

Szanowni Państwo,

Przedstawiam Państwu raport Spółki i Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. za 2024 rok. Niniejszy list adresuję do naszych Akcjonariuszy, Uczestników Rynku Kapitałowego, Kontrahentów, Pracowników, Współpracowników oraz pozostałych Interesariuszy Spółki. Raport został przygotowany w okolicznościach trudnych dla Grupy Emitenta i jej biznesowego otoczenia. Już poprzednie lata były dla CFI Holding S.A. jak i podmiotów tworzących Grupę Kapitałową CFI Holding S.A. bardzo trudne, na co główny wpływ miały skutki pandemii odczuwalne przez Grupę, jak również wewnętrzny spór, jaki został zapoczątkowany w 2023 roku i zakończony w 2024 roku, a dotyczący bezprawnej, wbrew woli akcjonariuszy, próby przejęcia władzy nad Grupą Kapitałową Emitenta w tym Korporacją Gospodarczą „efekt” S.A. Ponadto na Grupę Emitenta oraz jej renomę na rynku, miały również wpływ działania podjęte przez Prokuraturę Regionalną w Łodzi w 2023 roku wobec funkcjonariuszy spółek należących do Grupy Kapitałowej CFI Holding oraz jednostek powiązanych.

Odnosząc się do powyższych okoliczności pragnę wyjaśnić, że w ciągu raportowanego okresu Zarząd podejmował szereg działań i wysiłków, których celem było ograniczenie wpływu czynników makro i mikroekonomicznych na naszą Spółkę, jak również licznych bezprawnych i wręcz przestępczych działań byłych już członków Zarządu – funkcjonariuszy Spółki piastujących stanowiska w Grupie Emitenta i spółkach zależnych w osobach Pana Tomasza Bujaka, Pana Grzegorza Ceterę, Pani Dominiki Wiesiołek Picyk, którzy podjęli bezprawą próbę wbrew woli akcjonariuszy przejęcia kontroli nad Spółką Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. poprzez podejmowane przez nich działania prawne i finansowe, w tym realizowane liczne świadome działania na szkodę Spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. jak i Central Fund of Immovables Sp. z o.o., a pośrednio dotyczące całej Grupy Kapitałowej. Działania te, jak również wszelkie inne czynności zapoczątkowane przez odwołanych już byłych członków Zarządu Emitenta, jak również spółek zależnych, w tym Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. tj. Pana Tomasza Bujaka, Pana Grzegorza Ceterę oraz Panią Dominikę Wiesiołek-Picyk, zostały w pełni zażegnane, a sytuacja w Grupie Kapitałowej została ustabilizowana, w tym wszelkie konflikty korporacyjne zostały już rozstrzygnięte przez Sądy, tak aby akcjonariusze nie byli dalej wprowadzani w błąd, co do stanu faktycznego i prawnego.

Aktualnie działania Zarządu sprowadzają się w tym zakresie do podejmowania stosownych działań zmierzających do zmniejszenia wszelkich szkód oraz skutków działań noszących znamiona przestępstwa oraz niegospodarności, w tym wyrządzające szkody wielkich rozmiarów co m.in. spowodowało konieczność utworzenia znaczących rezerw w zakresie wyprowadzonych środków finansowych z jednostek zależnych od Emitenta przez odwołanych Członków Zarządu Korporacja Gospodarczej „efekt” S.A., na rzecz podmiotów o wątpliwej reputacji i standingu finansowym powiązanych z odwołanymi członkami Zarządu Spółki tj. Panem Tomaszem Bujakiem oraz Panem Grzegorzem Ceterą i członkami ich rodzin, będącymi jednocześnie faktycznymi beneficjentami tych bezprawnych działań.

W odniesieniu do działań podjętych wobec jednostek zależnych przez Prokuraturę Regionalną w Łodzi w kwietniu 2023 roku w związku z postępowaniem prowadzonym wobec funkcjonariuszy spółek należących do Grupy Kapitałowej CFI Holding oraz jednostek powiązanych, doszło do licznych zmian w strukturze kadrowej, nie mówiąc już o tym, że przedmiotowe wydarzenia istotnie przełożyły się również na odbiór Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. na rynku, co niewątpliwie wygenerowało nowe, niespotykane wcześniej problemy, w tym problemy nierynkowe i reputacyjne. Podkreślić jednak należy, że z zastrzeżeniem informacji wskazanych w raporcie bieżącym nr 12/2023 z dnia 15 czerwca 2023 roku odnośnie zabezpieczeń na majątku Spółki ustanowionych przez Prokuraturę Regionalną w Łodzi, w postaci ustanowienia zakazu zbywania i obciążania nieruchomości spółki zależnej od Emitenta objętych księgami wieczystymi:

- a) WA4M/0030261/4 – o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 10.000.000,00 zł;
- b) LD1M/00127842/4 – o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 2.000.000,00 zł;
- c) LD1M/00130103/6 – o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 2.000.000,00 zł;
- d) LD1M/00088076/7 – o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 2.500.000,00 zł;
- e) LD1P/00043368/7 – o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 5.000.000,00 zł;
- f) LD1M/00085301/3 – o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 5.000.000,00 zł;
- g) LD1M/0009124/5 – o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 500.000,00 zł,

powyższe postępowanie nie wpłynęło na bieżącą operacyjną działalność Grupy Kapitałowej CFI Holding. Biorąc natomiast pod uwagę okoliczności, które zostały ujawnione na przełomie 2024/2025 roku, w tym zapadłe korzystne dla Grupy wyroki Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, uchylające wszystkie decyzje organów podatkowych, jak również umorzenie przez Sąd postępowań podatkowych z uwagi na ich prowadzenie contra legem, w tym dokumenty i dowody, które zostały włączone do akt postępowania prokuratorskiego, które

w diametralny sposób zmieniają cały obraz prowadzonego postępowania prokuratorskiego, powodując tym samym wykluczenie możliwości popełnienia licznych czynów zabronionych zawartych w zarzutach prokuratorskich stawianych funkcjonariuszom Grupy Emitenta, w ocenie Emitenta prowadzone postępowanie nie będzie miało znaczącego wpływu na sytuację finansowo – prawną Grupy.

Powyższa ocena Zarządu emitenta oparta jest m.in. na zapadłych już postanowieniach i wyrokach sądowych wraz z ich uzasadnieniem, posiadanych opiniach prawnych, jak również dokumentach i dowodach, które przez długi czas były ukrywane lub nie załączane do akt toczącego się śledztwa, a które wręcz wykluczają możliwość popełnienia czynów zarzucanych funkcjonariuszom Grupy Emitenta. Ponadto zaznaczyć należy, iż Sąd Okręgowy w Łodzi uchylił postanowienie o odmowie rozpoznania wniesionego przez pełnomocnika Spółki zależnej zażalenia na dokonane przez Prokuraturę Regionalną w Łodzi zabezpieczenie majątkowe na nieruchomościach Spółki Central Fund of Immovables Sp. z o.o. w zakresie ograniczenia zakazu zbywania i obciążania, które to zażalenie będzie przedmiotem postępowania sądowego i podlegało ocenie wraz ze wszystkimi dowodami w tym zakresie. Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności oraz posilkując się posiadanymi dokumentami, analizami i ocenami profesjonalnych pełnomocników, Emitent nie identyfikuje na obecnym etapie żadnego istotnego zagrożenia w tym zakresie, a biorąc pod uwagę już zapadłe korzystne dla Grupy Emitenta postanowienia i wyroki sądowe, w tym szereg poświadczonych urzędowo dokumentów, okoliczności te zdaniem Zarządu Emitenta całkowicie zmieniają obraz śledztwa, czego obecnie nie sposób pominąć.

Jednocześnie Emitent mając na uwadze dobro rynku kapitałowego w dalszym ciągu deklaruje pełną gotowość do współpracy z instytucjami zajmującymi się tym postępowaniem, zachowując gotowość dostarczenia niezbędnych materiałów oraz informacji niezbędnych do wyjaśnienia sprawy, pod warunkiem jednak, iż te organy państwa będą w ogóle zainteresowane przyjęciem licznych dokumentów, dowodów czy też wniosków dowodowych mających na celu wyjaśnienie wszystkich okoliczności sprawy, czego organy te nie realizowały, pozostawiając według Emitenta liczne wątpliwości bądź nieudomówienia, a które można było już od dłuższego czasu z powodzeniem wyjaśnić, na co uwagę zwracali również pełnomocnicy procesowi.

Plany na 2025 rok wiążemy przede wszystkim z rozwojem podstawowych obszarów naszej aktywności, umacnianiem pozycji spółek zależnych oraz wzrostem efektywności wykorzystania posiadanego majątku, na bazie którego Spółka realizuje ofertę usługową, jak również prowadzi

działania zmierzające do odzyskania utraconych wielomilionowych środków finansowych, jakie zostały wytransferowane przez tj. Pana Tomasza Bujaka, Pana Grzegorza Ceterę oraz Panią Dominikę Wiesiołek-Picyk, na swoją rzecz lub podmioty kontrolowane przez byłych funkcjonariuszy Grupy Emitenta lub na rzecz ich rodzin, jak i bliskich współpracowników. Stosowne działania w tym zakresie zostały już podjęte w zakresie zainicjowania kilku postępowań sądowych, jak i karno-skarbowych związanych z bezprawnymi i przestępczymi działaniami Pana Tomasza Bujaka, Pana Grzegorza Ceterę, Pani Dominiki Wiesiołek-Picyk i Pani Katarzyny Marciniak oraz ich współpracowników, co pozytywnie rokuje na przyszłość, w tym na wnikliwe rozliczenie wszystkich osób uczestniczących w tym bezprawnym procederze.

Działania realizowane przez Zarząd Grupy Emitenta doprowadziły również do ustabilizowania sytuacji całej Grupy oraz zażegnania wytworzonych przez byłych funkcjonariuszy Grupy Emitenta tj. Tomasza Bujaka, Grzegorza Ceterę, Dominikę Wiesiołek-Picyk licznych konfliktów, co umożliwiło Grupie realizowanie bieżących operacyjnych działań nastawionych na rozwój oraz poprawę wyników Grupy Emitenta, co zostało szerzej zaprezentowane w sprawozdaniu Zarządu.

W raportowanym okresie Zarząd skoncentrował się na zabezpieczeniu źródeł przychodów oraz posiadanych aktywów, przy wydatnym wsparciu kadry pracowniczej, która w tym trudnym okresie wykazała się wielką solidarnością i znacząco wsparła decyzje Zarządu.

Za najważniejsze dokonania uznać należy dostosowanie się Spółki do niespotykanych dotychczas warunków funkcjonowania oraz skuteczne zabezpieczenie majątku, co było ogromnym wysiłkiem, ale jednocześnie potwierdziło wydolność Zarządu Grupy Emitenta w tych ekstremalnych warunkach. Zarząd skupiał się na ochronie płynności finansowej, poprawie zarządzania kapitałem obrotowym, ograniczeniu kosztów, optymalizacji zapasów i wielkości zamówień oraz zapewnieniu Spółce ciągłości operacyjnej oraz zabezpieczeniu aktywów Grupy Kapitałowej.

Spółka kontynuowała ponadto prace przygotowawcze zmierzające do uruchomienia kolejnych procesów inwestycyjnych w myśl tzw. zasady „Multifunkcjonalności” nieruchomości, co bez wątpienia zwiększy efektywność posiadanego zasobu nieruchomości, zasadniczo w kontekście rozwoju dewelopersko-usługowej oraz hotelarsko-gastronomicznej, licząc zarazem, że konflikt zbrojny w Ukrainie uda się przynajmniej od strony militarnej zakończyć jak najszybciej.

Zarząd CFI Holding S.A. monitoruje na bieżąco sytuację i przygotowuje plany awaryjne jeżeli zmieni się sytuacja gospodarcza i rynkowa, w tym ogólne otoczenie biznesowe. Zespół zarządzający CFI Holding S.A. nieustannie jest zaangażowany w optymalizację działań przy wykorzystaniu posiadanego potencjału zarówno kadrowego, jak i posiadanych aktywów, co powoduje kolejne procesy centralizacji w zarządzaniu przez Emitenta.

W imieniu Zarządu chciałabym podziękować wszystkim, dzięki którym Grupa Emitenta pomimo doświadczeń tego roku nieustannie rozwija się, stawiając sobie coraz ambitniejsze cele i pomimo trudnej sytuacji, w sposób rozważny i bezpieczny kontynuuje swoją działalność zwiększając w sposób widoczny zakres swojej działalności i przychody.

Aktualnie Spółka oraz Grupa Kapitałowa skupia się na optymalnym wykorzystaniu posiadanego potencjału oraz aktywów, jak również rozwijaniu najbardziej perspektywicznych segmentów biznesów.

Wierzymy, że rok 2025 będzie rokiem wzrostowym zarówno dla Emitenta, jak i całej grupy kapitałowej. W perspektywie rozwoju działalności jednostka dominująca koordynując pracę całej grupy kapitałowej Emitenta zamierza umocnić pozycję rynkową w już obecnych sektorach gospodarki, ale także poszerzyć obszary działalności oraz budować jej wartość z myślą o obecnych i przyszłych Akcjonariuszach. Zadaniem Zarządu będzie pozyskanie w najbliższej przyszłości nowych obiektów celem poszerzenia zakresu prowadzonej działalności hotelarskiej, jak również efektywne wykorzystanie już posiadanych aktywów, w celu ich modernizacji, jak i rozwoju prowadzonej działalności.

Dziękuję Pracownikom i Współpracownikom, Najemcom i Partnerom biznesowym za zaangażowanie i ciężką pracę, a naszym Inwestorom oraz Interesariuszom - za zaufanie, jakim obdarzyli Spółkę. Dołożę wszelkich starań, aby dostarczać Akcjonariuszom satysfakcjonujących rezultatów finansowych i zapewnić, że inwestycja w akcje CFI Holding S.A. jest dobrą decyzją. Nadmieniamy, że najważniejszym dla Zarządu Emitenta celem jest zapewnienie bezpieczeństwa zarówno osób jak i celu inwestycyjnego oraz systematycznego wzrostu wartości całej Grupy CFI Holding S.A.

Teresa Kawczyńska  
Prezes Zarządu