



GRUPA KAPITAŁOWA

CFI Holding S.A.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

zawierający

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU

oraz

KWARTALNĄ INFORMACJĘ FINANSOWĄ CFI HOLDING S.A.
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

(dane finansowe nieaudytowane)

Wrocław, 8 listopada 2023

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 2023 r..6 | 6 |
| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ | 6 |
| SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | 8 |
| SKONSOLIDOWANY RACHUNEK DOCHODÓW CAŁKOWITYCH | 8 |
| SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | 8 |
| SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH | 9 |
| SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE 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 | 15 |
| IV. Stosowane zasady rachunkowości i metody wyceny | 15 |
| 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 trwale..... | 19 |
| 6. Leasing finansowy..... | 20 |
| 7. Nieruchomości inwestycyjne | 20 |
| 8. Zapasy..... | 21 |
| 9. Należności..... | 22 |
| 10. Rezerwy | 23 |
| 11. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących | 23 |
| 12. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe..... | 25 |
| Wpływ pandemii COVID-19 na wyniki operacyjne Grupy | 26 |
| Wpływ konfliktu zbrojnego toczącego się na terenie Ukrainy na działalność Emitenta. | 26 |
| 13. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie | 26 |
| 14. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych | 27 |
| 15. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane..... | 27 |
| 16. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe..... | 27 |
| 17. Zmiany zobowiązań lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego..... | 27 |
| 18. Zobowiązania finansowe | 28 |
| 19. Hierarchia wartości godziwej | 30 |
| 20. Transakcje z podmiotami powiązanymi | 30 |
| 21. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy | 31 |

| | |
|--|-----------|
| POZOSTAŁE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO..... | 31 |
| 1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej CFI HOLDING S.A. ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji..... | 32 |
| 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..... | 32 |
| 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..... | 32 |
| 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..... | 32 |
| 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..... | 32 |
| 6. Zawarte przez CFI HOLDING S.A. lub jednostkę zależną od CFI HOLDING S.A. jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości..... | 34 |
| 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. | 34 |
| 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..... | 34 |
| 9. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału..... | 34 |
| C. KWARTALNA INFORMACJA FINANSOWA CFI HOLDING S.A. WPROWADZENIE DO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA III KWARTAŁ BIEŻĄCEGO OKRESU | 41 |
| 1. Wybrane dane finansowe CFI Holding S.A. zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro)..... | 41 |
| SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ | 42 |
| SPRAWOZDANIE Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH | 44 |
| ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM | 45 |
| RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH – METODA POŚREDNIA | 46 |
| 1. ISTOTNE ZMIANY WIELKOŚCI SZACUNKOWYCH ZA III KWARTAŁ 2023 R..... | 47 |
| 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. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI. | 50 |
| 10. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE | 50 |
| 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 2023 r. zawiera:

- ✓ Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, sporządzone na dzień 30 września 2023 r. według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.
- ✓ Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe, sporządzone na dzień 30 września 2023 r. według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.
- ✓ Informację dodatkową do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, określoną w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 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 2018 r. poz. 757) oraz z MSR 34.
- ✓ Na podstawie par. 62 punkt 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 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 2018 r. poz. 757 („Rozporządzenie”) Grupa CFI HOLDING nie przekazuje oddzielnego kwartalnego raportu jednostkowego. Integralną częścią raportu kwartalnego są skrócone sprawozdania finansowe, jednostkowe i skonsolidowane.

Skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku (bieżący okres) oraz dla sprawozdania z dochodów całkowitych dane za 3 kwartał 2023 (trzy miesiące bieżące okresu) obejmujące okres 01.07.2023- 30.09.2023. Dane porównawcze (poprzedni okres) prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej, oraz za okres od 01 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 (9 miesięcy poprzedniego okresu) dla sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz od 01.07.2022 – 30.09.2022 dla sprawozdania z dochodów całkowitych (3 miesiące poprzedniego okresu).

Znaczenie okresów w opisach tabel:

- Bieżący okres: 01.01.2023 - 30.09.2023
- 3 miesiące bieżącego okresu: 01.07.2023 - 30.09.2023
- 9 miesięcy bieżącego okresu: 01.01.2023 - 30.09.2023
- Poprzedni okres: 01.01.2022 - 31.12.2022
- 3 miesiące poprzedniego okresu: 01.07.2022 - 30.09.2022
- 9 miesięcy poprzedniego okresu: 01.01.2022 - 30.09.2022

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, ustalone przez Narodowy Bank Polski objętych historycznymi danymi finansowymi wynoszą:

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2023 do 30.09.2023r. (w tysiącach złotych)

| Okres obrotowy | średni kurs w okresie* | Kurs na ostatni dzień okresu |
|-------------------------|------------------------|------------------------------|
| 01.01.2023 – 30.09.2023 | 4,5773 | 4,6356 |
| 01.01.2022 – 31.12.2022 | 4,6883 | 4,6899 |
| 01.01.2022 – 30.09.2022 | 4,6880 | 4,8698 |

*) 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 | 197 299 | 43 104 | 159 141 | 33 947 |
| Koszty działalności operacyjnej | 144 275 | 31 520 | 124 865 | 26 635 |
| Zysk (strata) na działalności operacyjnej | 53 560 | 11 701 | 29 151 | 6 218 |
| Zysk (strata) brutto | 43 915 | 9 594 | -2 562 | -547 |
| Zysk (strata) netto | 41 662 | 9 102 | -5 824 | -1 242 |
| 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 | 0,003 | -0,002 | -0,0005 |
| Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej | | | | |
| Aktywa trwałe | 1 422 449 | 306 853 | 1 426 029 | 304 064 |
| Aktywa obrotowe | 161 377 | 34 812 | 156 592 | 33 389 |
| Kapitał własny | 962 652 | 207 665 | 920 992 | 196 378 |
| Kapitał zakładowy | 852 771 | 183 961 | 852 771 | 181 831 |
| Zobowiązania długoterminowe | 495 182 | 106 822 | 484 127 | 103 228 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 125 992 | 27 179 | 177 502 | 37 848 |
| Wartość księgowa na akcję (zł/euro) | 0,35 | 0,08 | 0,33 | 0,07 |
| Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych | | | | |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 57 112 | 12 477 | 26 250 | 5 599 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 1 055 | 231 | -6 189 | -1 320 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | -43 611 | -9 528 | -8 483 | -1 810 |

*Dane bilansowe prezentowane są za okres porównywalny kończący się 31.12.2022 roku, zgodnie z formatem prezentowanym w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI HOLDING S.A. ZA III KWARTAŁ 2023 r.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

| AKTYWA | Okres bieżący | Okres poprzedni* |
|---|----------------------|-------------------------|
| Aktywa trwałe | 1 422 449 | 1 426 029 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 437 486 | 435 338 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 944 209 | 948 688 |
| Wartość firmy | 0 | 0 |
| Pozostałe wartości niematerialne | 207 | 232 |
| Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i w jednostkach stowarzyszonych | 2 506 | 3 918 |
| Inwestycje rozliczane zgodnie z metodą praw własności | 0 | 0 |
| Inne aktywa finansowe | 6 146 | 8 313 |
| Należności długoterminowe | 12 478 | 12 380 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 19 416 | 17 160 |
| Aktywa obrotowe | 161 377 | 156 592 |
| Zapasy | 7 305 | 10 078 |
| Należności handlowe oraz pozostałe należności | 42 574 | 41 407 |
| Inne krótkoterminowe aktywa finansowe | 30 275 | 36 621 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 38 636 | 24 080 |
| Aktywa obrotowe bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży | 118 789 | 112 186 |
| Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 42 587 | 44 406 |
| Aktywa razem | 1 583 825 | 1 582 621 |

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2023 do 30.09.2023r. (w tysiącach złotych)*

| PASYWA | Okres bieżący | Okres poprzedni* |
|--|---------------|------------------|
| Kapitał własny | 962 652 | 920 992 |
| Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej | 836 873 | 802 448 |
| Kapitał zakładowy | 852 771 | 852 771 |
| Zyski zatrzymane | -15 899 | -50 323 |
| W tym wynik finansowy okresu | 34 428 | -5 841 |
| Kapitały akcjonariuszy niekontrolujących | 125 779 | 118 544 |
| Zobowiązanie długoterminowe | 495 182 | 484 127 |
| Kredyty i pożyczki | 239 587 | 243 018 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 24 981 | 26 206 |
| Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania | 856 | 831 |
| Inne zobowiązania finansowe | 40 006 | 39 331 |
| Rezerwa na odroczony podatek dochodowy | 173 063 | 172 571 |
| Rezerwy długoterminowe | 16 689 | 2 170 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 125 992 | 177 502 |
| Kredyty i pożyczki | 49 625 | 68 400 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 1 932 | 1 482 |
| Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania | 44 861 | 83 284 |
| Zobowiązania dotyczące podatku bieżącego | 9 903 | 6 587 |
| Inne zobowiązania finansowe | 3 219 | 3 929 |
| Rezerwy krótkoterminowe | 16 451 | 13 820 |
| Zobowiązania krótkoterminowe bez zobowiązań wchodzących w skład grup przeznaczonych do sprzedaży | 125 992 | 177 502 |
| Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży | 0 | 0 |
| Zobowiązania razem | 621 174 | 661 629 |
| Pasywa razem | 1 583 825 | 1 582 621 |

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2023 do 30.09.2023r. (w tysiącach złotych)

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 | 197 299 | 77 424 | 159 141 | 62 002 |
| Amortyzacja | 4 997 | 942 | 4 779 | 670 |
| Zużycie materiałów i energii | 49 125 | 12 830 | 42 754 | 15 460 |
| Usługi obce | 48 748 | 21 621 | 45 231 | 17 268 |
| Podatki i opłaty | 3 363 | 1 067 | 2 830 | 874 |
| Koszty świadczeń pracowniczych | 18 428 | 10 329 | 5 807 | 1 605 |
| Pozostałe koszty rodzajowe | 1 803 | 605 | 1 194 | 536 |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 17 978 | 5 280 | 22 330 | 7 521 |
| Zmiana stanu produktów | -167 | 39 | -60 | - |
| Pozostałe przychody operacyjne | 34 674 | 1 112 | 8 993 | 2 793 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 34 137 | 1 672 | 14 118 | -4 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 53 560 | 24 149 | 29 151 | 20 864 |
| Przychody finansowe | 18 641 | -1 067 | 3 560 | 1 460 |
| Koszty finansowe | 28 287 | 9 171 | 35 274 | 12 016 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 43 915 | 13 912 | -2 562 | 10 309 |
| Podatek dochodowy | 2 252 | 595 | 3 262 | 366 |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | 41 662 | 13 316 | -12 396 | 9 943 |
| Zysk (strata) z działalności zaniechanej | 0 | 0 | 6 572 | - |
| Zysk (strata) netto za rok obrotowy | 41 662 | 13 316 | -5 824 | 9 943 |
| Zysk (strata) netto akcjonariuszy niekontrolujących | 7 235 | 4 545 | 1 190 | 3 690 |
| Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej | 34 428 | 8 772 | -7 014 | 6 253 |

| SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | Dziewięć miesięcy bieżącego okresu | Trzy miesiące bieżącego okresu | Dziewięć miesięcy poprzedniego o okresu | Trzy miesiące poprzedniego okresu |
|---|---|--------------------------------------|--|---|
| Wynik netto | 41 662 | 13 316 | -12 396 | 9 943 |
| Wynik netto z działalności zaniechanej | | | 6 572 | |
| 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 | 41 662 | 13 316 | -5 824 | 9 943 |
| Akcjonariuszom podmiotu dominującego | 34 428 | 8 772 | -7 014 | 6 253 |
| Akcjonariuszom niekontrolującym | 7 235 | 4 545 | 1 190 | 3 690 |

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

| SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH | Bieżący okres | Poprzedni okres |
|---|---------------|-----------------|
| A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | |
| <i>I. Zysk (strata) przed opodatkowaniem</i> | 43 915 | -2 562 |
| II. Korekty razem | 15 466 | 26 274 |
| Amortyzacja | 4 997 | 4 779 |
| Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych | 0 | 0 |
| Przychody z tytułu odsetek | 1 007 | -2 144 |
| Koszty z tytułu odsetek | 13 662 | 12 832 |
| Przychody z tytułu dywidend | -297 | - |
| Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej | 17 048 | 12 533 |
| Zmiana stanu rezerw | 2 154 | -148 |
| Zmiana stanu zapasów | 1 750 | 2 445 |
| Zmiana stanu należności | -13 817 | -11 634 |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych | -11 038 | 7 848 |
| Inne korekty | | 0 |
| III. Gotówka z działalności operacyjnej | 59 380 | 23 712 |
| IV. Podatek dochodowy | -2 269 | 2 538 |
| V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (III+IV) | 57 112 | 26 250 |
| 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 | 20 | 0 |
| Zbycie aktywów finansowych | 3 199 | 1 |
| Wpływy z tytułu spłaty udzielonych pożyczek długoterminowych | 432 | 5 841 |
| Inne wpływy/wydatki inwestycyjne | 6 865 | 5 691 |
| Wydatki inwestycyjne na wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowe aktywa trwałe | -10 054 | -8 444 |
| Wydatki na nabycie aktywów finansowych | 593 | -9 278 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II) | 1 055 | -6 189 |
| Wpływy z emisji akcji | 0 | 0 |
| Kredyty i pożyczki | 0 | 15 385 |
| Nabycie udziałów (akcji) własnych | 0 | 0 |
| Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli | 0 | 0 |
| Spłaty kredytów i pożyczek | -19 354 | -6 833 |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | -88 | -138 |
| Odsetki | -16 530 | -12 190 |
| Inne wpływy (wydatki) finansowe | -7 639 | -4 707 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II) | -43 611 | -8 483 |
| E. Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany | 14 566 | 11 578 |
| – zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | 0 | 0 |
| Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | 14 566 | 11 578 |
| F. Środki pieniężne na początek okresu | 24 080 | 11 207 |
| G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D) | 38 636 | 22 783 |

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2023 do 30.09.2023r. (w tysiącach złotych)

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM

| | Kapitał zakładowy | Zyski zatrzymane | Kapitał własny jednostki dominującej ogółem | Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących | Kapitał własny razem |
|---|------------------------------|-----------------------------|--|--|---------------------------------|
| Okres bieżący | | | | | |
| Kapitał własny na pierwszy dzień bieżącego okresu | 852 771 | -50 324 | 802 448 | 118 545 | 920 992 |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości | | | | | |
| Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów | | | | | |
| Kapitał własny po korektach | 852 771 | -50 324 | 802 447 | 118 545 | 920 992 |
| Emisja akcji | | | | | |
| Zmniejszenie/zwiększenie kapitałów | | | | | |
| Wypłata dywidendy | | | | | |
| Zysk (strata) netto | | 34 428 | 34 428 | 7 235 | 41 662 |
| Inne dochody całkowite | | | | | |
| Suma dochodów całkowitych | | 34 428 | 34 428 | 7 235 | 41 662 |
| Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego | | 34 428 | 34 428 | 7 235 | 41 662 |
| Kapitał własny na ostatni dzień bieżącego okresu | 852 771 | -15 896 | 836 875 | 125 780 | 962 654 |
| Okres poprzedni | | | | | |
| Kapitał własny na pierwszy dzień poprzedniego okresu | 852 771 | -44 482 | 808 289 | 126 097 | 934 386 |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości | | | | | |
| Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów | | | | | |
| Kapitał własny po korektach | 852 771 | -44 482 | 808 289 | 126 097 | 934 386 |
| Emisja akcji | | | | | |
| Zmniejszenie/zwiększenie kapitałów | | 266 | 266 | | 266 |
| Wypłata dywidendy | | | | | |
| Zysk (strata) netto | | -7 014 | -7 014 | 1 190 | -5 824 |
| Inne dochody całkowite | | | | | |
| Suma dochodów całkowitych | | -7 014 | -7 014 | 1 190 | -5 824 |
| Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego | | -6 748 | -6 748 | 1 190 | -5 558 |
| Kapitał własny na ostatni dzień poprzedniego okresu | 852 771 | -51 230 | 801 541 | 127 287 | 928 828 |

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: | <ul style="list-style-type: none">• 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 30.09.2023 | 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 Hotele 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 | 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 | | |
| Food Market Sp. z o.o. | Łódź | Działalność gastronomiczna, wsparcie operacyjne działalności hotelarskiej | 100 | | |
| Luxton Investment Sp. z o.o. | Warszawa | Działalność holdingów finansowych | 100 | | |
| Restauracja U Kucharzy Sp. z o.o. | Warszawa | Działalność gastronomiczna | 100 | | |
| HR Hospitality Sp. z o.o. | Łódź | Wsparcie działalności operacyjnej | 100 | | |

*** poprzez Korporację Gospodarczą Efekt SA*

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 30.09.2023 r. | <ul style="list-style-type: none">• Bujak Tomasz – Wiceprezes Zarządu |
| Skład osobowy Rady Nadzorczej na 30.09.2023 r. | <ul style="list-style-type: none">▪ Paweł Żbikowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej▪ Katarzyna Marciniak – Członek Rady Nadzorczej▪ Jan Hambura - Członek Rady Nadzorczej▪ Marek Zajczyk - Członek Rady Nadzorczej• Piotr Szyszko – Członek Rady Nadzorczej |

W dniu 26 kwietnia 2023 roku, wpłynęła do Spółki rezygnacja Pana Konrada Raczkowskiego z członkostwa w Radzie Nadzorczej Emitenta oraz z pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej CFI Holding S.A. Przyczyna rezygnacji nie została wskazana. *(Raport bieżący 5/2023)*

W dniu 27 kwietnia 2023 roku, dokooptowano nowego członka powołano w skład Rady Nadzorczej Emitenta w drodze kooptacji - nowego Członka Rady Nadzorczej – Pana Wojciecha Ostrowskiego. *(Raport bieżący 6/2023)*

W dniu 29 czerwca 2023 roku, w związku z wygaśnięciem mandatów członków rady nadzorczej poprzedniej kadencji, powołano nowy skład Rady Nadzorczej Emitenta na nową wspólną kadencję w osobach: Pan Paweł Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej; Pani Katarzyna Marciniak – Członek Rady Nadzorczej; Pan Jan Hambura – Członek Rady Nadzorczej; Pan Marek Zajczyk – Członek Rady Nadzorczej oraz Pan Piotr Szyszko – Członek Rady Nadzorczej. *(Raport bieżący 15/2023)*

| | |
|---|--|
| Skład osobowy Zarządu na dzień publikacji sprawozdania | <ul style="list-style-type: none">• Teresa Kawczyńska – Prezes Zarządu |
| Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień publikacji sprawozdania | <ul style="list-style-type: none">▪ Joanna Feder-Kawczyńska- Przewodnicząca Rady Nadzorczej▪ Piotr Grabowski – Członek Rady Nadzorczej▪ Jacek Kłosiński – Członek Rady Nadzorczej▪ Marta Sobala - Członek Rady Nadzorczej• Zbigniew Roźniata – Członek Rady Nadzorczej |

W dniu 9 października 2023 roku Zarząd Spółki “CFI HOLDING” S.A. z siedzibą we Wrocławiu przekazał do publicznej wiadomości, iż w wyniku uchwał podjętych na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu “CFI Holding” S.A. w dniu 6 października 2023 roku, doszło do zmiany składu osobowego Rady Nadzorczej Emitenta. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie odwołało Radę Nadzorczą w dotychczasowym składzie: Panią Katarzynę Marciniak, Pana Jana Hamburgę, Pana Pawła Żbikowskiego, Pana Marka Zajczyka oraz Pana Piotra Szyszko. Jednocześnie Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie CFI Holding S.A. powołało nową Radę Nadzorczą Spółki w składzie: Pan Piotr Grabowski, Pan Jacek Kłosiński, Pani Joanna Feder-Kawczyńska, Pani Marta Sobala oraz Pan Zbigniew Roźniata. *(Raport bieżący 21/2023)*

W dniu 9 października 2023 roku CFI Holding S.A. z siedzibą we Wrocławiu (zwana dalej: “Emitent”, “Spółka”) przekazuje do publicznej wiadomości, że w dniu dzisiejszym, wpłynęło do Spółki oświadczenie Pana Tomasza Bujaka o rezygnacji z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki CFI Holding S.A. oraz z członkostwa w zarządzie Emitenta, datowane na dzień 6 października 2023 roku. Oświadczenie złożone przez Pana Tomasza Bujaka, nie wskazuje przyczyn rezygnacji. *(Raport bieżący 22/2023)*

W dniu 10 października 2023 roku Zarząd CFI Holding S.A. z siedzibą we Wrocławiu (zwana dalej: „Spółka”, „Emitent”) na podstawie § 5 pkt. 5 w zw. z § 10 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 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, przekazuje do publicznej wiadomości, że w dniu dzisiejszym, tj. 10 listopada 2023 roku, Rada Nadzorcza Spółki CFI Holding S.A. w związku z rezygnacją złożoną przez Wiceprezesa Zarządu Pana Tomasza Bujaka, o czym Emitent informował raportem bieżącym nr 22/2023, podjęła uchwałę o powołaniu do Zarządu CFI Holding S.A. – Pani Teresy Janiny Kawczyńskiej – i powierzeniu jej funkcji Prezesa Zarządu Emitenta.. *(Raport bieżący 23/2023)*

Notowania na rynku regulowanym:

1. Informacje ogólne:

Gielda: **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 | Udział % | Liczba głosów | Udział % |
|--------------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| Polaris sp. z o.o. | brak | 681 129 065 | 24,76% | 681 129 065 | 24,76% |
| 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% | 357 920 957 | 13,01% |
| Waldorf Group Sp. z o.o. | brak | 354 596 370 | 12,89% | 354 596 370 | 12,89% |
| Black Rock | brak | 258 064 550 | 9,38% | 258 064 550 | 9,38% |
| Pozostali akcjonariusze | brak | 236 586 285 | 8,59% | 236 576 608 | 8,59% |
| Razem | x | 2 750 874 900 | 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 kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji w ocenie zarządu grupy nie istnieją inne niż wskazane poniżej istotne niepewności dotyczące zdarzeń lub okoliczności, które mogą nasuwać poważne wątpliwości co do zdolności Grupy do kontynuowania działalności.

Zarząd Emitenta i podmiotów zależnych dostrzega istotne ryzyko prawne związane z docierającymi z mediów informacjami o rozpoczęciu przez Prokuraturę Regionalną w Łodzi czynności przygotowawczych w stosunku do części osób zasiadających w poprzednich okresach sprawozdawczych w organach statutowych spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta. Na dzień publikacji nie są znane Emitentowi ostateczne skutki działań poprzedniego zarządu Emitenta oraz ich potencjalny wpływ na działalność operacyjną jednostki dominującej oraz grupy kapitałowej w nadchodzącej przyszłości. Na dzień publikacji sprawozdania działalność operacyjna Emitenta oraz jego spółek zależnych nie uległa zmianie. Na dzień publikacji Grupa założyła rezerwę na sprawę prokuratorską w wysokości 15 mln zł.

W lutym 2022 wybuchł konflikt zbrojny między Federacją Rosyjską a Ukrainą mogący w przyszłości spowodować istotne problemy w prowadzeniu biznesu w Polsce. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie są znane nam ostateczne skutki gospodarcze nałożonych na Federację Rosyjską sankcji gospodarczych oraz możliwych działań odwetowych, jakie nałożyła Federacja Rosyjska na kraje przeciwne inwazji. Rosja jako jeden z eksporterów kluczowych surowców energetycznych może istotnie zaburzyć łańcuchy dostaw, powodując znaczne szoki podażowe - wpływając tym samym m.in. na inflację. W związku z tym spodziewany jest wzrost stóp procentowych skutkujący wzrostem kosztów finansowania zewnętrznego oraz problemy z podażą pracowników w gałęziach korzystających z usług obywateli Ukrainy. W dalszym ciągu Grupa spodziewa się istotnego zwiększenia kosztów finansowania zewnętrznego, wzrostu inflacji oraz zwiększenia presji płacowej. W ostateczności konflikt ten może spowodować również poważny kryzys ekonomiczny w naszym regionie i w całej UE, co może wpłynąć w poważnym stopniu na całą grupę kapitałowa CFI Holding SA.

Powyższa ocena została sporządzona zgodnie z najlepszą wiedzą na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, przy czym dalsze skutki wpływu pandemii i wojny są niemożliwe do oszacowania oraz uzależnione od czynników, które pozostają poza wpływem i kontrolą Spółki. Przedstawione poniżej sprawozdanie nie zawiera korekt wskazujących na wystąpienie istotnego ryzyka braku kontynuacji działalności Grupy.

Poprzednie sprawozdania finansowe Emitenta i Grupy 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 31.12.2022 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 funkcjonalną 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 2022 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2022 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE.

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

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2022 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 01.01.2022 – 31.12.2022 r., za wyjątkiem zmian, które weszły w życie od 1.01.2023 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 |
|--|-----------------------------|----------------------|-------------------|---|--------------------|
| | <i>Hotele i restauracje</i> | <i>Nieruchomości</i> | <i>Chemikalia</i> | | |
| <i>Wynik finansowy segmentów branżowych</i> | | | | | |
| Przychody segmentu ogółem | 109 890 | 48 962 | 21 195 | 17 252 | 197 299 |
| Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych | 109 890 | 48 962 | 21 195 | 17 252 | 197 299 |
| Koszty operacyjne | 66 369 | 26 775 | 20 347 | 30 784 | 144 275 |
| Zysk (strata) segmentu | 43 521 | 22 187 | 848 | -13 532 | 53 024 |
| Przychody finansowe | | 197 | 23 | 18 421 | 18 641 |
| Koszty finansowe netto | 15 264 | 2 405 | 448 | 10 170 | 28 287 |
| Zysk (strata) | 28 258 | 19 979 | 423 | -5 281 | 43 378 |
| Pozostałe przychody operacyjne | | | | | 34 674 |
| Pozostałe koszty operacyjne | | | | | 34 137 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | | | | | 43 915 |
| Podatek dochodowy | | | | | 2 252 |
| Zysk (strata) netto za rok obrotowy razem | | | | | 41 662 |
| Wynik mniejszości | | | | | 7 235 |
| Zysk (strata) netto za okres | | | | | 34 428 |

2. Wartość firmy

W prezentowanym okresie wartość firmy nie uległa zmianie.

3. Odroczone 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 | 17 160 | 2 256 | 19 416 |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego | 172 571 | 492 | 173 063 |

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 koniec bieżącego roku |
|---|--|--------------------|---------------------|--------------------------------------|
| Udziały w jednostkach podporządkowanych | 75 | 1 406 | - | 1 481 |
| Rzeczowe aktywa trwale | 923 | 223 | - | 1 146 |
| Wartości niematerialne i prawne | - | - | - | - |
| Aktywa finansowe | 18 761 | 185 | - | 18 946 |
| Zapasy | 2 197 | 263 | - | 2 460 |
| Należności handlowe | 25 095 | 902 | 258 | 25 739 |
| Należności pozostałe | 18 311 | - | - | 18 311 |

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 | 35 103 | 399 517 | 25 353 | 17 239 | 4 105 | 4 464 | 239 | 5 138 | 700 | 12 606 | 504 463 |
| Zwiększenia, z tytułu: | - | 1 247 | - | 1 810 | - | - | - | 69 | - | 4 480 | 7 607 |
| nabycia środków trwałych | - | 1 245 | - | 1 810 | - | - | - | 69 | - | 1 294 | 4 418 |
| wytworzenia we własnym zakresie środków trwałych | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| zaliczek | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| inne | - | 3 | - | - | - | - | - | - | - | 3 186 | 3 189 |
| Zmniejszenia, z tytułu: | - | - | - | 11 | - | 139 | - | - | - | 208 | 357 |
| sprzedaż | - | - | - | 11 | - | 139 | - | - | - | - | 149 |
| likwidacja | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| przyjęcie środków trwałych i inwestycji w nieruchomości | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 208 | 208 |
| inne | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Wartość bilansowa brutto na dzień bilansowy | 35 103 | 400 764 | 25 353 | 19 039 | 4 105 | 4 325 | 239 | 5 207 | 700 | 16 878 | 511 713 |
| Umorzenie na początek roku | - | 34 426 | 10 558 | 11 320 | 3 967 | 2 936 | 163 | 4 833 | 0 | - | 68 203 |
| Zwiększenia, z tytułu: | - | 1 604 | 1 763 | 572 | 103 | 109 | 25 | 120 | 700 | - | 4 997 |
| amortyzacji | - | 1 604 | 1 763 | 572 | 103 | 109 | 25 | 120 | 700 | - | 4 997 |
| inne | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Zmniejszenia, z tytułu: | - | - | - | - | - | 119 | - | - | - | - | 119 |
| sprzedaż | - | - | - | - | - | 119 | - | - | - | - | 119 |
| inne | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Umorzenie na dzień bilansowy | - | 36 030 | 12 321 | 11 892 | 4 070 | 2 926 | 188 | 4 953 | 700 | - | 73 080 |
| Odpis aktualizujący na początek roku | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 923 | 923 |
| Zwiększenia | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 223 | 223 |
| Zmniejszenia | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Odpis aktualizujący na dzień bilansowy | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 146 | 1 146 |
| Wartość bilansowa netto na dzień bilansowy | 35 103 | 364 734 | 13 032 | 7 147 | 35 | 1 400 | 51 | 254 | - | 15 732 | 437 486 |

6. Leasing finansowy

| Wyszczególnienie | Rok bieżący | | Rok poprzedni | |
|---|-----------------------|------------------|-----------------------|------------------|
| | Wartość bieżąca opłat | Oplaty minimalne | Wartość bieżąca opłat | Oplaty minimalne |
| W okresie 1 roku | 1 932 | 2 019 | 1 482 | 1 549 |
| W okresie od 1 do 5 lat | 7 728 | 8 076 | 5 927 | 6 194 |
| Powyżej 5 lat | 17 253 | 18 030 | 20 279 | 21 191 |
| Minimalne opłaty leasingowe ogółem | 26 913 | 28 124 | 27 688 | 28 934 |
| Koszty finansowe | x | 1 211 | x | 1 246 |
| Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym: | 26 913 | 26 913 | 27 688 | 27 688 |

W wartości rzeczowych aktywów trwałych uwzględniono aktywa z tytułu prawa do użytkowania o następującej wartości bilansowej, które dotyczą następujących klas aktywów bazowych i które podlegały następującym odpisom amortyzacyjnym w 2023 roku:

| Klasa aktywów bazowych | Wartość bilansowa brutto prawa do użytkowania | Umorzenie prawa do użytkowania | Amortyzacja w okresie |
|------------------------|---|--------------------------------|-----------------------|
| Budynki i budowle | 25 353 | 12 321 | 1 763 |
| Maszyny i urządzenia | 4 105 | 4 070 | 103 |
| Środki transportu | 239 | 188 | 25 |

Do najistotniejszych umów dzierżawy w trakcie realizacji w 2023 roku Grupa zalicza najem budynków hotelowych o wartości bilansowej brutto prawa do użytkowania 25 mln tys. PLN na 30.09.2023.

Główne warunki umów dzierżawy obiektów zaprezentowano poniżej:

- zostały zawarte w okresie 2014 -2019 na okres 15-30 lat, po upływie których Grupa nie ma prawa nabyć przedmiot leasingu na własność,
- zawierają stałe raty dzierżawne i nie przewidują opłat zmiennych,
- nie są zabezpieczone,
- nie przewidują możliwości sprzedania aktywów bazowych,
- 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 | 948 688 | 995 832 |
| Zwiększenia stanu, z tytułu: | 20 803 | 26 014 |
| - nabycia nieruchomości | 11 321 | 4 234 |
| - aktywowanych późniejszych nakładów | - | - |
| - zysk wynikający z przeszacowania do wartości godziwej | 3 121 | 14 047 |
| - inne zwiększenia | 6 361 | 7 733 |
| Zmniejszenia stanu, z tytułu: | 25 283 | 73 158 |
| - zbycia nieruchomości | 7 642 | 5 034 |
| - reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów | 2 947 | 44 235 |
| - strata wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej | 13 799 | 21 346 |
| - inne zmniejszenia | 895 | 2 543 |
| Wartość bilansowa na koniec roku | 944 208 | 948 688 |

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.

*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2023 do 30.09.2023r. (w tysiącach złotych)*

Grupa dokonuje wyceny nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy (na dzień 30 czerwca i 31 grudnia). Różnice odnoszone są w ciężar rachunku zysków i strat w pozycji pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.

Nieruchomości oddane do użytkowania, przynoszące dochód, grupa wycenia metodami przychodowymi lub rynkowymi zgodnie z założeniami MSSF 13.

W związku z wystąpieniem pandemii wartości nieruchomości szacowane metodami dochodowymi, w opinii zarządu, mogą być obciążone wyższym ryzykiem pomyłki od nieruchomości szacowanych metodami porównawczymi.

| Model wyceny | Dane wejściowe | Wartość |
|---|--|---------|
| Obiekty komercyjne wycenione metodami porównawczymi | Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych wykorzystano metodę porównawczą. W celu ustalenia wartości nieruchomości tą metodą wykorzystano niżej wskazane dane wejściowe, tj. średnią cenę transakcyjną podobnych nieruchomości o zbliżonych parametrach ustalono na podstawie analizy poniżej przedstawionych cech nieruchomości podobnych: | 69 315 |
| | • otoczenie i sąsiedztwo, | |
| | • infrastruktura, | |
| | • skomunikowanie, | |
| | • ekspozycja | |
| | • stan techniczno-użytkowy | |
| | • powierzchnia nieruchomości | |
| | • położenie na mapie miasta /miejscowości. | |
| Obiekty komercyjne wycenione metodami dochodowymi | Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych niewycenianych metodami rynkowymi wykorzystano metodę dochodową. W celu ustalenia wartości nieruchomości inwestycyjnych wykorzystano niżej wskazane dane wejściowe: | 874 893 |
| | Rynkowe dyskonto (stopa wolna od ryzyka powiększona o premię rynkową) | |
| | Współczynnik pustostanów | |
| | Współczynniki narzutu kosztów | |
| | Rynkowy czynsz najmu m2 powierzchni | |
| | Podatek dochodowy | |

8. Zapasy

| Wyszczególnienie | Rok bieżący | Rok poprzedni |
|--|-------------|---------------|
| Materialy (według ceny nabycia) | - | - |
| Materialy pomocnicze (według ceny nabycia) | - | - |
| Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia) | 1 205 | 2 171 |
| Produkty gotowe: | 266 | 227 |
| Według ceny możliwej od uzyskania | 266 | 227 |
| Towary | 5 833 | 7 681 |
| Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania | 7 304 | 10 078 |
| Odpis aktualizujący wartość wyrobów gotowych | 2 732 | 1 174 |
| Odpis aktualizujący wartość towarów | 1 223 | 1 023 |
| Odpis aktualizujący wartość produkcji w toku | 263 | - |

9. Należności

Należności długoterminowe

| Wyszczególnienie | Okres bieżący | Okres poprzedni |
|--|---------------|-----------------|
| Pozostałe należności długoterminowe | | |
| z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń | - | - |
| Inne | 12 478 | 12 380 |
| Pozostałe należności długoterminowe razem | 12 478 | 12 380 |

Należności krótkoterminowe

| Wyszczególnienie | Okres bieżący | Okres poprzedni |
|-------------------------------------|---------------|-----------------|
| Należności handlowe | | |
| od jednostek powiązanych | 7 024 | 4 512 |
| od pozostałych jednostek | 11 893 | 12 895 |
| Należności handlowe razem | 18 917 | 17 407 |
| Pozostałe należności | | |
| z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń | 1 989 | 2 433 |
| Inne | 21 668 | 21 567 |
| Pozostałe należności razem | 23 657 | 24 000 |

| Należności handlowe ogółem o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty | Okres bieżący | Okres poprzedni |
|--|---------------|-----------------|
| Nieprzeterminowane należności z tytułu dostaw i usług | 14 149 | 12 389 |
| 1-90 | 3 039 | 5 662 |
| 91-180 | 2 282 | 1 235 |
| 181-360 | 4 867 | 2 353 |
| powyżej 360 | 12 339 | 12 557 |
| Należności w postępowaniu układowym, upadłościowym, sądowym | 7 980 | 8 304 |
| Należności handlowe brutto | 44 656 | 42 501 |
| odpis aktualizujący | 25 739 | 25 095 |
| Należności handlowe netto | 18 917 | 17 406 |

| Struktura walutowa należności handlowych | Okres bieżący | | Okres poprzedni | |
|--|------------------------|-----------|------------------------|-----------|
| | po przeliczeniu na PLN | w walucie | po przeliczeniu na PLN | w walucie |
| PLN | 18 917 | 18 917 | 17 406 | 17 406 |
| EUR | - | - | - | - |
| Razem | 18 917 | x | 17 406 | X |

10. Rezerwy

| Wyszczególnienie | Rezerwy na sprawy sporne | Ogółem |
|--|--------------------------|--------|
| Na początek roku bieżącego | 15 990 | 15 990 |
| Nabycie jednostki zależnej | - | - |
| Utworzone w ciągu roku obrotowego | 17 724 | 17 724 |
| Wykorzystane | - | - |
| Rozwiązane | 574 | 574 |
| Korekta z tytułu różnic kursowych | - | - |
| Korekta stopy dyskontowej | - | - |
| Na dzień bilansowy okresu bieżącego | 33 140 | 33 140 |

W bieżącym okresie sprawozdawczym, w związku z otrzymaniem pisma prokuratury regionalnej w Łodzi-w którym organ wskazuje na możliwość uszczerbku w majątku spółki zależnej w wysokości min. 15 mln zł, utworzona została rezerwa na powyższą wartość.

| Wyszczególnienie | Rezerwy na sprawy sporne | Ogółem |
|---|--------------------------|--------|
| Na początek roku poprzedniego | 11 916 | 11 916 |
| Nabycie jednostki zależnej | - | - |
| Utworzone w ciągu roku obrotowego | 4 832 | 4 832 |
| Wykorzystane | 26 | 26 |
| Rozwiązane | 732 | 732 |
| Korekta z tytułu różnic kursowych | - | - |
| Korekta stopy dyskontowej | - | - |
| Na dzień bilansowy roku poprzedniego | 15 990 | 15 990 |

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

- 28 kwietnia 2023 roku, spółka zależna od Emitenta tj. Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, zawarła przed notariuszem w Warszawie, aneks do zawartej w dniu 19 listopada 2021 roku przedwstępnej umowy sprzedaży pod warunkiem, o zawarciu której Emitent informował raportem bieżącym nr 19/2021 z dnia 22 listopada 2022 roku, która to Umowa została w dniu 15 grudnia 2022 roku zmieniona aneksem zmieniającym do przedwstępnej umowy sprzedaży pod warunkiem, udokumentowanym aktem notarialnym, o którego zawarciu Emitent informował raportem bieżącym nr 16/2022 z dnia 18 grudnia 2022 roku.

Na podstawie powyżej opisanego Aneksu zawartego w dniu 28 kwietnia 2023 roku, strony dokonały następujących zmian Umowy:

1. Zmianie uległa Data Ostateczna, do której zawarta zostanie Przyrzeczona Umowa Sprzedaży – z dnia 30 kwietnia 2023 r. na dzień 26 maja 2023 r.;
 2. Zmianie uległ okres, za który spółce Kupującej nie będą przysługiwać jakiegokolwiek odsetki od kwoty otrzymanej przez spółkę zależną od Emitenta tytułem Zaliczki, z okresu do dnia 30 kwietnia 2023 r. na okres do dnia 26 maja 2023 r.;
 3. Zmianie uległ termin, w którym Kupującemu przysługuje umowne prawo odstąpienia - z terminu do dnia 30 kwietnia 2023 r. na termin do dnia 26 maja 2023 r.;
 4. Zmianie uległ termin, w którym Sprzedający zobowiązuje się zwrócić Kupującemu Zaliczkę, z terminu do dnia 03 maja 2023 roku, na termin do dnia 31 maja 2023 roku;
- oraz
5. Zmianie uległa wskazana data zawarcia Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży, po upływie której, środki pieniężne złożone przez Kupującego zostaną zwrócone Kupującemu – z dnia 15 stycznia 2024 r. na dzień 26 maja 2023 r.
- Pozostałe postanowienia zawartej pomiędzy stronami Umowy pozostały bez zmian. Zawarcie powyżej opisanego Aneksu nastąpiło w związku z zamiarem przystąpienia przez Strony do zawarcia umowy przyrzeczonej, najpóźniej do dnia 26 maja 2023 roku.

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2023 do 30.09.2023r. (w tysiącach złotych)

- Zarząd Spółki Korporacja Gospodarcza "Efekt" S.A. z siedzibą w Krakowie w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 22/2021 z dnia 23 grudnia 2021 roku o nabyciu nieruchomości położonych w miejscowości Konstancin Jeziorna w drodze licytacji w związku z udzieleniem przybycia Emitentowi, niniejszym przekazuje do publicznej wiadomości, że w dniu 9 maja 2023 roku powziął wiadomość o wydaniu przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, I Wydział Cywilny w dniu 17 kwietnia 2023 roku postanowienia w przedmiocie przysądzenia na rzecz Korporacji Gospodarczej "Efekt" S.A. własności nieruchomości położonych w Konstancin Jeziorna przy ul. ul. Głowackiego 3, dla których Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach: KW WA5M/00293575/3 oraz KW WA5M/00001657/9. Emitent z chwilą uprawomocnienia się w/w postanowienia nabędzie w/w nieruchomości za łączną kwotę 4.392.425,63 złotych brutto tj. obejmującą podatek VAT wg stawki wynoszącej 23%, która została w całości zapłacona ze środków własnych Emitenta. Nabycie w/w nieruchomości nastąpi w ramach egzekucji sądowej, a zatem będzie stanowiło nabycie pierwotne. Jak wskazano już w raporcie bieżącym nr 22/2021, nabycie opisanych nieruchomości jest wyrazem realizacji w segmencie nieruchomości poszerzenia pola rynkowego Korporacji Gospodarczej "Efekt" S.A. w drodze zwiększania aktywnej obecności Firmy na rynku nieruchomości i zapewnienia trwałego w nim uczestnictwa, zmierzającej do pozyskiwania nowych aktywów, w tym nieruchomości, w celu prowadzenia na nich działalności zakładanych przez Emitenta, zarówno w zakresie inwestycji deweloperskich, jak i dewelopersko-komercyjnych, włącznie z realizacją projektów polegających na budowie budynków mieszkalnych, z mieszkaniami przeznaczonymi na wynajem, co w długofalowej perspektywie, winno przelożyć się na umocnienie pozycji Korporacji Gospodarczej "Efekt" S.A. na rynku, a w konsekwencji, na wzrost wartości akcji Emitenta. Szczegółowa podstawa prawna: Art. 17 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady _UE_ NR 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku _rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku_ oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE _zwane też MAR_.
- 25 maja 2023 roku, spółka zależna od Emitenta tj. Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, zawarła przed notariuszem w Warszawie, aneks do zawartej w dniu 19 listopada 2021 roku przedwstępnej umowy sprzedaży pod warunkiem, o zawarciu której Emitent informował raportem bieżącym nr 19/2021 z dnia 22 listopada 2022 roku, która to Umowa została w dniu 15 grudnia 2022 roku, a następnie w dniu 28 kwietnia 2023 roku zmieniona aneksami zmieniającym do przedwstępnej umowy sprzedaży pod warunkiem, udokumentowanymi aktami notarialnymi, o zawarciu których to aneksów, Emitent informował raportem bieżącym nr 16/2022 z dnia 18 grudnia 2022 roku oraz raportem bieżącym nr 7/2023 z dnia 28 kwietnia 2023 roku.

Na podstawie powyżej opisanego Aneksu zawartego w dniu 25 maja 2023 roku, strony dokonały następujących zmian Umowy:

1. Zmianie uległa Data Ostateczna, do której zawarta zostanie Przyrzeczona Umowa Sprzedaży – z dnia 26 maja 2023 r. na dzień 06 czerwca 2023 r.;
 2. Zmianie uległ okres, za który spółce Kupującej nie będą przysługiwać jakiegokolwiek odsetki od kwoty otrzymanej przez spółkę zależną od Emitenta tytułem Zaliczki, z okresu do dnia 26 maja 2023 r. na okres do dnia 06 czerwca 2023 r.;
 3. Zmianie uległ termin, w którym Kupującemu przysługuje umowne prawo odstąpienia z terminu do dnia 26 maja 2023 r. na termin do dnia 06 czerwca 2023 r.;
 4. Zmianie uległ termin, w którym Sprzedający zobowiązuje się zwrócić Kupującemu Zaliczkę, z terminu do dnia 31 maja 2023 roku, na termin do dnia 12 czerwca 2023 roku;
- Oraz
5. Zmianie uległa wskazana data zawarcia Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży, po upływie której, środki pieniężne złożone przez Kupującego zostaną zwrócone Kupującemu – z dnia 31 maja 2023 r. na dzień 06 czerwca 2023 r.

Pozostałe postanowienia zawartej pomiędzy stronami Umowy pozostały bez zmian. Zawarcie powyżej opisanego Aneksu nastąpiło w związku z koniecznością uzupełnienia dokumentacji warunkującej zawarcie umowy oraz w związku z zamiarem przystąpienia przez Strony do zawarcia umowy przyrzeczonej najpóźniej do dnia 6 czerwca 2023 roku.

- W dniu 14 czerwca 2023 roku w godzinach popołudniowych, 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 doręzonego 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.

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 Hotelu 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 osiągniętych przychodów poprzez rozwój segmentu konferencyjno-bankietowego, zwłaszcza w okresie posezonalnym,
- intensywne wykorzystanie możliwości własnych stron www i platform internetowych.
-

Osiągane wartości wskaźników efektywności obiektów hotelowych, którymi zarządzają Spółki w świetle ogólnie dostępnych informacji rynkowych pochodzących z regionalnych czy to krajowych raportów branżowych pokazują znaczną dysproporcję osiągniętych wyników prowadzonej działalności hotelowo-gastronomicznej, co m.in. doprowadziło do podjęcia decyzji o wydzierżawieniu powyższych nieruchomości, o czym Spółka informowała raportami bieżącymi.

Należy w tym miejscu zaznaczyć, iż Warszawa, Kraków, Gdańsk i Wrocław pozostają wiodącymi liderami na rynku hotelowym, na którym wraz z rosnącą podażą, wzrasta zapotrzebowanie na hotele. Dobra koniunktura oraz sprzyjająca polityka makroekonomiczna jest z jednym z kluczowych elementów wpływających na branżę hotelową.

Osiągane wartości na niezadawalającym poziomie odbiegającym od wartości branżowych w sprzyjających warunkach rynkowych mogą ulec dalszemu znacznemu pogorszeniu w sytuacji spowolnienia gospodarczego kraju a co za tym idzie oddziaływania negatywnego na społeczeństwo jak i na poszczególne gałęzie gospodarki kraju. Rosnąca konkurencja na lokalnym rynku hotelowym może również negatywnie wpływać na wartości osiągniętych przychodów Spółek zależnych odpowiedzialnych na działalność operacyjną obiektów hotelowych.

12.1. Wpływ pandemii COVID-19 na wyniki operacyjne Grupy

Na dzień bilansowy, a także na dzień publikacji niniejszego raportu sytuacja związana z wpływem Pandemii COVID-19 na bieżącą działalność spółki jest ciągle 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 Grupy Kapitałowej.

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.

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

12.2. 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 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, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.

W październiku 2023 roku wybuchł konflikt zbrojny na Bliskim Wschodzie. Przychody spółki zależnej od Emitenta powiązane są z ruchem turystycznym z Izraela. W związku ze wstrzymaniem ruchu turystycznego w czwartym kwartale 2023 roku oraz w okresach późniejszych zarząd spółki zależnej spodziewa się znacznego obniżenia poziomu przychodów z hoteli w Krakowie.

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) | 48 930 | 50 185 |
| - udzielonych gwarancji i poręczeń (spłat zobowiązań finansowych) | 48 930 | 50 185 |
| 2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu) | 35 301 | 1 301 |
| - roszczeń | 25 000 | - |
| - gwarancji i poręczeń (w tym spłat zobowiązań finansowych) | 10 301 | 1 301 |
| 2.3. Pozostałe | 1 172 | 1 172 |
| Zobowiązania warunkowe razem | 85 403 | 52 658 |
| Aktywa warunkowe | Okres bieżący | Okres poprzedni |
| 2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu) | - | - |
| 2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu) | - | - |
| - obciążenia wyrównawcze | - | - |
| - odszkodowania | - | - |
| 2.3. Pozostałe (w tym odpisane aktywa) | 66 612 | 65 286 |
| Aktywa warunkowe razem | 66 612 | 65 286 |

- W pozycji udzielonych gwarancji i poręczeń znajdują się poręczenia spłaty zobowiązań kredytowych/pożyczek spółek powiązanych i niepowiązanych,
- Pozycje te zawierają saldo pozostałe do spłaty kredytu/pożyczki na dzień bilansowy,
- 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 w przyszłych okresach.

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.

*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2023 do 30.09.2023r. (w tysiącach złotych)*

18. Zobowiązania finansowe

| ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE | Wartość bilansowa | | Wartość godziwa | | Kategoria instrumentów finansowych |
|---|-------------------|--------------------|-----------------|--------------------|---------------------------------------|
| | Bieżący okres | Poprzedni okres | Bieżący okres | Poprzedni okres | |
| Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym: | 239 587 | 243 018 | 239 587 | 243 018 | |
| - długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej | 239 587 | 243 018 | 239 587 | 243 018 | wyceniane w zamortyzowanym koszcie |
| Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym: | 64 486 | 65 537 | 64 486 | 65 537 | |
| - zobowiązania z tytułu kaucji | 5 730 | 5 753 | 5 730 | 5 753 | wyceniane w zamortyzowanym koszcie |
| - zobowiązania z tytułu partycypacji | 30 745 | 30 870 | 30 745 | 30 870 | wyceniane w zamortyzowanym koszcie |
| - zobowiązania leasingowe | 24 981 | 26 206 | 24 981 | 26 206 | wyceniane w zamortyzowanym koszcie |
| - dłużne papiery wartościowe | 3 031 | 2 708 | 3 031 | 2 708 | wyceniane w zamortyzowanym koszcie |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 55 619 | 90 702 | 55 619 | 90 702 | wyceniane w zamortyzowanym koszcie |
| Zobowiązania krótkoterminowe finansowe, w tym: | 55 178 | 73 811 | 55 178 | 73 811 | |
| - kredyty i pożyczki | 49 625 | 68 400 | 49 625 | 68 400 | wyceniane w zamortyzowanym koszcie |
| - dłużne papiery wartościowe | 2 611 | 3 320 | 2 611 | 3 320 | |
| - kaucje | 127 | 99 | 127 | 99 | wyceniane w zamortyzowanym koszcie |
| - zobowiązania leasingowe | 1 932 | 1 482 | 1 932 | 1 482 | wyceniane w zamortyzowanym koszcie |
| - partycypacje | 882 | 509 | 882 | 509 | wyceniane w zamortyzowanym koszcie |

Struktura zobowiązań finansowych:

| Wyszczególnienie | Bieżący okres | Poprzedni okres |
|------------------------------------|----------------|-----------------|
| Kredyty i pożyczki krótkoterminowe | 49 625 | 68 400 |
| Kredyty i pożyczki długoterminowe | 239 587 | 243 018 |
| Kredyty i pożyczki razem | 289 212 | 311 418 |

| Wyszczególnienie | Bieżący okres | Poprzedni okres |
|--|---------------|-----------------|
| Kredyty | 279 082 | 300 682 |
| Pożyczki | 10 131 | 10 736 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 26 913 | 27 688 |
| Inne zobowiązania finansowe | 43 126 | 43 260 |
| | | |

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2023 do 30.09.2023r. (w tysiącach złotych)*

| | | |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Razem zobowiązania finansowe | 359 252 | 382 366 |
| - długoterminowe | 304 074 | 308 555 |
| - krótkoterminowe | 55 178 | 73 811 |

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek:

| Wyszczególnienie | Bieżący okres | Poprzedni okres |
|------------------------------------|----------------|-----------------|
| Kredyty i pożyczki krótkoterminowe | 49 625 | 68 400 |
| Kredyty i pożyczki długoterminowe | 239 587 | 243 018 |
| - płatne powyżej 1 roku do 3 lat | 35 808 | 38 733 |
| - płatne powyżej 3 lat do 5 lat | 36 882 | 38 121 |
| - płatne powyżej 5 lat | 166 898 | 166 164 |
| Kredyty i pożyczki razem | 289 213 | 311 418 |

Struktura oprocentowania kredytów i pożyczek

Kredyty:

| Stopa procentowa | Bieżący okres | Poprzedni okres |
|------------------------------------|----------------|-----------------|
| WIBOR + marża | 144 265 | 162 966 |
| 50% stopy redyskontowej weksli NBP | 29 167 | 30 302 |
| EURIBOR + marża | 92 893 | 94 425 |
| LIBOR 1M + marża | 12 757 | 12 989 |
| razem | 279 082 | 300 682 |

Pożyczki otrzymane:

| Stopa procentowa | Bieżący okres | Poprzedni okres |
|------------------|---------------|-----------------|
| WIBOR + marża | - | - |
| Stała stopa % | 10 131 | 10 736 |
| razem | 10 131 | 10 736 |

Kredyty i pożyczki – struktura walutowa

| Wyszczególnienie | Bieżący okres | | Poprzedni okres | |
|---------------------------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|
| | wartość | wartość | wartość | wartość |
| | w walucie | w PLN | w walucie | w PLN |
| PLN | 183 562 | 183 562 | 173 702 | 173 702 |
| EUR | 19 807 | 92 893 | 20 010 | 94 425 |
| CHF | 2 765 | 12 757 | 2 765 | 12 989 |
| Kredyty i pożyczki razem | x | 289 212 | x | 311 418 |

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2023 do 30.09.2023r. (w tysiącach złotych)*

19. Hierarchia wartości godziwej

W poziomie 1 dane wejściowe obserwowalne są na aktywnych rynkach. Są to zobowiązania z tytułu 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 ceny na rynku, jak również wartości obserwowalne 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 | | 944 208 | | 3 121 | Pozostałe przychody/koszty operacyjne |
| Udziały i akcje | 6 444 | | | 843 | Koszty finansowe |
| Pasywa | | | | | |
| oprocentowane kredyty i pożyczki | 289 212 | - | - | 16 810 | Koszty Finansowe |

| Poprzedni okres | poziom 1 | poziom 2 | poziom 3 | Wpływ na wynik finansowy okresu | Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów |
|----------------------------------|----------|----------|----------|---------------------------------|---|
| Aktywa | | | | | |
| Nieruchomości inwestycyjne | - | 948 688 | - | 4 442 | Pozostałe przychody/koszty operacyjne |
| Udziały i akcje | 7 216 | - | | 6 921 | Koszty finansowe |
| Pasywa | | | | | |
| oprocentowane kredyty i pożyczki | 311 418 | - | - | 18 424 | Koszty finansowe |

20. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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 | | | | | | |
| <i>Podmioty o znaczącym wpływie na Grupę:</i> | | | | | | |
| Jednostki sprawujące współkontrolę lub mające istotny wpływ na jednostkę: | | | | | | |
| Jednostki zależne | 19 961 | 10 946 | 112 501 | 2 | 92 609 | - |
| Jednostki stowarzyszone | | | | | | |
| Pozostałe podmioty powiązane | | | | | | |

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2023 do 30.09.2023r. (w tysiącach złotych)

| Typ transakcji | Opis transakcji | Warunki transakcji | Wartość transakcji w okresie | Nierozliczone saldo transakcji na koniec okresu | szczególności dotyczące gwarancji i poręczenia | Strona transakcji |
|---|---|--|----------------------------------|---|--|--|
| Zakup/sprzedaż usług | usługi wsparcia operacyjnego | Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu w działaniu jednostek zależnych | 17 161 | 8 680 | brak | Transakcje pomiędzy podmiotami zależnymi |
| Zakup/sprzedaż usług | Usługi najmu/ dzierżawy /usługi budowlane | Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych | 4 609 | 4 041 | brak | Transakcje pomiędzy podmiotami zależnymi |
| finansowanie wewnątrzgrupowe | finansowanie wewnątrzgrupowe | Instrumenty finansowe oprocentowane w stałej stopie % | 3310 - nabycie/ 1896 - spłata | 36 622 | brak | Transakcje pomiędzy podmiotami zależnymi |
| rozliczanie zobowiązań w imieniu jednostki powiązanej | Spłata zobowiązań | Spłata wymagalnych zobowiązań za jednostkę powiązaną | 7 009 | 24 651 | brak | Transakcja między podmiotami zależnymi |

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 30.09.2023 | | | | | |
| Tomasz Bujak | 14 | - | 188 | - | 202 |
| Joanna Feder-Kawczyńska | - | - | 5 | - | 5 |
| Razem | 14 | - | 193 | - | 207 |
| Paweł Żbikowski | 19 | - | 2 | - | 20 |
| Katarzyna Marciniak | 2 | - | 3 | - | 5 |
| Jan Hambura | 2 | - | 6 | - | 8 |
| Marek Zajczyk | 2 | - | - | - | 2 |
| Piotr Szyszko | 2 | - | - | - | 2 |
| Ostrowski Wojciech | 1 | - | - | - | 1 |
| Czarnecki Henryk Tadeusz | - | - | - | - | - |
| Kaźmierczak Cyprian | 1 | - | 2 | - | 3 |
| Wojciechowski Michał | 1 | - | - | - | 1 |
| Raczkowski Konrad | 20 | - | - | - | 20 |
| Razem | 49 | - | 12 | - | 62 |

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 wierzycielności emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta

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 równoległe w związku z katastrofą budowlaną zostało zakończone i obecnie postępowanie jest prowadzone przez Sąd.
2. Sprawa z powództwa Bank Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie I Oddział w Zduńskiej Woli przeciwko Central Fund of Immovables sp. z o.o. W październiku 2010 roku, przed Sądem Okręgowym w Łodzi, Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie I Oddział w Zduńskiej Woli pozwał Central Fund of Immovables sp. z o.o. (dalej CFI) o zapłatę kwoty 2.000.000,00 złotych stanowiącej dług wynikający z określonej umowy kredytowej, powołując się na odpowiedzialność CFI jako dłużnika rzeczowego w związku z dwiema hipotekami obciążającymi nieruchomości Spółki CFI. 16 listopada 2010 roku CFI wniosła zarzuty od wydanego w przedmiotowej sprawie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym uwzględniającego w całości roszczenie Banku Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, I Oddział w Zduńskiej Woli, uznając to roszczenie jako całkowicie bezzasadne. CFI opiera swoje stanowisko na tym, że wskazywane przez powodowy Bank hipoteki nie zabezpieczyły należności z umowy kredytowej, z której powodowy Bank domagał się zapłaty. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Łodzi, X Wydział Gospodarczego z dnia 3 czerwca 2013 roku, Sąd uchylił w całości powyższy nakaz zapłaty Sądu Okręgowego w Łodzi i oddalił powództwo uznając jako zasadne stanowisko Spółki CFI, a następnie wyrokiem z dnia 31 marca 2014 roku Sąd Apelacyjny w Łodzi, I Wydziału Cywilnego oddalił prawomocnie również apelację powodowego Banku od powyższego wyroku Sądu Okręgowego. Sąd Najwyższy po rozpoznaniu skargi kasacyjnej powoda, uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi ze względów formalnych i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Sąd Okręgowy w Łodzi X Wydział Gospodarczy wyrokiem z dnia 1 lipca 2022 roku doręczono spółce 19 września 2022 roku zasądził od CFI żądana kwotę wraz z kosztami postępowania. Spółka zależna CFI sp. z o.o. nie zgadzając się z wyrokiem sądu przygotowuje apelację uznając wydany wyrok za całkowicie bezzasadny.
3. 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

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2023 do 30.09.2023r. (w tysiącach złotych)

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 jakąkolwiek 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.

4. 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 osiągnięte 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.
5. W dniu 26 sierpnia 2020 roku Emitent otrzymał z Sądu Okręgowego w Krakowie IX Wydziału Gospodarczego pozew akcjonariuszy Marcina Chmielewskiego oraz Witolda Kowalczyka 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 Klaudiusz 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.

6. Wobec Grupy prowadzone są postępowania podatkowe, dotyczące określenia wysokości zobowiązań podatkowych w tym w szczególności: podatku od towarów i usług, przy czym wartość spornego zobowiązania podatkowego określonego decyzją Łódzkiego Urzędu Skarbowego w Łodzi opiewa na kwotę ok. 4.026. tys. zł. Postępowanie podatkowe znajduje się na etapie postępowania odwoławczego.

6. Zawarte przez CFI HOLDING S.A. lub jednostkę zależną od CFI HOLDING S.A. jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, 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 powiązаныmi”

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 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

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 potencjalna możliwość wystąpienia sytuacji mniej korzystnej niż założona i osiągnięcia słabszych wyników ekonomicznofinansowych. 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 prawnorzeczymi 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 dzień dzisiejszy nie

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2023 do 30.09.2023r. (w tysiącach złotych)

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

Ryzyko związane z uzależnieniem się od dominującego odbiorcy.

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

Ryzyko powstania zobowiązań z tytułu udzielonych gwarancji.

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

Ryzyka związane z zawartymi umowami kredytowymi.

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

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

W związku z sytuacją spowodowaną COVID-19, Spółki zależne od Emitenta, zawarły z bankami, szereg aneksów do umów kredytowych, przewidujących m.in. okresowe zawieszenie płatności rat kapitałowo-odsetkowych, zmniejszenie wysokości rat kredytowo-odsetkowych, lub wydłużenia okresu finansowania, dostosowując poziom płatności do aktualnych możliwości finansowych. W ten sposób, nastąpiło ograniczenie, minimalizacja ryzyka wypowiedzenia umów kredytowych w związku z spadkiem przychodów będącego konsekwencją pandemii.

Ryzyko wynikające ze współpracy z agencjami i pośrednikami turystycznymi.

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

Ryzyko związane z wynajmem nieruchomości.

Spółki z grupy kapitałowej prowadzą działalność w segmencie wynajmu nieruchomości. Spółki wynajmują obiekty komercyjne, handlowe, biurowe, produkcyjne, usługowe, ekspozycyjne, magazynowe powierzchnie reklamowe. Działalność ta niesie za sobą pewne ryzyka związane np. z wyceną nieruchomości, utratą najemców czy też z nieterminowym płaceniem czynszu przez najemców. Przyjęcie błędnych założeń przy wycenie nieruchomości może prowadzić do nieprawidłowości w wycenie nieruchomości i wdrożenia błędnych strategii dla danego projektu. Istnieje także ryzyko związane ze spadkiem wartości nieruchomości rozpoznawanym jako strata z aktualizacji wyceny. Ziszczenie się powyższych ryzyk związanych z wyceną nieruchomości może wpłynąć na niższe od zakładanych wpływów z

czynszów i ze sprzedaży nieruchomości, a także wartość bilansowa nieruchomości może nie odzwierciedlać wartości godziwej. Grupa Kapitałowa minimalizuje to ryzyko poprzez: (i) współpracę z niezależnymi rzeczoznawcami majątkowymi, (ii) staranny dobór metod wyceny, (iii) stosowanie 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 poziom nawet 5% wzrostu, nie powinny dziwić rekordowe plany związane z zatrudnieniem.

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

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

Ryzyko błędów w procesie sporządzania sprawozdań finansowych.

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

Ryzyko branżowe dla podmiotów działających w określonych sektorach.

Grupa Kapitałowa CFI prowadzi działalność inwestycyjną, z którą związane jest ryzyko zaangażowania w sektor działalności, którego sposób funkcjonowania może być uzależniony od szeregu czynników, trudnych do rozpoznania w momencie nabycia udziałów lub akcji podmiotu zdefiniowanego w strukturze tego sektora. Czynniki takimi 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.

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 na dzień bilansowy w organach statutowych spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta.

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

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 |
|-------------------------|------------------------|------------------------------|
| 01.01.2023 – 30.09.2023 | 4,5773 | 4,6356 |
| 01.01.2022 – 31.12.2022 | 4,6883 | 4,6899 |
| 01.01.2022 – 30.09.2022 | 4,6880 | 4,8698 |

**) 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 | 2 537 | 554 | 2 735 | 583 |
| Koszty działalności operacyjnej | 2 262 | 494 | 3 767 | 804 |
| Zysk (strata) na działalności operacyjnej | -83 | -18 | -183 | -39 |
| Zysk (strata) brutto | -608 | -133 | 648 | 138 |
| Zysk (strata) netto | -599 | -131 | 648 | 138 |
| 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 | 0,0002 | 0,0001 |
| Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej | | | | |
| Aktywa trwałe | 909 966 | 196 299 | 909 769 | 193 985 |
| Aktywa obrotowe | 2 351 | 507 | 2 369 | 505 |
| Kapitał własny | 858 505 | 185 198 | 859 104 | 183 182 |
| Kapitał zakładowy | 852 771 | 183 961 | 852 771 | 181 831 |
| Zobowiązania długoterminowe | 1 872 | 404 | 1 218 | 260 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 51 940 | 11 205 | 51 816 | 11 049 |
| Wartość księgowa na akcję (zł/euro) | 0,31 | 0,07 | 0,31 | 0,07 |
| Rachunek Przepływów Pieniężnych | | | | |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 174 | 38 | -827 | -176 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | - | - | -800 | -171 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | -395 | -86 | 1 620 | 346 |

*Dane bilansowe prezentowane są za okres porównywalny kończący się 31.12.2022 roku, zgodnie z formatem prezentowanym w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CFI HOLDING S.A. ZA III KWARTAŁ 2023 roku

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

| AKTYWA | Okres bieżący | Okres poprzedni |
|---|----------------------|------------------------|
| Aktywa trwałe | 909 966 | 909 769 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 533 | 642 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 4 209 | 4 191 |
| 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 | 293 | 5 |
| Aktywa obrotowe | 2 351 | 2 369 |
| Zapasy | 199 | - |
| Należności handlowe oraz pozostałe należności | 1 980 | 1 976 |
| Inne krótkoterminowe aktywa finansowe | - | - |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 172 | 394 |
| Aktywa obrotowe bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży | 2 351 | 2 369 |
| Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | - | - |
| Aktywa razem | 912 317 | 912 138 |

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2023 do 30.09.2023r. (w tysiącach złotych)*

| PASYWA | Okres bieżący | Okres poprzedni |
|--|----------------------|------------------------|
| Kapitał własny | 858 505 | 859 104 |
| Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej | 858 505 | 859 104 |
| Kapitał zakładowy | 852 771 | 852 771 |
| Zyski zatrzymane | 5 734 | 6 333 |
| W tym wynik finansowy okresu | -599 | 718 |
| Kapitały akcjonariuszy niekontrolujących | - | - |
| Zobowiązanie długoterminowe | 1 872 | 1 218 |
| Kredyty i pożyczki | - | - |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | - | - |
| Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania | - | - |
| Inne zobowiązania finansowe | 1 579 | 1 204 |
| Rezerwa na odroczone podatki dochodowe | 293 | 14 |
| Rezerwy długoterminowe | - | - |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 51 940 | 51 816 |
| Kredyty i pożyczki | 2 582 | 3 238 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | - | - |
| Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania | 24 350 | 23 434 |
| Zobowiązania dotyczące podatku bieżącego | 185 | 571 |
| Inne zobowiązania finansowe | 24 413 | 24 163 |
| Rezerwy krótkoterminowe | 410 | 410 |
| Zobowiązania krótkoterminowe bez zobowiązań wchodzących w skład grup przeznaczonych do sprzedaży | 51 940 | 51 816 |
| Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży | - | - |
| Zobowiązania razem | 53 812 | 53 034 |
| Pasywa razem | 912 317 | 912 138 |

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2023 do 30.09.2023r. (w tysiącach złotych)*

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 | 2 537 | 1 040 | 2 735 | 2 267 |
| Amortyzacja | 110 | 37 | 126 | 40 |
| Zużycie materiałów i energii | 29 | 4 | 46 | 10 |
| Usługi obce | 621 | 168 | 496 | 188 |
| Podatki i opłaty | 16 | 5 | 56 | 45 |
| Koszty świadczeń pracowniczych | 1 478 | 504 | 1 139 | 281 |
| Pozostałe koszty rodzajowe | 9 | 3 | 8 | 2 |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów | - | - | 1 896 | 1 896 |
| Zmiana stanu produktów | - | - | - | - |
| Pozostałe przychody operacyjne | 40 | 15 | 1 231 | 1 227 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 398 | 12 | 382 | 39 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | -83 | 324 | -183 | 992 |
| Przychody finansowe | 33 | 11 | 1 229 | 1 141 |
| Koszty finansowe | 558 | 153 | 398 | 14 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | -608 | 182 | 648 | 2 119 |
| Podatek dochodowy | -9 | - | - | - |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | -599 | 182 | 648 | 2 119 |
| Zysk (strata) z działalności zaniechanej | - | - | - | - |
| Zysk (strata) netto za rok obrotowy | -599 | 182 | 648 | 2 119 |

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.

Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2023 do 30.09.2023r. (w tysiącach złotych)

ZESTAWIENIE ZMIAN W 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 | 6 333 | 859 104 | | 859 104 |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości | | | | | |
| Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów | | | | | |
| Kapitał własny po korektach | 852 771 | 6 333 | 859 104 | | 859 104 |
| Emisja akcji | | | | | |
| Wpłaty na podwyższenie kapitału zakładowego | | | | | |
| Wypłata dywidendy | | | | | |
| Zysk (strata) netto | | -599 | -599 | | -599 |
| Inne dochody całkowite | | | | | |
| Suma dochodów całkowitych | | -599 | -599 | | -599 |
| Zwiększenie wartości kapitału własnego | | -599 | -599 | | -599 |
| Kapitał własny na ostatni dzień bieżącego okresu | 852 771 | 5 734 | 858 505 | | 858 505 |
| Okres poprzedni | | | | | |
| Kapitał własny na pierwszy dzień poprzedniego okresu | 852 771 | 5 615 | 858 386 | | 858 386 |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości | | | | | |
| Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów | | | | | |
| | | | | | |
| Kapitał własny po korektach | 852 771 | 5 615 | 858 386 | | 858 386 |
| Emisja akcji | | | | | |
| Wpłaty na podwyższenie kapitału zakładowego | | | | | |
| Wypłata dywidendy | | | | | |
| Zysk (strata) netto | | 648 | 648 | | 648 |
| Inne dochody całkowite | | | | | |
| Suma dochodów całkowitych | | 648 | 648 | | 648 |
| Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego | | 648 | 648 | | 648 |
| Kapitał własny na ostatni dzień poprzedniego okresu | 852 771 | 6 263 | 859 034 | | 859 034 |

RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH – METODA POŚREDNIA

| | Okres bieżący | Okres poprzedni |
|---|---------------|-----------------|
| A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | |
| I. Zysk (strata) Brutto | -608 | 648 |
| II. Korekty razem | 781 | -1 475 |
| Amortyzacja | 110 | 126 |
| (Zysk) strata z tytułu różnic kursowych | - | - |
| Przychody z tytułu odsetek | 22 | -27 |
| Koszty z tytułu odsetek | -13 | 208 |
| Przychody z tytułu dywidend | - | - |
| Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej | -22 | -62 |
| Zmiana stanu rezerw | - | - |
| Zmiana stanu zapasów | -199 | 872 |
| Zmiana stanu należności | -310 | -922 |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych | 1 195 | -1 671 |
| Inne korekty | - | - |
| Gotówka z działalności operacyjnej | 174 | -827 |
| Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony | - | - |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I +/- II) | 174 | -827 |
| 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 | - | - |
| 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 | - | - |
| Wydatki na nabycie aktywów finansowych | - | -800 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II) | | -800 |
| C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | |
| Wpływy z emisji akcji | - | - |
| Kredyty i pożyczki | 270 | 2 355 |
| Nabycie udziałów (akcji) własnych | - | - |
| Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli | - | - |
| Spłaty kredytów i pożyczek | -641 | -735 |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | - | - |
| Odsetki | -24 | - |
| Inne wpływy (wydatki) finansowe | - | - |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II) | -395 | 1 620 |
| E. Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany | | |
| Skutki zmian kursów wymiany, które dotyczą środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych | - | - |
| Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | -221 | -7 |
| F. Środki pieniężne na początek okresu | 394 | 19 |
| G. Środki pieniężne na koniec okresu (F +/- D), w tym: | 172 | 13 |

**INFORMACJA DODATKOWA DO KWARTALNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO CFI HOLDING S.A.**

1. ISTOTNE ZMIANY WIELKOŚCI SZACUNKOWYCH ZA III KWARTAŁ 2023 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 | - | 1 713 | 349 | 327 | 92 | 2 481 |
| Zwiększenia, z tytułu: | 75 | | | 17 | | 92 |
| nabycia środków trwałych | 75 | | | 17 | | 92 |
| inne | | | | | | |
| Zmniejszenia, z tytułu: | | 12 | | | 92 | 104 |
| sprzedaż | | 12 | | | | 12 |
| przyjęcie środków trwałych i inwestycji w nieruchomości | | | | | 92 | 92 |
| Wartość bilansowa brutto na dzień bilansowy | 75 | 1 702 | 349 | 344 | - | 2 470 |
| Umorzenie na początek roku | - | 1 162 | 349 | 327 | - | 1 838 |
| Zwiększenia, z tytułu: | 1 | 106 | | 2 | | 109 |
| amortyzacji | 1 | 106 | | 2 | | 109 |
| Zmniejszenia, z tytułu: | | 12 | | | | 12 |
| sprzedaż | | 12 | | | | 12 |
| inne | | | | | | |
| Umorzenie na dzień bilansowy | 1 | 1 257 | 349 | 328 | - | 1 936 |
| Odpisy aktualizujące na początek roku | | | | | | |
| Odpisy aktualizujące na dzień bilansowy | | | | | | |
| Wartość bilansowa netto na dzień bilansowy | 74 | 444 | - | 15 | - | 533 |

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2023 do 30.09.2023r. (w tysiącach złotych)

• **ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI**

| Wyszczególnienie | Rok bieżący | Rok poprzedni |
|---|-------------|---------------|
| Wartość bilansowa na BO | 4 191 | 3 228 |
| Zwiększenia stanu, z tytułu: | 18 | 3 286 |
| - nabycia nieruchomości | 18 | 96 |
| - aktywowanych późniejszych nakładów | - | - |
| - zysk wynikający z przeszacowania do wartości godziwej | - | - |
| - inne zwiększenia | - | 3 190 |
| Zmniejszenia stanu, z tytułu: | - | 2 323 |
| - zbycia nieruchomości | - | 1 896 |
| - reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów | - | - |
| - strata wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej | - | 428 |
| - inne zmniejszenia | - | - |
| Wartość bilansowa na BZ | 4 209 | 4 191 |

• **ZMIANA ZAPASÓW ORAZ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH Z NIMI ZWIĄZANYCH**

| Wyszczególnienie | Rok bieżący | Rok poprzedni |
|--|-------------|---------------|
| Materialy (według ceny nabycia) | - | - |
| Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia) | 320 | - |
| Produkty gotowe: | - | - |
| Według ceny możliwej od uzyskania | - | - |
| Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania | 57 | - |
| Odpis aktualizujący wartość produkcji w toku | 263 | - |

• **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 | 270 | - | - | 270 |
| Aktywa finansowe | 5 714 | 22 | - | 5 736 |
| Zapasy | - | 263 | - | 263 |
| Należności handlowe | 5 626 | 36 | - | 5 662 |

• **NALEŻNOŚCI**

Należności krótkoterminowe

| Należności krótkoterminowe | Rok bieżący | Rok poprzedni |
|----------------------------|-------------|---------------|
| Należności handlowe | 1 834 | 1 755 |
| od jednostek powiązanych | 469 | 1 407 |
| od pozostałych jednostek | 1 365 | 358 |

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2023 do 30.09.2023r. (w tysiącach złotych)*

| | | |
|-------------------------------------|-----|-----|
| Pozostałe należności | 145 | 221 |
| z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń | 128 | 177 |
| inne | 17 | 44 |

B. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

| Wyszczególnienie | Stan na początek bieżącego roku | zmiana | Stan na dzień bilansowy bieżącego roku |
|--------------------------------------|--|---------------|---|
| Aktywo z tytułu podatku odroczonego | 5 | 288 | 293 |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego | 14 | 279 | 293 |

2. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE OBJĘTYM PÓLROCZNYM 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 SPLATY 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

Aktywa i zobowiązania warunkowe zostały opisane w punkcie 18 dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2023 do 30.09.2023r. (w tysiącach złotych)*

8. INSTRUMENTY FINANSOWE

| INSTRUMENTY FINANSOWE | Rok bieżący | | Rok poprzedni | |
|---|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| | wartość bilansowa | wartość godziwa | wartość bilansowa | wartość godziwa |
| Należności handlowe oraz pozostałe należności | 1 980 | 1 980 | 1 976 | 1 976 |
| Kredyty i pożyczki | 2 582 | 2 582 | 3 268 | 3 268 |
| Zobowiązania finansowe | 25 991 | 25 991 | 25 368 | 25 368 |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania | 24 536 | 24 536 | 24 005 | 24 005 |

9. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI.

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

| Wyszczególnienie | Rok bieżący | Rok poprzedni |
|--|---------------|---------------|
| Kredyty | 638 | 638 |
| Pożyczki | 1 944 | 2 601 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | - | - |
| Inne zobowiązania finansowe | 25 991 | 25 368 |
| Razem zobowiązania finansowe | 28 573 | 28 606 |
| - długoterminowe | 1 578 | 1 204 |
| - krótkoterminowe | 26 994 | 27 402 |

| Wyszczególnienie | Rok bieżący | Rok poprzedni |
|------------------------------------|--------------|---------------|
| Kredyty i pożyczki krótkoterminowe | 2 582 | 3 238 |
| Kredyty i pożyczki długoterminowe | - | - |
| - płatne powyżej 1 roku do 3 lat | - | - |
| - płatne powyżej 3 lat do 5 lat | - | - |
| - płatne powyżej 5 lat | - | - |
| Kredyty i pożyczki razem | 2 582 | 3 238 |

| Kredyty -stopa procentowa | wartość kredytów |
|--------------------------------|------------------|
| WIBOR 1M+marża | 638 |
| WIBOR 3M+marża | - |
| razem | - |
| Koszty finansowe okresu | 638 |

| Pożyczki otrzymane - stopa procentowa | Wartość pożyczek |
|---------------------------------------|------------------|
| Stała stopa procentowa | 1 944 |
| razem | 1 944 |
| Koszty finansowe okresu | 65 |

10. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

W bieżącym okresie nie występują umowy o charakterze kontraktu budowlanego.

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2023 do 30.09.2023r. (w tysiącach złotych)

11. TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

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

| Podmiot powiązany | Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych netto | Zakupy od podmiotów powiązanych netto | Należności od podmiotów powiązanych brutto | w tym przeterminowane | Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych brutto | w tym zaległe, po upływie terminu płatności |
|---|---|---------------------------------------|--|-----------------------|---|---|
| za bieżący rok | | | | | | |
| Jednostki sprawujące współkontrolę lub mające istotny wpływ na jednostkę: | - | - | - | - | - | - |
| Jednostki zależne: | 2 573 | 171 | 5 945 | - | 38 020 | - |
| Jednostki stowarzyszone | - | - | - | - | - | - |
| Pozostałe jednostki powiązane: | - | - | - | - | - | - |
| Osoby Zarządzające | - | - | - | - | - | - |

| Typ transakcji | Opis transakcji | Warunki transakcji | Wartość transakcji w roku | Nierozliczone saldo transakcji | szczegóły dotyczące gwarancji i poręczenia | Strona transakcji |
|----------------------|--------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|--|-------------------|
| świadczenie usług | wynajem maszyn i sprzętu budowlanego | warunki rynkowe najmu sprzętu | 127 | 469 | brak | Jednostka zależne |
| świadczenie usług | usługa wsparcia operacyjnego | warunki rynkowe usług outsourcingu | 2 573 | 700 | brak | Jednostki zależne |
| Transakcja finansowa | Finansowanie wewnątrzgrupowe | Finansowanie wewnątrzgrupowe | Udzielenie 480/ spłata 4 | 26 880 | brak | Jednostki zależne |

Wrocław, dnia 8 listopada 2023 roku

Podpisy Zarządu:

.....
Teresa Kawczyńska
Prezes Zarządu