku hotelarskim będzie uzależniona od jakości oferowanych usług oraz szybkiej adaptacji do nowej rzeczywistości i rosnących oczekiwań gości.

Pomimo faktu, że wprowadzone wcześniej obostrzenia w poszczególnych krajach zostały stopniowo łagodzone, konsekwencje społeczno-gospodarcze wywołane przez COVID-19 pozostają nadal trudne do oszacowania. Niewiadomą jest skala popytu na usługi hotelarskie ze strony klientów biznesowych. Wypieranie stacjonarnych konferencji i szkoleń przez spotkania w formie online, a także odwoływanie bądź przekładanie na kolejny rok targów oraz imprez masowych, przyczynią się do znacznego ograniczenia przychodów z segmentu MICE. Utrzymujący się stan epidemii jeszcze bardziej ograniczy działalność gospodarczą, przeciąży system opieki zdrowotnej i będzie miał negatywny wpływ na podaż, nastroje inwestorów, popyt konsumencki i rynek pracy, co może przełożyć się na głęboką recesję.

Nieuniknionym efektem obecnej sytuacji jest spadek podaży miejsc noclegowych. W jeszcze większym stopniu niż dotychczas przewaga konkurencyjna na rynku hotelarskim będzie uzależniona od jakości i bezpieczeństwa oferowanych usług oraz szybkiej adaptacji do nowej rzeczywistości i rosnących oczekiwań gości.

Podobnie jak w przypadku branży hotelarsko-turystycznej, pandemia koronawirusa SARS-CoV-2 wpłynęła także na branżę usługowo-handlową, której ośrodkiem jest spółka Central Fund of Immovables sp. z o.o. Sytuacja na rynku wynika z obaw klientów detalicznych, mniejszą liczbę klientów kupujących w ilościach hurtowych, co jest wynikiem ograniczenia działalności stacjonarnej branży gastronomicznej.

Poza działalnością usługowo – gastronomiczną spółki zależne „CFI Holding” S.A. oferują także usługi najmu w należących do nich budynkach, gdzie powierzchnia wynajmowana jest innym firmom na cele biurowe, produkcyjne, handlowe i usługowe. Działalność ta również odczuła skutki pandemii COVID-19. Możliwość przeniesienia działalności operacyjnej poszczególnych najemców do obsługi i sprzedaży online przez Internet jest główną przyczyną zdefiniowaną przez Zarząd w obszarze zmniejszenia zainteresowania wynajmem biur. Niemniej jednak wynajem powierzchni w nieruchomościach spółek Grupy Kapitałowej, utrzymuje się na względnie stabilnym poziomie.

1 lipca 2023 r. na terenie Polski zostaje zniesiony stan zagrożenia epidemicznego spowodowany zakażeniami wirusem SARS-CoV-2.

#### ***Ryzyko związane ze zobowiązaniami finansowymi.***

Grupa Kapitałowa posiada zobowiązania finansowe z tytułu kredytów i pożyczek. Emitent jest poręczycielem spłaty kredytów i pożyczek zaciągniętych przez spółki zależne na realizację przedsięwzięć strategicznych Grupy Kapitałowej. Udzielone poręczenia stanowią zobowiązania warunkowe Emitenta. Spółka nie udziela poręczeń i gwarancji jednostkom spoza Grupy Kapitałowej i nie otrzymuje ich od innych podmiotów.

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

#### ***Ryzyko wynikające z sytuacji makroekonomicznej.***

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

- 1) Recesję lub stagnację gospodarczą, wpływającą na popyt na usługi hotelarskie, zarówno ze strony klientów indywidualnych, jak i biznesowych;
- 2) Pogorszenie się sytuacji materialnej ludności i wzrost bezrobocia nie tylko ogranicza możliwości finansowe, ale oddziałuje niekorzystnie na nastroje i skłonność do podróżowania;
- 3) Zła sytuacja finansowa firm wpływa natomiast na ograniczenie budżetów na szkolenia, podróże służbowe i w efekcie skutkuje odwołaniem, przełożeniem lub renowacją umów dla grup biznesowych;
- 4) Wzrost cen paliw, energii i żywności, który przekłada się na poziom kosztów operacyjnych operatorów hotelowych;

- 5) Umocnienie się waluty lokalnej, wpływające na pogorszenie atrakcyjności danego kraju dla turystów zagranicznych;
- 6) Zmniejszenie liczby połączeń lotniczych i kolejowych;
- 7) Zmieniającą się niekorzystnie sytuację geopolityczną, w tym w wyniku konfliktów i napięć społecznych, skutkującą zmniejszeniem się liczby osób podróżujących.

***Ryzyko związane z uzależnieniem od koniunktury na rynku budowlanym.***

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

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

Emitent realizuje swoje projekty w oparciu o solidnie przygotowane projekty architektoniczne, które przewidują wybudowanie określonej powierzchni użytkowej w ramach poszczególnych etapów projektów.

Z uwagi jednak na fakt, że Emitent planuje swoje projekty z wyprzedzeniem możliwe jest, iż w trakcie ich realizacji konieczne będzie wprowadzenie zmian do przyjętych projektów architektonicznych. Zmiany te mogą wynikać w szczególności: (i) ze zmian planów zagospodarowania przestrzennego i warunków zabudowy oraz dostosowania do tych planów projektów nieruchomości budynkowych (domów mieszkalnych, obiektów biurowych, handlowych, przemysłowych) z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem celem optymalnego wykorzystania dostępnej przestrzeni, (ii) zmian w strukturze planowanych mieszkań, które jeśli będą polegały na zmniejszeniu średniej powierzchni mieszkań, wymagać będą przeznaczenia dodatkowej powierzchni na garaże, co z kolei zmniejszy całkowitą powierzchnię użytkową mieszkań, oraz (iii) przyjęcia innych niż zamierzone rozwiązań technicznych i budowlanych.

***Ryzyko związane z konkurencją.***

Segmenty rynku, na którym działają spółki z Grupy Kapitałowej w obsługiwany jest przez dużą liczbę podmiotów gospodarczych. Od początku lat 90-tych nastąpił proces restrukturyzacji krajowego rynku usług budowlanych polegający z jednej strony na powstaniu małych firm świadczących usługi o niskim stopniu jakości, z drugiej zaś strony na tworzeniu silnych grup kapitałowych uczestniczących w przedsięwzięciach dużych i skomplikowanych, wykonujących usługi kompleksowe. Pod względem cenowym Spółce trudno jest konkurować z małymi firmami oraz z dużymi grupami kapitałowymi korzystającymi z ekonomii skali. Dzięki połączeniu z jedną z największych spółek z branży nieruchomości, działającą w województwie łódzkim, śląskim, dolnośląskim zagrożenie związane z konkurencją uległo minimalizacji. W Grupie Kapitałowej występuje znaczący efekt synergii.

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

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

Przeciwdziałając powyższym zagrożeniom, Zarząd prowadzi aktywną politykę produktową i cenową we wszystkich swoich hotelach, kładzie szczególnie nacisk na rozszerzanie i uatrakcyjnienie swojej oferty na rynku hotelarskim.

#### ***Ryzyko związane z uzależnieniem się od dominującego odbiorcy.***

Ryzyko związane z uzależnieniem się od dominującego odbiorcy jest nieznaczące. Spółki z Grupy posiadają zdywersyfikowane grono odbiorców, w których żaden nie powinien mieć kluczowego wpływu na działalność Grupy.

#### ***Ryzyko powstania zobowiązań z tytułu udzielonych gwarancji.***

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

#### ***Ryzyka związane z zawartymi umowami kredytowymi.***

W znacznym stopniu Grupa finansuje swoją działalność kredytami, co zwiększa jej poziom wrażliwości na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych zarówno długoterminowych, jak i krótkoterminowych zobowiązań finansowych. W 2021 roku Grupa korzystała z zewnętrznych źródeł finansowania w formie kredytów bankowych – obrotowych, w rachunku bieżącym i inwestycyjnych.

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

W związku z sytuacją spowodowaną COVID-19, Spółki zależne od Emitenta, zawarły z bankami, szereg aneksów do umów kredytowych, przewidujących m.in. okresowe zawieszenie płatności rat kapitałowo-

odsetkowych, zmniejszenie wysokości rat kredytowo-odsetkowych, lub wydłużenia okresu finansowania, dostosowując poziom płatności do aktualnych możliwości finansowych. W ten sposób, nastąpiło ograniczenie, minimalizacja ryzyka wypowiedzenia umów kredytowych w związku z spadkiem przychodów będącego konsekwencją pandemii.

#### ***Ryzyko wynikające ze współpracy z agencjami i pośrednikami turystycznymi.***

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

#### ***Ryzyko związane z wynajmem nieruchomości.***

Spółki z grupy kapitałowej prowadzą działalność w segmencie wynajmu nieruchomości. Spółki wynajmują obiekty komercyjne, handlowe, biurowe, produkcyjne, usługowe, ekspozycyjne, magazynowe powierzchnie reklamowe. Działalność ta niesie za sobą pewne ryzyka związane np. z wyceną nieruchomości, utratą najemców czy też z nieterminowym płaceniem czynszu przez najemców. Przyjęcie błędnych założeń przy wycenie nieruchomości może prowadzić do nieprawidłowości w wycenie nieruchomości i wdrożenia błędnych strategii dla danego projektu. Istnieje także ryzyko związane ze spadkiem wartości nieruchomości rozpoznawanym jako strata z aktualizacji wyceny. Ziszczenie się powyższych ryzyk związanych z wyceną nieruchomości może wpłynąć na niższe od zakładanych wpływów z czynszów i ze sprzedaży nieruchomości, a także wartość bilansowa nieruchomości może nie odzwierciedlać wartości godziwej. Grupa Kapitałowa minimalizuje to ryzyko poprzez: (i) współpracę z niezależnymi rzeczoznawcami majątkowymi, (ii) staranny dobór metod wyceny, (iii) stosowanie kilkuetapowej procedury akceptacji wyceny, (iv) systematyczny przegląd nieruchomości i monitoring głównych założeń.

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

Mając powyższe na uwadze Emitent ocenia ryzyka związane z wynajmem nieruchomości jako niskie. Pomimo okresowego spadku przychodów spowodowanych COVID-19, wynajem powierzchni w nieruchomościach spółek Grupy Kapitałowej, utrzymuje się na względnie stabilnym poziomie.

#### ***Ryzyko utraty reputacji.***

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

#### ***Ryzyko wzrostu kosztów pracowniczych.***

Niskie bezrobocie, brak wykwalifikowanej kadry pracowniczej na rynku, a co za tym idzie problemy ze znalezieniem odpowiedniego personelu wciąż stanowią wyzwanie, z którym mierzy się branża hotelarska (i nie tylko). Hotele borykają się nie tylko z trudnościami związanymi z pozyskaniem, ale również utrzymaniem odpowiednio wykwalifikowanego personelu. Mamy wciąż obecnie rynek pracownika, który przejawia się w podwyższonym wskaźniku rotacji kadry pracowniczej oraz wzroście wynagrodzeń. W czasach dobrej koniunktury i rozwoju gospodarczego, który kwartalnie potrafi przekraczać poziomy nawet 5% wzrostu, nie powinny dziwić rekordowe plany związane z zatrudnieniem.

Pracodawcy, w obliczu spadającego bezrobocia oraz wysokiego popytu na pracę, będą musieli bardziej niż do tej pory rywalizować o pracowników, co zwiększa presję na wzrost wynagrodzeń. Firmy, chcąc utrzymać swoich dotychczasowych pracowników będą niejako zmuszone do negocjacji płacowych.

W warunkach, gdy ponad połowa firm w Polsce ma trudności rekrutacyjne, warto zwrócić uwagę na ich sposoby radzenia sobie z takimi wyzwaniami. Najczęściej wskazywanym przez przedsiębiorców rozwiązaniem jest podnoszenie wynagrodzeń dla rodzimych pracowników. Na taki ruch najczęściej decydowały się duże firmy z sektora handlowego i produkcyjnego. W drugiej kolejności pracodawcy proponują swoim załogom wydłużanie czasu pracy, aby wypełnić brakujące wakaty własnymi zasobami. Z tej strategii najchętniej korzystają firmy usługowe.

#### ***Ryzyko błędu w procesie sporządzania sprawozdań finansowych.***

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



***Ryzyko branżowe dla podmiotów działających w określonych sektorach.***

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

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

Na konkurencyjnym rynku w szczególności dla spółek publicznych, istnieje ryzyko wykorzystywania przez niektórych konkurentów Emitenta (lub inne podmioty zmierzające do osłabienia pozycji konkurencyjnej Emitenta, w tym spekulantów giełdowych) nieprawdziwych informacji o Emitencie, jego działalności lub osobach powiązanych z Emitentem, w celu wywarcia negatywnego wpływu na pozycję i wizerunek rynkowy Emitenta. Ewentualne rozpowszechnianie nieprawdziwych i negatywnych informacji dotyczących Emitenta, może wywierać przejściowy, lecz niekorzystny wpływ na jego pozycję negocjacyjną, a tym samym negatywnie wpływać na sytuację finansową Emitenta. Informacje takie mogą wywierać również niekorzystny wpływ na kształtowanie się kursu akcji Emitenta, nawet jeśli nie miałyby one istotnego wpływu na wyniki finansowe Emitenta. Spółka w uzasadnionych przypadkach wykorzysta drogę prawną w celu obrony swojego wizerunku, jednakże nie ma możliwości ograniczenia lub wyeliminowania takiego ryzyka.

***Ryzyka związane z zawartymi umowami o dzierżawę obiektów hotelowych***

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

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

Umowy dzierżawy przedmiotowych hoteli zostały zawarte na czas określony 30 lat. Tymczasem celem postępowania upadłościowego prowadzonego wobec Glob Investment Sp. z o.o. jest likwidacja masy upadłości - a więc sprzedaż nieruchomości stanowiących przedmiot dzierżawy. Syndyk Masy Upadłości podjął działania zmierzające do uzyskania zgody na wypowiedzenie umów dzierżawy łączących go z Central Fund of Immovables Sp. z o.o., uzyskując postanowienie Sędziego-Komisarza wyrażającego zgodę na rozwiązanie umów dzierżawy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Postanowienie wydane w dniu 11 kwietnia 2024 roku nie jest prawomocne, a jednocześnie Syndyk Masy Upadłości Glob Investment Sp. z o.o. prowadzi z Central Fund of Immovables Sp. z o.o.

rozmowy zmierzające do zawarcia nowych umów dzierżawy, przewidujących nową wysokość czynszu dzierżawnego oraz umowną długość okresu wypowiedzenia.

Wobec powyższego należy zatem zwrócić uwagę na istotne 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. Zwłaszcza potencjalna utrata przychodów z nieruchomości położonej w Kazimierzu Dolnym stwarza istotne ryzyko dla zachowania płynności spółki zależnej od Emitenta.

W celu ograniczenia ryzyka związanego z w/w okolicznościami, Central Fund of Immovables Sp. z o.o. zamierza kontynuować działania inwestycyjne zmierzające do adaptacji posiadanych nieruchomości, celem dostosowania ich do wymogów prowadzenia działalności hotelarskiej w celu rozwoju sieci prowadzonych obiektów. Równolegle spółka monitoruje rynek nieruchomości w poszukiwaniu nowych obiektów hotelarskich wpisujących się w profil działalności hotelarskiej prowadzonej przez Central Fund of Immovables Sp. z o.o.

W ramach opisanego ryzyka, należy ponadto zwrócić uwagę na okoliczności, które ujawniły się w kwietniu 2024 roku, a odnoszące się do dzierżawy przez Central Fund of Immovables Sp. z o.o. nieruchomości położonych w Krakowie przy ul. Opolskiej 14 i 14a, w których mieszczą się: Hotel Premier oraz Efekt Ekspres, dotyczące sporu pomiędzy Lider Hotel Sp. z o.o. oraz Efekt-Hotele S.A., (podmioty zależne od Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A.) a Central Fund of Immovables Sp. z o.o. na tle wysokości rozliczeń z tytułu czynszu dzierżawnego.

Otóż w dniu 3 lipca 2023 roku Spółka Central Fund of Immovables Sp. z o.o. reprezentowana przez poprzedni zarząd, zawarła ze Spółkami Lider Hotel Sp. z o.o. oraz Efekt-Hotele S.A. aneksy do umów dzierżawy radykalnie podwyższające wysokość czynszu dzierżawnego, która została dostosowana do zobowiązań kredytowych wskazanych podmiotów, z pominięciem jednak realnych możliwości przychodowych przedmiotowych hoteli.

Po okresie pandemii w trakcie której doszło do radykalnego spadku przychodów, uniemożliwiających jednocześnie dzierżawcy wygenerowanie środków pozwalających na wykonanie remontu przedmiotowych obiektów celem dostosowania ich do aktualnych rynkowych standardów, w związku z ograniczeniem ruchu turystycznego turystów z Izraela na skutek konfliktu na Bliskim Wschodzie, Spółka Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z przyczyn obiektywnych nie jest w stanie wygenerować przychodów pozwalających na pokrycie kosztów działalności i eksploatacji przedmiotowych budynków, a jednocześnie na pokrycie tak wysokiego czynszu dzierżawnego, który przed dokonaniem podwyżki w 2023 roku skalkulowany był przez strony z uwzględnieniem zasad rynkowych tj. odpowiadający wartości 15 % przychodów netto uzyskiwanych przez dzierżawcę z dzierżawionych nieruchomości.

Z powyższych względów Spółka Central Fund of Immovables Sp. z o.o. złożyła oświadczenie w przedmiocie uchylecia się od skutków prawnych oświadczeń zawartych w przedmiotowych aneksach i z powołaniem się również na przepis art. 700 k.c. zażądała dostosowania warunków czynszowych do realiów gospodarczych uzasadniających interesy obu stron stosunków prawnych, w tym poprzez odniesienie do obiektywnych kryteriów, w tym wyceny niezależnego rzeczoznawcy.

W związku z brakiem osiągnięcia porozumienia, spółki zależne od Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. złożyły wypowiedzenia umów dzierżawy zawartych ze Spółką Central Fund of Immovables Sp. z o.o., co

materializowało ryzyko utraty przychodów z przedmiotowych nieruchomości i mogło potencjalnie znacząco wpłynąć na sytuację spółki zależnej od Emitenta oraz Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A.

Należy jednak podkreślić, że w związku z zakończeniem sporu korporacyjnego, jaki miał miejsce w Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A., wywołanego przez członków Zarządu Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. tj. Tomasza Bujaka, Grzegorza Ceterę oraz Dominikę Wiesiołek – Picyk, którego wyrazem były właśnie spory dotyczące rozliczeń pomiędzy Central Fund of Immovables Sp. z o.o., a spółkami zależnymi od Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. na tle łączących strony stosunków prawnych, a następnie dotyczące uchwał podjętych przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. wskazanego podmiotu w dniu 22 lipca 2024 roku, powyższe ryzyko zostało rozwiązane. Wraz z podjęciem przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. uchwał w dniu 6 września 2024 roku oraz wyłonieniu nowej Rady Nadzorczej Spółki, która uzupełniła skład Zarządu wskazanego podmiotu oraz zawiesiła w/w członków na okres 3 miesięcy, wskazany spór należy uznać za rozwiązany.

Zarządy podmiotów zależnych przystąpiły do opracowania warunków porozumienia regulującego wzajemne rozliczenia stron z poszanowaniem wzajemnych interesów oraz zasad równości, niwelując skutki działań podejmowanych przez ówczesny Zarząd Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A.

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

Obecny zarząd Emitenta i podmiotów zależnych dostrzega istotne ryzyko prawne związane z rozpoczęciem przez Prokuraturę Regionalną w Łodzi czynności przygotowawczych w stosunku do osób zasiadających w 2023 roku w organach statutowych spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta.

Jak wskazano w raporcie bieżącym nr 12/2023, w dniu 14 czerwca 2023 roku do siedziby spółki Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, tj. spółki zależnej od Emitenta, wpłynęło postanowienie Prokuratury Regionalnej w Łodzi I Wydziału ds. przestępczości gospodarczej wydane w dniu 22 maja 2023 roku o zastosowaniu wobec spółki zależnej od Emitenta zabezpieczenia majątkowego na mieniu Central Fund of Immovables sp. z o.o., jako osoby prawnej wskazanej w art. 45 § 3 k.k.

Powyższe postanowienie zostało wydane w związku z prowadzonym przez Prokuraturę Regionalną w Łodzi postępowaniem przeciwko byłemu członkowi zarządu spółek powiązanych z Emitentem, celem zabezpieczenia na mieniu podejrzanego, a jednocześnie na mieniu Central Fund of Immovables Sp. z o.o. jako osoby prawnej wskazanej w art. 45 § 3 k.k. wykonania grożącego podejrzanemu przepadku korzyści majątkowej, w przypadku skazania podejrzanego oraz orzeczenia takiego środka w przyszłości wobec podejrzanego.

Wykonanie w/w postanowienia w stosunku do Central Fund of Immovables Sp. z o.o. zgodnie z treścią doręczonego postanowienia polegać ma na zabezpieczeniu grożącego przepadku korzyści majątkowej uzyskanej z przestępstw w wysokości nie mniej niż 15.000.000,00 zł poprzez ustanowienie zakazu zbywania i obciążania nieruchomości spółki zależnej od Emitenta objętych księgami wieczystymi:

- a) WA4M/0030261/4 – o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 10.000.000,00 zł;
- b) LD1M/00127842/4 – o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 2.000.000,00 zł;

- c) LD1M/00130103/6 – o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 2.000.000,00 zł;
- d) LD1M/00088076/7 – o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 2.500.000,00 zł;
- e) LD1P/00043368/7 – o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 5.000.000,00 zł;
- f) LD1M/00085301/3 – o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 5.000.000,00 zł;
- g) LD1M/00090530/5 - o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 5.000.000,00zł;
- h) LD1M/0009124/5 – o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 500.000,00 zł.

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

Powyższe wskazuje, że w przypadku prawomocnego skazania osób, którym postawiono zarzuty w rzeczonej sprawie, jak również orzeczenia obowiązku naprawienia szkody względnie orzeczenia przepadku korzyści pochodzących z zarzucanych podejrzanym przestępstw, może w przyszłości po zakończeniu postępowania karnego, które według informacji posiadanych przez Emitenta cały czas znajduje się na etapie postępowania przygotowawczego, zmaterializować się ryzyko utraty przez Central Fund of Immovables Sp. z o.o. aktywów objętych w/w zabezpieczeniami.

Podkreślić jednak należy, od dnia 14 czerwca 2023 roku, do dziś Emitent, ani żaden podmiot Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. nie otrzymał już jakiegokolwiek innej formalnej informacji, decyzji czy postanowienia, które dotyczyłoby postępowania prowadzonego przez Prokuraturę Regionalną w Łodzi, w szczególności, wskazywało na pojawienie się jakichkolwiek innych dodatkowych zagrożeń związanych z w/w postępowaniem.

Na dzień publikacji nie są znane Emitentowi ostateczne skutki oraz ich potencjalny wpływ na działalność operacyjną jednostki dominującej oraz grupy kapitałowej CFI Holding SA w nadchodzącej przyszłości, jednakże na dzień publikacji sprawozdania działalność operacyjna Emitenta oraz jego spółek zależnych została zachowana.

## 11. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji

W prezentowanym okresie Emitent nie wyemitował nowych akcji.

## 12. Informacja dotycząca prognozy wyników

Zarówno dla CFI Holding S.A. jak i dla Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. nie były podawane i publikowane prognozy wyników dotyczące 2024 roku.

## 13. Zarządzanie zasobami finansowymi

Grupa Kapitałowa:	30.06.2024	31.12.2023
1.Wskaźnik ogólnego zadłużenia	39%	40%
2.Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	63%	66%
3.Wskaźnik bieżącej płynności (current ratio)	234%	117%

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

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

#### **14. Ocena czynników nietypowych i zdarzeń mających wpływ na wynik**

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

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

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

Emitent nie posiada interesów gospodarczych na rynku rosyjskim i nie ma zlokalizowanej działalności na Ukrainie. Spółki z Grupy Kapitałowej CFI zatrudniają 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. Przedstawiciele 27 państw Unii pod koniec lutego bieżącego roku uzgodnili – przy wymogu jednomyślności – dziesiąty pakiet sankcji UE przeciw Rosji, który od paru tygodni zapowiadano na pierwszą rocznicę wybuchu pełnowymiarowej wojny przeciw Ukrainie.

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 znajdujących w rosyjskiej broni (w tym w dronach, raketach, helikopterach) na polach bitew w Ukrainie. Zakaz eksportu obejmuje też układy i komponenty elektroniczne, kamery termowizyjne, radiotelefony, a także rodzajów stali i aluminium wykorzystywanych w budownictwie oraz maszyn potrzebnych w przemyśle i budownictwie.

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

### ***Niepewność na rynku pracy.***

Wraz z nadejściem 2024 roku eksperci prognozowali odwrócenie panujących tendencji spowodowane znacznym wzrostem płacy minimalnej. Już w styczniu wielu przedsiębiorców deklarowało ograniczenie miejsc pracy na rzecz automatyzacji. Jednak nikt nie spodziewał się, że sytuacja gospodarcza po pandemii i agresja Rosji na Ukrainę przyniesie aż tak wiele znaczących i trudnych do przeskoczenia zmian oraz wyzwań. Pandemia wirusa COVID-19 nie przyspieszyła odwrócenie trendu na rynku pracy. Wiele branż musiało wstrzymać swoją działalność z powodu restrykcji wprowadzanych przez rządy poszczególnych krajów, mimo tego stopa bezrobocia rejestrowanego jest jedną z najniższych w Europie, a rekrutacja wykwalifikowanych pracowników jest niezwykle trudna. Badania przeprowadzone wśród pracodawców i pracowników pokazują niepewność na rynku pracy.

***Czynniki zewnętrzne mające istotny wpływ dla rozwoju grupy kapitałowej.***

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

***Czynniki pozytywne wewnętrzne:***

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

***Czynniki negatywne wewnętrzne:***

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

***Na osiągnięte przez grupę kapitałową wyniki w 2024 w szczególności wpłynąć będzie:***

Wysokość inflacji oraz odczuwalny wpływ pandemii COVID-19, wywołaną wirusem SARS-CoV-2, a także trwający konflikt zbrojny na Ukrainie, które w znaczny sposób może wpłynąć na poszczególne rynki, na których działa Grupa,

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

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

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

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

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

- Zarząd CFI Holding S.A. z siedzibą we Wrocławiu, iż w dniu 22 kwietnia 2024 roku, wpłynęła do Spółki rezygnacja Pana Piotra Grabowskiego z członkostwa w Radzie Nadzorczej Emitenta. W oświadczeniu datowanym na dzień 5 kwietnia 2024 roku Pan Piotr Grabowski wskazał, że składa rezygnację z przyczyn osobistych, ze skutkiem natychmiastowym. (Raport bieżący nr 4/2024)

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

Wszystkie istotne operacje zostały ujawnione w poniższym sprawozdaniu.

#### **18. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Kapitałowej**

W prezentowanym okresie nie zmieniono zasad zarządzania w Grupie Kapitałowej.



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

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

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

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

**21. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych**

Nie występują

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

Nie występuje.

**23. Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu za 1 półrocze 2024 roku.**

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

**24. Pozycje pozabilansowe**

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

**25. Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej w I półroczu 2024 r.**

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

**26. Ład Korporacyjny**

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

**B. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU CFI HOLDING S.A. WE WROCŁAWIU DOTYCZĄCE PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, A TAKŻE JEDNOSTKOWEGO I SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI EMITENTA ZA I PÓŁROCZE 2024**

Zarząd CFI Holding S.A., działający w składzie: Teresa Kawczyńska - Prezes Zarządu, zgodnie z § 68 ust. 1 pkt 4) oraz § 69 ust. 1 pkt 4) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U.2018.757) oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy Zarządu, półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej CFI Holding S.A. za pierwsze półrocze 2024 rok i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej CFI Holding S.A. oraz jej wynik finansowy, a sprawozdanie z działalności jednostki dominującej oraz grupy kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji grupy kapitałowej CFI Holding S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Wrocław, dnia 30 września 2024

.....  
Prezes Zarządu

Teresa Kawczyńska