

CFI HOLDING S.A.



GRUPA KAPITAŁOWA

CFI Holding S.A.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres trzech miesięcy zakończonych 31.03.2026 roku
sporządzone zgodnie
z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34

Wrocław, 27 maja 2026

Spis treści:

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU SPORZĄDZONEGO ZA OKRES OD 1.01.2026 DO 31.03.2026 ROKU	9
I. Informacje ogólne	9
II. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej	12
III. Założenie kontynuacji działalności i porównywalność sprawozdań finansowych	12
IV. Stosowane zasady rachunkowości i metody wyceny	12
V. Zmiany zasad rachunkowości i ich wpływ na wynik finansowy i kapitał własny	12
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO KWARTALNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	14
1. Sprawozdawczość według segmentów działalności.	14
2. Wartość firmy	14
3. Odroczone podatek dochodowy	14
4. Odpisy aktualizujące wartość aktywów	15
5. Rzeczowe aktywa trwałe	16
6. Leasing finansowy	17
7. Nieruchomości inwestycyjne	17
8. Aktywa finansowe	22
9. Zapasy	22
10. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących	23
11. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	23
12. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie	23
13. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	23
14. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane	23
15. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	23
Nie wystąpiły w prezentowanym okresie powyższe zdarzenia.	23
16. Zmiany zobowiązań lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	23
17. Zobowiązania finansowe	25
18. Hierarchia wartości godziwej	27
19. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	27
20. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy	29
POZOSTAŁE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO	30
1. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro)	30
2. Opis organizacji Grupy Kapitałowej CFI HOLDING S.A. ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji	31
3. 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	31
4. 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.	31
5. 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	31
6. 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	31
7. 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	33
8. 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.	33
9. 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.....	33
10. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	33
KWARTALNA INFORMACJA FINANSOWA CFI HOLDING S.A.	34
1. Wybrane dane finansowe CFI Holding S.A. zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro)	34
SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CFI HOLDING S.A. ZA I KWARTAŁ 2026 r.	35
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	35
SPRAWOZDANIE Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH	37
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	38
RACHUNEK PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH – METODA POŚREDNIA	39
1. Rzeczowe aktywa trwale	40
2. Nieruchomości inwestycyjne.....	40
3. Zobowiązania finansowe	41
4. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi	42

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Bieżący okres	Poprzedni rok
Aktywa trwale	1 238 449	1 234 673
Rzeczowe aktywa trwale	430 093	430 861
Nieruchomości inwestycyjne	769 566	768 095
Wartość firmy	-	-
Pozostałe wartości niematerialne	46	65
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i w jednostkach stowarzyszonych	2 590	2 591
Inwestycje rozliczane zgodnie z metodą praw własności	13 861	13 861
Inne aktywa finansowe	3 994	1 720
Należności długoterminowe	37	45
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 261	17 435
Aktywa obrotowe	361 112	378 690
Zapasy	229 061	229 513
Należności handlowe oraz pozostałe należności	47 773	40 830
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	33 847	32 372
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33 761	19 304
Aktywa obrotowe bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	344 442	322 019
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	16 671	56 671
Aktywa razem	1 599 561	1 613 363

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2026 do 31.03.2026 r. (w tysiącach złotych)*

PASYWA	Bieżący okres	Poprzedni rok
Kapitał własny	1 037 535	1 033 133
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	896 864	894 190
Kapitał zakładowy	852 771	852 771
Zyski zatrzymane	44 093	41 419
W tym wynik finansowy okresu	2 674	15 699
Kapitały akcjonariuszy niekontrolujących	140 671	138 943
Zobowiązanie długoterminowe	430 607	424 773
Kredyty i pożyczki	157 661	159 523
Zobowiązania z tytułu leasingu	13 961	13 989
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	203	220
Inne zobowiązania finansowe	42 157	40 916
Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy	194 572	194 572
Rezerwy długoterminowe	22 053	15 553
Zobowiązania krótkoterminowe	131 418	155 457
Kredyty i pożyczki	39 625	37 774
Zobowiązania z tytułu leasingu	749	720
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	53 827	75 071
Zobowiązania dotyczące podatku bieżącego	8 245	5 681
Inne zobowiązania finansowe	7 652	8 033
Rezerwy krótkoterminowe	21 320	28 178
Zobowiązania krótkoterminowe bez zobowiązań wchodzących w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	131 418	155 457
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	-	-
Zobowiązania razem	562 026	580 230
Pasywa razem	1 599 561	1 613 363

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Bieżący okres	Poprzedni okres
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	62 151	57 743
Amortyzacja	939	1 539
Zużycie materiałów i energii	15 427	13 357
Usługi obce	26 851	23 481
Podatki i opłaty	1 414	1 523
Koszty świadczeń pracowniczych	2 644	2 383
Pozostałe koszty rodzajowe	433	365
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	5 892	6 607
Zmiana stanu produktów	-114	-109
Pozostałe przychody operacyjne	905	1 198
Pozostałe koszty operacyjne	2 675	1 323
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 896	8 473
Przychody finansowe	2 979	2 628
Koszty finansowe	4 796	6 391
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 079	4 710
Podatek dochodowy	676	832
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	4 403	3 878
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	4 403	3 878
Zysk (strata) netto akcjonariuszy niekontrolujących	1 728	1 783
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	2 674	2 096

Zysk na akcję

Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:		
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	0,001	0,001
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	0,001	0,001
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:		
Rozwodniony zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	0,001	0,001
Rozwodniony zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	-	-
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	0,001	0,001

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2026 do 31.03.2026 r. (w tysiącach złotych)

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Bieżący okres	Poprzedni okres
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 079	4 710
II. Korekty razem	3 359	7 546
1. Amortyzacja	939	1 536
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	665	-
3. Przychody z tytułu odsetek	-135	-240
4. Koszty z tytułu odsetek	3 118	4 999
5. Przychody z tytułu dywidend	-	-
6. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-635	-9
7. Zmiana stanu rezerw	-358	-313
8. Zmiana stanu zapasów	-1 092	1 172
9. Zmiana stanu należności	14 039	7 526
10. Zmiana stanu zobowiązań	-13 181	-7 130
11. Inne korekty	-	-
III. Gotówka z działalności operacyjnej	8 438	12 257
IV. Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-1 445	59
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (III+IV)	6 993	12 316
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		-
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i innych niż wartość firmy, nieruchomości inwestycyjnych oraz innych aktywów trwałych	35 000	-
Wpływ ze zbycia aktywów finansowych		-
Wpływ z tytułu spłaty udzielonych pożyczek długoterminowych	9	-
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	1 210	340
Wydatki inwestycyjne na wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowe aktywa trwałe	-1 938	-490
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-17 331	-715
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	16 950	-864
Wpływy z emisji akcji	-	-
Kredyty i pożyczki (połączone z emisją dłużnych papierów wartościowych)	-	-1 500
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
Spłaty kredytów i pożyczek	-7 459	-8 421
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
Odsetki	-2 668	-4 149
Inne wpływy (wydatki) finansowe	640	171
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	-9 487	-13 899
D. Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	14 455	-2 447
Skutki zmian kursów wymiany, które dotyczą środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	-	-
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	14 455	-2 447
E. Środki pieniężne na początek okresu	19 304	25 844
F. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)	33 761	23 397
o ograniczonej możliwości dysponowania	550	550

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2026 do 31.03.2026 r. (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
Bieżący okres					
Kapitał własny na początek bieżącego okresu	852 771	41 419	894 190	138 943	1 033 133
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów					0
Kapitał własny po korektach	852 771	41 419	894 190	138 943	1 033 133
Emisja akcji					
Zmiana kapitału zakładowego					
Wpłata dywidendy					
Zysk (strata) netto		2 674	2 674	1 728	4 403
Inne dochody całkowite					
Suma dochodów całkowitych		2 674	2 674	1 728	4 403
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego		2 674	2 674	1 728	4 403
Kapitał własny na dzień bilansowy bieżącego okresu	852 771	44 093	896 864	140 671	1 037 535
Poprzedni okres					
Kapitał własny na dzień początek poprzedniego okresu	852 771	25 149	877 920	133 317	1 011 237
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów					
Kapitał własny po korektach	852 771	25 149	877 920	133 317	1 011 237
Emisja akcji					
Zmiana kapitału zakładowego					
Wypłata dywidendy					
Zysk (strata) netto		2 096	2 096	1 783	3 878
Inne dochody całkowite					-
Suma dochodów całkowitych		2 096	2 096	1 783	3 878
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego		2 096	2 096	1 783	3 878
Kapitał własny na dzień bilansowy poprzedniego okresu		27 316	880 087	135 099	1 015 186

**INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU SPORZĄDZONEGO
ZA OKRES OD 1.01.2026 DO 31.03.2026 ROKU**

I. Informacje ogólne

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.

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

Skonsolidowane skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2026 roku do 31 marca 2026 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 marca 2025 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym.

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.

Przedmiotem działalności jednostki dominującej według PKD jest m.in.:

41.20.Z ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH

70.10.Z DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH

77.32.Z WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BUDOWLANYCH

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:	292030
Numer REGON:	930175372
Akt założycielski Rep. A nr z dnia	22889/2007 z dnia 27.09.2007 r.
Czas trwania:	Nieoznaczony
Główne obszary działalności:	<ul style="list-style-type: none">• zarządzanie działalnością holdingu• usługi budowlane

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2026 do 31.03.2026 r. (w tysiącach złotych)*

Jednostki kontrolowane przez CFI Holding S.A.:

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział w kapitale zakładowym na dzień 31.03.2026	Metoda Konsolidacji	Rodzaj powiązania
Central Fund of Immovables Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem nieruchomości, działalność hotelarska, działalność restauracyjna	100	Pełna	<i>Jednostki zależne</i>
Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasze Kąty" Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem mieszkań w systemie TBS	100	Pełna	
Wrocławskie Centrum SPA Sp. z o.o.	Wrocław	Działalność w sektorze rekreacji, sportu oraz usług medycznych	100	Pełna	
Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Chemikolor S.A.	Łódź	Działalność handlowa, sektor chemiczny	52,95	Pełna	
Krajowa Spółka Przemysłu Odzieżowego Polconfex Sp. z o.o.	Łódź	Działalność handlowa, sektor odzieżowy	93,08	Pełna	
Korporacja Gospodarcza Efekt SA	Kraków	Wynajem nieruchomości	31	Pełna	
Efekt Hotel S.A.	Kraków	Działalność hotelarska	100**	Pełna	
Lider Hotel Sp. z o.o.	Kraków	Działalność hotelarska	100**	Pełna	
Solaris House Sp. z o.o.	Łódź	Działalność developerska	95	Pełna	
INWEST Sp. z o.o.	Kraków	Działalność inwestycyjna na rynkach finansowych	100	Wyłączone z konsolidacji	
IMA Sprzęt i Budownictwo Sp. o.o.	Wrocław	Wynajem maszyn budowlanych	100		
Mono Haus Rent Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem nieruchomości	100		
Food Market Sp. z o.o.	Łódź	Działalność gastronomiczna, wsparcie operacyjne działalności hotelarskiej	100		
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		
Kompleks Handlowy "Rybitwy" Sp. z o.o.	Kraków	Wsparcie działalności operacyjnej spółek powiązanych	100**		
Efekt Projekt Sp. z o.o.	Kraków	Wsparcie działalności operacyjnej spółek powiązanych	49**	Metoda praw własności	Jednostka stowarzyszona
Starhedge S.A.	Warszawa	Działalność holdingów finansowych	40,97	Metoda praw własności	Jednostka stowarzyszona

** poprzez Korporację Gospodarczą Efekt SA

Pozostałe jednostki powiązane poprzez spółkę Starhedge S.A.

SURTEX Sp. z o. o.	Łódź	Działalność handlowa
Gdyńskie Przedsiębiorstwo Handlowe SURTEX Sp. z o.o.	Gdynia	Działalność w sektorze nieruchomości
Ecco Pralnia Sp. z o. o.	Wrocław	Działalność w sektorze nieruchomości
STARHEDGE Czaplinska Sp. z o.o. Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2026 do 31.03.2026 r. (w tysiącach złotych)*

Ferrecco Investment Sp. z o.o.	Gdynia	Działalność w sektorze nieruchomości
Fabryka Ossera Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność w sektorze nieruchomości
G Energy S.A.	Warszawa	Działalność w sektorze nieruchomości
Crystal Residence Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości
Piotrkowska Art Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości
Garden House Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości
Cedry Park Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości
Green Future Investments Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej:

W prezentowanym okresie nie nastąpiły zmiany w składzie Grupy Kapitałowej.

Zarząd i Rada Nadzorcza CFI HOLDING S.A.

Skład osobowy Zarządu na dzień bilansowy	<ul style="list-style-type: none"> Arkadiusz Matejczyk – Prezes Zarządu
Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień bilansowy	<ul style="list-style-type: none"> Joanna Feder-Kawczyńska- Przewodnicząca Rady Nadzorczej Jacek Kłosiński – Członek Rady Nadzorczej Marta Sobala - Członek Rady Nadzorczej Zbigniew Roźniata – Członek Rady Nadzorczej Maciej Roźniata – Członek Rady Nadzorczej

- Zarząd CFI Holding S.A. poinformował, że 19 marca 2026 roku, w związku z wygaśnięciem mandatu dotychczasowej członkini zarządu Teresy Kawczyńskiej, Rada Nadzorcza powołała Arkadiusza Matejczyka na stanowisko Prezesa Zarządu. Nowo powołany prezes oświadczył, że posiada pełną zdolność do czynności prawnych, nie był karany za przestępstwa gospodarcze, nie widnieje w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych i nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec spółki. Arkadiusz Matejczyk od lipca 2024 roku zasiada również w zarządzie wchodzącej w skład Grupy Kapitałowej spółki Korporacja Gospodarcza "efekt" S.A. i potwierdził znajomość norm regulujących status członka zarządu spółki publicznej. (Raport bieżący nr 3/2026)

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

Znaczący Akcjonariusze jednostki dominującej:

Według stanu na dzień bilansowy akcjonariat przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji	Udział %	Liczba głosów	Udział %
Polaris sp. z o.o.	brak	816 129 065	253 000 010	29,66%	816 129 065	29,66%
Market Vektor Property	brak	483 871 000	150 000 010	17,59%	483 871 000	17,59%
Granada Investments S.A.	brak	378 716 350	117 402 069	13,77%	378 716 350	13,77%

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2026 do 31.03.2026 r. (w tysiącach złotych)*

Varso Investment S.A.	brak	357 911 280	110 952 497	13,01%	357 911 280	13,01%
Waldorf Group Sp. z o.o.	brak	354 596 370	109 924 875	12,89%	354 596 370	12,89%
Black Rock	brak	258 064 550	80 000 011	9,38%	258 064 550	9,38%
Pozostali akcjonariusze	brak	101 586 285	31 491 747	3,70%	101 586 285	3,70%
Razem	x	2 750 874 900	852 771 219	100,00%	2 750 874 900	100,00%

W prezentowanym okresie struktura Akcjonariuszy nie uległa zmianie.

II. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Sprawozdanie obejmuje skrócone podstawowe elementy sprawozdania finansowego oraz wybrane noty objaśniające wymagane dla śródrocznej sprawozdawczości finansowej, w tym informacje o istotnych zdarzeniach i transakcjach w okresie śródrocznym.

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 i porównywalność sprawozdań finansowych

Zarząd dokonał oceny zdolności Grupy do kontynuowania działalności przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego. Ocena obejmowała analizę płynności, harmonogramów spłat finansowania, planowanych przepływów pieniężnych oraz ryzyka prawnego. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania działalność jednostek z grupy nie uległa znaczącym zmianom mimo znaczącego ryzyka prawnego opisanego w rocznym sprawozdaniu finansowym. Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności.

Poprzednie sprawozdania finansowe Emitenta były sporządzane przy założeniu kontynuowania działalności i przedstawiane dane są porównywalne.

IV. Stosowane zasady rachunkowości i metody wyceny

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

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

Podstawa sporządzenia

Dane w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały podane w złotych polskich (zł), które są walutą funkcjonalną i prezentacji Spółki, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, z wyjątkiem aktywów i zobowiązań wycenianych według wartości godziwej: nieruchomości inwestycyjnych, aktywów finansowych wycenianych zgodnie z MSSF 9, w tym aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

Niniejsze skrócone kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe za 2025 rok.

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

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2026 do 31.03.2026 r. (w tysiącach złotych)*

W niniejszym sprawozdaniu finansowym są przestrzegane te same zasady (polityki) rachunkowości i metody obliczeniowe co w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy 01.01.2025 – 31.12.2025.

**DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO KWARTALNEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO**

1. Sprawozdawczość według segmentów działalności.

Wydzielone segmenty:

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

Wyniki segmentów za I kwartał 2026 roku przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Działalność kontynuowana				
	<i>Hotele i restauracje</i>	<i>Nieruchomości</i>	<i>Chemikalia</i>	Pozostałe segmenty/ korekty konsolidacyjne	Działalność ogółem
<i>Wynik finansowy segmentów branżowych</i>					
Przychody segmentu ogółem	32 259	15 069	7 093	7 730	62 151
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	32 259	15 069	7 093	7 730	62 151
Koszty operacyjne	25 980	13 917	6 597	6 991	53 485
Zysk (strata) segmentu	6 280	1 152	496	739	8 666
Przychody finansowe		4	0	2 975	2 979
Koszty finansowe netto	1 508	380	56	2 851	4 796
Zysk (strata)	4 772	776	440	862	6 849
Pozostałe przychody operacyjne					905
Pozostałe koszty operacyjne					2 675
Zysk (strata) przed opodatkowaniem					5 079
Podatek dochodowy					676
Zysk (strata) z działalności zaniechanej					0
Zysk (strata) netto za rok obrotowy razem					4 403
Wynik mniejszości					1 728
Zysk (strata) netto za okres					2 674

2. Wartość firmy

W prezentowanym okresie wartość firmy nie uległa zmianie.

3. Odroczonego podatek dochodowy

Zmiany stanu rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Wyszczególnienie	Stan na początek okresu	zmiana	Stan na dzień bilansowy
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	17 435	826	18 261
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	194 572	-	194 572

4. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

W I kwartale 2026 roku wystąpiły następujące zmiany w wysokości odpisów aktualizujących aktywa Grupy:

Wyszczególnienie	Stan na początek okresu	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na dzień bilansowy
Rzeczowe aktywa trwale	923	-	-	923
Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
Aktywa finansowe	25 343	-	-	25 343
Zapasy	2 703	214	-	2 917
Należności handlowe	27 133	550	18	27 665
Należności pozostałe	44 215	841	-	45 056

5. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	w leasingu /dzierżawie	Maszyny i urządzenia	w leasingu	Środki Transportu	w leasingu	Pozostałe Środki Trwałe	w leasingu	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek roku	33 741	413 213	24 645	21 409	4 105	3 947	239	4 762	700	17 180	523 941
Zwiększenia, z tytułu:	-	-	-	112	-	27	-	12	-	346	496
nabycia środków trwałych	-	-	-	112	-	27	-	12	-	212	363
wytworzenia we własnym zakresie środków trwałych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133	133
zaliczek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, z tytułu:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	325	325
sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
przyjęcie środków trwałych i inwestycji w nieruchomości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52	52
inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	273	273
Wartość bilansowa brutto na dzień bilansowy	33 741	413 213	24 645	21 521	4 105	3 974	239	4 774	700	17 200	524 112
Umorzenie na początek roku	-	42 328	22 872	14 023	4 105	3 127	239	4 762	700	0	92 156
Zwiększenia, z tytułu:	-	600	42	241	-	53	-	3	-	-	939
amortyzacji	-	600	42	241	-	53	-	3	-	-	939
inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, z tytułu:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Umorzenie na dzień bilansowy	-	42 928	22 914	14 264	4 105	3 180	239	4 765	700	-	93 095
Odpis aktualizujący na początek roku	-	-	-	-	-	-	-	-	-	923	923
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Odpis aktualizujący na dzień bilansowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	923	923
Wartość bilansowa netto na dzień bilansowy	33 741	370 285	1 731	7 257	-	794	-	9	-	16 277	430 093

6. Leasing finansowy

Umowy leasingu finansowego na dzień 31.03.2026 nie uległy zmianie.

7. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiany w stanie nieruchomości przedstawiają się następująco:

	Bieżący okres	Poprzedni rok
Wartość bilansowa na początek roku	768 095	763 372
Zwiększenia stanu, z tytułu:	1 576	26 435
- nabycia nieruchomości	0	1 250
- aktywowanych późniejszych nakładów	0	0
- zysk wynikający z przeszacowania do wartości godziwej	0	25 185
- inne zwiększenia	1 576	0
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	104	21 712
- zbycia nieruchomości	0	0
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów	51	859
- strata wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej	0	14 953
- inne zmniejszenia	53	5 900
Wartość bilansowa na koniec roku	769 566	768 095

Zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej nr 13 „Wycena wartości godziwej” wartość godziwa to cena, którą otrzymano by za zbycie składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny. Transakcja przeprowadzona na zwykłych warunkach to transakcja, która zakłada ekspozycję na rynek przez okres poprzedzający datę wyceny w celu umożliwienia obrotu, który jest normalny i zwyczajowo przyjęty w transakcjach obejmujących takie aktywa lub zobowiązania. Nie jest to transakcja przymusowa, jak na przykład przymusowa likwidacja lub sprzedaż w obliczu trudnej sytuacji. Wycena według wartości godziwej opiera się na założeniu, że składnik aktywów lub zobowiązanie podlega wymianie w ramach transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania między uczestnikami rynku na dzień wyceny w aktualnych warunkach rynkowych. Tak więc wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja zbycia składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania odbywa się: na głównym rynku dla danego składnika aktywów lub zobowiązania, lub – w przypadku braku głównego rynku na najkorzystniejszym rynku dla danego składnika aktywów lub zobowiązania (MSSF nr 13 par. 16). Jednostka wycenia wartość godziwą składnika aktywów lub zobowiązania na podstawie założeń, które przyjęliby uczestnicy rynku w celu ustalenia ceny składnika aktywów lub zobowiązania, przyjmując założenie, że uczestnicy rynku działają w swoim najlepszym interesie gospodarczym (MSSF nr 13 par. 22). Przyjmując takie założenia, jednostka nie musi określać konkretnych uczestników rynku, a powinna raczej sprecyzować cechy ogólnie odróżniające uczestników rynku, uwzględniając czynniki właściwe dla (MSSF nr 13 par. 23): – składnika aktywów lub zobowiązania, – głównego (lub najkorzystniejszego) rynku dla składnika aktywów lub zobowiązania oraz – uczestników rynku, z którymi jednostka chciałaby zawrzeć transakcję na tym rynku. Wyceniając wartość godziwą, należy ustalić: – konkretny składnik aktywów lub zobowiązanie, które jest przedmiotem wyceny, – w przypadku składnika aktywów niefinansowych podstawę wyceny, która jest właściwa dla wyceny (zgodnie z największym i najlepszym wykorzystaniem), – główny (lub najkorzystniejszy) rynek dla składnika aktywów lub zobowiązania, – techniki wyceny odpowiednie do wyceny z uwzględnieniem dostępności danych, na podstawie których zostaną opracowane dane wejściowe odpowiadające założeniom, które uczestnicy rynku przyjęliby przy wycenie składnika aktywów lub zobowiązania oraz poziom hierarchii wartości godziwej, na którym dane wejściowe są sklasyfikowane. Przy wycenie przyjmuje się założenie, że do transakcji przystępują uczestnicy rynku, którymi są strony: – niepowiązane ze sobą w rozumieniu MSR 24, – dysponujące

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2026 do 31.03.2026 r. (w tysiącach złotych)*

stosowną wiedzą o obiektach będących przedmiotem sprzedaży, – będące w stanie przeprowadzić transakcję, – niezmuszone do dokonania zakupu/sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania, – działające we własnym, najlepiej pojętym interesie. Ustalenie wartości godziwej danego składnika majątku wymaga zastosowania odpowiednich metod (technik) wyceny. Do oszacowania wartości godziwej, należy wykorzystać techniki, które odpowiadają okolicznościom, w których są stosowane i dla których istnieje możliwość pozyskania odpowiednich i wystarczających informacji. Do wyliczenia wartości godziwej powinno się maksymalnie wykorzystać obserwowalne dane wejściowe i minimalnie wykorzystać nieobserwowalne dane wejściowe (MSSF nr 13 par. 67). Dane obserwowalne to takie dane, które pochodzą spoza jednostki, są ogólnodostępne, ujawnione publicznie, dotyczą aktualnych zdarzeń i transakcji zachodzących na rynku. Natomiast dane nieobserwowalne stanowią założenia wewnętrzne przyjęte przez spółkę, trudne do obiektywnego zweryfikowania. MSSF nr 13 § 63, zakłada możliwość wykorzystania jednego z trzech sposobów ustalania wartości godziwej – ceny: – podejścia rynkowego, – podejścia dochodowego, – podejścia kosztowego. Podejście rynkowe zakłada, że wykorzystane są ceny i inne właściwe informacje pochodzące z transakcji rynkowych dotyczących identycznych lub porównywalnych (czyli podobnych) składników aktywów, zobowiązań lub ich grup. Podejście kosztowe zakłada, że jednostka określa wartość odzwierciedlającą kwotę wymaganą obecnie do odtworzenia zdolności wytwórczych składnika aktywów. Podejście dochodowe polega na przeliczaniu prognozowanych kwot (na przykład przepływów pieniężnych lub dochodów i kosztów) na kwotę bieżącą zdyskontowaną. Przy wycenie wartości godziwej można stosować jedną lub kilka z wyżej wymienionych metod, a stosowanie technik wyceny wartości godziwej jest konsekwentne (MSSF nr 13 § 63,65). Oznacza to, że: • podstawą określenia wartości godziwej jest cena sprzedaży netto na aktywnym rynku (kategoria ekonomiczna); w przypadku jego braku wartością godziwą jest wartość rynkowa oszacowana na podstawie transakcji rynkowych pochodzących z rynku nieaktywnego, za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne. • w przypadku nieruchomości (rynek rzadko mogący być traktowany jako aktywny) można przyjąć zatem zasadę: jeśli można określić wartość rynkową nieruchomości na podstawie cen transakcyjnych (podejście porównawcze) to wartość ta jest równa wartości godziwej nieruchomości.

Model wyceny podejście oraz technika:	Dane wejściowe	Wartość
Obiekty komercyjne wycenione podejściem rynkowym – metodą porównawczą poziom 2 hierarchii wartości godziwej	Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych wykorzystano podejście rynkowe metodą porównawczą. Wycena została zaklasyfikowana do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13, ponieważ wszystkie istotne dane wejściowe przyjęte do modelu wyceny stanowią dane obserwowalne bezpośrednio lub pośrednio na rynku, inne niż ceny kwotowane na aktywnym rynku dla identycznych aktywów Klasyfikacja do poziomu 2 wynika z charakteru danych wejściowych wykorzystanych w wycenie, a nie wyłącznie z samej techniki wyceny. W celu ustalenia wartości nieruchomości tą metodą wykorzystano niżej wskazane dane wejściowe, tj. średnią cenę transakcyjną podobnych nieruchomości o zbliżonych parametrach ustalono na podstawie analizy poniżej przedstawionych cech nieruchomości podobnych:	266 328
	• otoczenie i sąsiedztwo,	
	• infrastruktura,	
	• skomunikowanie,	
	• ekspozycja	
	• stan techniczno-użytkowy	
	• powierzchnia nieruchomości	
• położenie na mapie miasta /miejscowości.		
Obiekty komercyjne wycenione podejściem dochodowym- metodą zdyskontowanych strumieni dochodów- poziom 2 hierarchii wartości godziwej	Wartość godziwa części nieruchomości inwestycyjnych obejmujących obiekty komercyjne została ustalona z zastosowaniem podejścia dochodowego, metodą zdyskontowanych strumieni dochodów z najmu powierzchni komercyjnych. Zastosowana technika wyceny została oparta na obserwowalnych danych rynkowych, właściwych dla nieruchomości komercyjnych o cechach zbliżonych do nieruchomości podlegających wycenie, w szczególności pod względem lokalizacji, funkcji, standardu, przeznaczenia oraz potencjału generowania dochodów z najmu.	463 822

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2026 do 31.03.2026 r. (w tysiącach złotych)*

	<p>Wycena została zaklasyfikowana do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13, ponieważ wszystkie istotne dane wejściowe przyjęte do modelu wyceny stanowią dane obserwowalne bezpośrednio lub pośrednio na rynku, inne niż ceny kwotowane na aktywnym rynku dla identycznych aktywów. Klasyfikacja do poziomu 2 wynika z charakteru danych wejściowych wykorzystanych w wycenie, a nie wyłącznie z samej techniki wyceny.</p> <p>stopę dyskontową ustaloną na poziomie około 10%, określoną na podstawie obserwowalnych parametrów rynkowych, tj. rentowności 5-letnich obligacji oraz rynkowej premii za ryzyko;</p> <p>rynkowe stawki czynszów najmu za 1 m² powierzchni komercyjnej o cechach porównywalnych do powierzchni podlegającej wycenie</p> <p>rynkowy wskaźnik pustostanów dla porównywalnych powierzchni komercyjnych</p> <p>stopę wzrostu po okresie szczegółowej prognozy przyjętą na poziomie celu inflacyjnego NBP</p> <p>rynkową wartość nakładów niezbędnych do odtworzenia majątku</p>	
Obiekty komercyjne wycenione podejściem dochodowym – poziom 3 hierarchii godziwej		39 416
Razem		769 566

1. Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych została ustalona na dzień 31 marca 2026 r. zgodnie z MSSF 13 „Wycena w wartości godziwej”, tj. jako cena, którą można byłoby otrzymać za sprzedaż składnika aktywów w przeprowadzonej na zwykłych warunkach transakcji między uczestnikami rynku na dzień wyceny.

Część wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, odpowiadająca około 10% łącznej wartości nieruchomości inwestycyjnych, została ustalona na podstawie ekspertyz i operatów szacunkowych sporządzonych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych posiadających odpowiednie kwalifikacje oraz doświadczenie w wycenie nieruchomości o podobnym charakterze.

Klasyfikacja wycen do poziomu 2 albo poziomu 3 hierarchii wartości godziwej została dokonana na podstawie charakteru istotnych danych wejściowych wykorzystanych w wycenie. Sam fakt sporządzenia wyceny przez niezależnego rzeczoznawcę nie przesądza o poziomie hierarchii wartości godziwej.

2. Podstawa wyceny i klasyfikacja w hierarchii wartości godziwej

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały przeprowadzone z wykorzystaniem danych rynkowych dostępnych na dzień wyceny oraz założeń, które odzwierciedlają perspektywę uczestników rynku.

Dla nieruchomości zaklasyfikowanych do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej zastosowane dane wejściowe były danymi obserwowalnymi bezpośrednio lub pośrednio na rynku. Dotyczyło to w szczególności rynkowych stawek czynszów dla porównywalnych powierzchni komercyjnych, rynkowych poziomów pustostanów, parametrów rynkowych służących do ustalenia stopy dyskontowej oraz rynkowych danych dotyczących nakładów odtworzeniowych.

Dla nieruchomości zaklasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej ustalenie wartości godziwej wymagało wykorzystania istotnych danych wejściowych nieobserwowalnych bezpośrednio na rynku. Dane te obejmowały w szczególności prognozowany efektywny dochód operacyjny netto, założenia dotyczące obłożenia, poziomu przychodów z działalności prowadzonej na nieruchomości, kosztów operacyjnych oraz stopy kapitalizacji skorygowanej o specyficzne cechy i ryzyka danej nieruchomości.

3. Proces wyceny

Proces wyceny nieruchomości inwestycyjnych obejmował przygotowanie modeli wyceny przez wewnętrzne służby Grupy oraz w odniesieniu do wybranych nieruchomości, sporządzenie ekspertyz lub operatów szacunkowych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych.

Zarząd dokonał przeglądu kluczowych założeń przyjętych w wycenach, w tym ich zgodności z dostępnymi informacjami rynkowymi, spójności z charakterystyką poszczególnych nieruchomości oraz adekwatności klasyfikacji wycen do poziomu 2 albo poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

Wyceny zostały przeprowadzone z uwzględnieniem założeń, które racjonalni uczestnicy rynku przyjęliby przy ustalaniu ceny nieruchomości na dzień wyceny.

4. Techniki wyceny i opis modeli

Poziom 2 - nieruchomości komercyjne wyceniane metodą zdyskontowanych strumieni dochodów oraz metodą rynkową

Do wyceny części nieruchomości komercyjnych zastosowano podejście dochodowe, metodą zdyskontowanych strumieni pieniężnych z najmu powierzchni komercyjnych oraz metodę rynkową.

Wyceny te zostały zaklasyfikowane do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej, ponieważ istotne dane wejściowe przyjęte do modelu były oparte na obserwowalnych danych rynkowych dla nieruchomości o cechach porównywalnych do nieruchomości podlegających wycenie, w szczególności pod względem lokalizacji, funkcji, standardu, przeznaczenia.

Wyceny poziomu 2 nie wymagały zastosowania istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych. Ewentualne korekty danych rynkowych miały charakter dostosowawczy i nie były istotne dla całej wyceny. W konsekwencji nie wystąpiły przesłanki do zaklasyfikowania tych wycen do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

Poziom 3 - nieruchomości wyceniane metodą zysków / kapitalizacji dochodu

Do określenia wartości godziwej części nieruchomości inwestycyjnych, w szczególności nieruchomości, których wartość zależy od wyników działalności prowadzonej na nieruchomości, zastosowano podejście dochodowe, metodę zysków oraz technikę kapitalizacji prostej netto.

Metoda ta została zastosowana w przypadkach, w których brak było wystarczająco porównywalnych obserwowalnych danych rynkowych umożliwiających wiarygodne ustalenie wartości wyłącznie na podstawie danych poziomu 2. W takich przypadkach kluczowe znaczenie dla wyceny miały dane nieobserwowalne, w tym prognozowany efektywny dochód operacyjny netto oraz stopa kapitalizacji odzwierciedlająca ryzyka specyficzne dla danej nieruchomości.

W uproszczeniu wartość godziwa została określona według następującej zależności:

$$WG \approx DON / R$$

WG - wartość godziwa nieruchomości;

DON - efektywny dochód operacyjny netto możliwy do uzyskania przez uczestnika rynku;

R - stopa kapitalizacji.

Dochód operacyjny netto uwzględnia przychody możliwe do uzyskania przez uczestnika rynku, racjonalny poziom obłożenia, koszty operacyjne oraz warunki rynkowe właściwe dla danej nieruchomości.

5. Istotne nieobserwowalne dane wejściowe - poziom 3

Zgodnie z MSSF 13, dla wycen zaklasyfikowanych do poziomu 3 ujawnieniu podlegają ilościowe informacje o istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych wykorzystanych w wycenie. Poniższa tabela prezentuje kluczowe parametry przyjęte w modelach wyceny poziomu 3.

Parametr - poziom 3	Jednostka	Zakres / wartość przyjęta	Wpływ na wartość godziwą
Efektywny dochód operacyjny netto - DON	tys. zł / rok	ustalany indywidualnie dla każdej nieruchomości na podstawie prognoz przychodów i kosztów	wyższy DON powoduje wzrost wartości godziwej
Poziom pustostanów / obłożenia	%	dla rynku krakowskiego przyjęto poziom pustostanów około 5%, z uwzględnieniem specyfiki danej nieruchomości	wyższy poziom pustostanów powoduje spadek wartości godziwej; wyższe obłożenie powoduje wzrost wartości godziwej
Koszty operacyjne	zł / m ² powierzchni najmu	około 10 zł za m ² powierzchni najmu	wyższe koszty operacyjne powodują spadek wartości godziwej
Stopa kapitalizacji - R	%	około 7,0%	wyższa stopa kapitalizacji powoduje spadek wartości godziwej

6. Współzależność nieobserwowalnych danych wejściowych

Istotne nieobserwowalne dane wejściowe stosowane w wycenach poziomu 3 pozostają ze sobą współzależne.

Wzrost poziomu obłożenia co do zasady zwiększa efektywny dochód operacyjny netto i tym samym prowadzi do wzrostu wartości godziwej. Wzrost poziomu pustostanów, wzrost kosztów operacyjnych albo wzrost stopy kapitalizacji prowadzi natomiast do obniżenia wartości godziwej.

Jednoczesna zmiana kilku parametrów może wzmacniać albo częściowo kompensować wpływ poszczególnych założeń na wynik wyceny.

7. Wrażliwość wyceny poziomu 3

Zarząd przeanalizował wrażliwość wyceny na racjonalnie możliwe zmiany kluczowych danych wejściowych poziomu 3. Poniższa tabela prezentuje kierunkowy wpływ zmian pojedynczych parametrów przy założeniu niezmienności pozostałych danych wejściowych.

Parametr	Przykładowa zmiana	Kierunek wpływu na wartość godziwą
Stopa kapitalizacji	+0,5 p.p.	spadek
Stopa kapitalizacji	-0,5 p.p.	wzrost
Poziom pustostanów	+5 p.p.	spadek
Poziom pustostanów	-5 p.p.	wzrost
Koszty operacyjne	+5%	spadek
Koszty operacyjne	-5%	wzrost

8. Przesunięcia pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej

W bieżącym okresie sprawozdawczym nie nastąpiło przesunięcie części nieruchomości inwestycyjnych z poziomu 2 do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej w rozumieniu MSSF 13.

Nie zidentyfikowano zmian w charakterze istotnych danych wejściowych, które skutkowałyby zmianą poziomu hierarchii wartości godziwej w bieżącym okresie.

Wartość kredytów zabezpieczonych na majątku trwałym Grupy Kapitałowej:

Tytuł zobowiązania / ograniczenia w dysponowaniu	Okres bieżący	Rok poprzedni
- stanowiące zabezpieczenie kredytów i pożyczek własnych	197 286	197 297

8. Aktywa finansowe

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe	Kategoria instrumentów finansowych
	Bieżący okres	Poprzedni okres	Bieżący okres	Poprzedni okres		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	47 773	40 830	47 773	40 830	47 773	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Inne aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	3 994	1 720	3 994	1 720	3 994	
pożyczki	1 367	1 217	1 367	1 217	1 367	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
papiery wartościowe	2 626	503	2 626	503	2 626	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:	7 707	5 888	7 707	5 888	7 707	
papiery wartościowe	7 707	5 888	7 707	5 888	7 707	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:	26 140	26 484	26 140	26 484	26 140	
pożyczki	1 063	648	1 063	648	1 063	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
papiery wartościowe	25 077	25 836	25 077	25 836	25 077	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Obligacje	-	-	-	-	-	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33 761	19 304	33 761	19 304	33 761	
środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	33 761	19 304	33 761	19 304	33 761	

9. Zapasy

Wyszczególnienie	Bieżący okres	Poprzedni okres
Materiały (według ceny nabycia)	-	-
Materiały pomocnicze (według ceny nabycia)	-	-
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	1 202	1 027
Produkty gotowe:	223 382	223 366

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2026 do 31.03.2026 r. (w tysiącach złotych)*

Według ceny możliwej od uzyskania	223 382	223 366
Towary	4 739	5 383
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	229 061	229 513
Odpis aktualizujący wartość wyrobów gotowych	1 673	1 673
Odpis aktualizujący wartość towarów	981	981
Odpis aktualizujący wartość produkcji w toku	263	263

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

Działalność Grupy Kapitałowej w bieżącym okresie nie ulegała istotnym zmianom.

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

Czynniki i zdarzenia, które w naszej ocenie były istotne dla wyników całej grupy:

- 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,

12. 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.

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

Grupa kapitałowa w ramach wsparcia działalności operacyjnej spółek zależnych udziela finansowania wewnątrzgrupowego w formie weksli inwestycyjnych o okresach spłat do jednego i powyżej jednego roku. Ustalone stałe stopy procentowe kształtują się w zakresie 2%-6% i są odzwierciedleniem zmiany stóp procentowych ogłaszanych przez NBP.

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

Nie miało miejsca powyższe zdarzenie. Podział wyniku finansowego Spółek w grupie jest dokonywany na podstawie jednostkowych sprawozdań finansowych. W bieżącym okresie nie zostały zadeklarowane ani wypłacone dywidendy.

15. 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

Nie wystąpiły w prezentowanym okresie powyższe zdarzenia.

16. Zmiany zobowiązań lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

Zobowiązania warunkowe	Bieżący okres	Poprzedni okres
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	-	-
- udzielonych gwarancji i poręczeń	-	-

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2026 do 31.03.2026 r. (w tysiącach złotych)*

2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	26 301	26 301
- roszczeń regresywnych	25 000	25 000
- gwarancji i poręczeń	1 301	1 301
2.3. Pozostałe	1 172	1 172
Zobowiązania warunkowe razem	27 473	27 473
Aktywa warunkowe	Rok bieżący	Rok poprzedni
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	-	-
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	81 641	81 641
- obciążenia wyrównawcze		
- odszkodowania	9 641	9 641
2.3. Aktywa objęte odpisem aktualizacyjnym	72 000	72 000
Aktywa warunkowe razem	81 641	81 641

- W pozycji roszczeń emitent wykazał roszczenie dotyczące postępowania przygotowawczego wobec funkcjonariuszy spółki zależnej, które wygenerowało ryzyko uszczerpienia majątku tej spółki o wskazaną kwotę. Grupa, kierując się zasadą ostrożności, uwzględniła wartość wskazaną przez prokuraturę w księgach rachunkowych jako zobowiązanie warunkowe.
- W pozycji aktywów warunkowych została wykazana sprawa Spółki Central Fund of Immovables Sp. z o.o.: w dniu 30 marca 2022 roku skierowała przeciwko Gminie Łódź pozew o zapłatę kwoty 72.000.000,00 zł z tytułu odszkodowania naliczonego na zasadzie przepisu art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Szkoda spółki wynika z utraty rynkowej wartości nieruchomości w Łodzi spowodowanej wprowadzeniem przez Radę Miasta Łodzi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Różnica pomiędzy możliwym w chwili obecnej, a dopuszczalnym na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy powierzchni możliwego do wybudowania budynku sięga ok. 48.000 m² powierzchni użytkowej, co przy minimalnej cenie rynkowej 1,500 zł/m² powierzchni użytkowej możliwego do wybudowania nieruchomości inwestycyjnej, daje szkodę na poziomie 72.000 tys. zł.
Pozostałą wartość aktywów warunkowych stanowią przede wszystkim roszczenia będące przedmiotem sporów odszkodowawczych wynikających z zawartych polis ubezpieczenia majątkowego nieruchomości. Spory te dotyczą zdarzeń, które – w ocenie Spółki – skutkują powstaniem odpowiedzialności odszkodowawczej po stronie ubezpieczycieli, tj. Generali S.A. oraz Allianz Polska S.A. Wartość ta obejmuje zatem potencjalne korzyści ekonomiczne, których realizacja uzależniona jest od ostatecznego rozstrzygnięcia prowadzonych postępowań oraz uznania zasadności dochodzonych przez Spółkę roszczeń.
- Zobowiązania i aktywa warunkowe są kwotami niepewnymi i zgodnie z najlepszą wiedzą nie jest możliwe oszacowanie dokładnego wpływu i terminu realizacji powyższych zdarzeń,
- Wartości wskazane w pozycjach powyższych zawierają oszacowane maksymalne możliwe efekty jakie mogą mieć w przyszłości wpływ na sprawozdanie finansowe,

17. Zobowiązania finansowe

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	Okres bieżący	Okres poprzedni	Okres bieżący	Okres poprzedni	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	157 661	159 523	157 661	159 523	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	157 661	159 523	157 661	159 523	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:	56 118	54 905	56 118	54 905	
- zobowiązania z tytułu kaucji	6 468	6 472	6 468	6 472	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
- zobowiązania z tytułu partycypacji	34 343	34 343	34 343	34 343	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
- zobowiązania leasingowe	13 961	13 989	13 961	13 989	
- dłużne papiery wartościowe	1 346	100	1 346	100	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	62 275	80 972	62 275	80 972	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
Zobowiązania krótkoterminowe finansowe, w tym:	49 877	46 527	49 877	46 527	
- kredyty i pożyczki	39 625	37 774	39 625	37 774	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
- dłużne papiery wartościowe	6 924	7 308	6 924	7 308	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
- kaucje	65	61	65	61	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
- zobowiązania leasingowe	749	720	749	720	
- partycypacje	663	663	663	663	Wyceniane w amortyzowanym koszcie

Struktura zobowiązań finansowych:

Wyszczególnienie	Bieżący okres	Poprzedni okres
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	39 625	37 774
Kredyty i pożyczki długoterminowe	157 661	159 523
Kredyty i pożyczki razem	197 286	197 297

Wyszczególnienie	Bieżący okres	Poprzedni okres
Kredyty	196 225	196 650
Pożyczki	1 063	648
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	14 709	14 709
Inne zobowiązania finansowe	49 810	48 949

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek:

Wyszczególnienie	Bieżący okres	Poprzedni okres
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	39 625	37 774
Kredyty i pożyczki długoterminowe	157 662	159 523
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	65 075	64 863
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	63 402	62 855
- płatne powyżej 5 lat	29 185	31 806
Kredyty i pożyczki razem	197 287	197 297

Struktura oprocentowania kredytów i pożyczek

Kredyty:

Stopa procentowa	Bieżący okres	Poprzedni okres
WIBOR + marża	67 628	65 004
50% stopy redyskontowej weksli NBP	22 242	23 950
EURIBOR + marża	97 410	98 591
inne stopy *	-	-
Wskaźnik referencyjny CHF + marża	8 944	9 104
Razem	196 225	196 650

Pożyczki otrzymane:

Stopa procentowa	Rok bieżący	Rok poprzedni
WIBOR + marża	135	135
Stała stopa %	928	513
razem	1 063	648

Pozycja „Wskaźnik referencyjny CHF + marża” odnosi się do finansowania denominowanego w CHF. W przypadku umów historycznie odwołujących się do LIBOR należy stosować aktualny wskaźnik zastępczy lub warunki wynikające z aneksów do umów kredytowych.

Kredyty i pożyczki struktura walutowa

Wyszczególnienie	Rok bieżący		Rok poprzedni	
	wartość	wartość	wartość	wartość
	w walucie	w PLN	w walucie	w PLN
PLN	90 932	90 932	89 603	89 603
EUR	22 709	97 410	23 326	98 591
CHF	1 913	8 944	2 006	9 104
Kredyty i pożyczki razem	x	197 287	x	197 297

18. 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.

W poziomie 2 znajdują się wyceny nieruchomości. Są to ceny obserwowalne na rynku.

Bieżący okres	poziom 1	poziom 2	poziom 3	Wpływ na wynik finansowy okresu	Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów
Aktywa	7 707	730 150	39 416	1 819	
Nieruchomości inwestycyjne	-	730 150	39 416	-	Pozostałe przychody/koszty operacyjne
Udziały i akcje	7 707	-		1 819	Przychody /koszty finansowe
Obligacje		-	-	-	Przychody/koszty finansowe
Pasywa	197 286	-	-	2 668	
oprocentowane kredyty i pożyczki	197 286	-	-	2 668	Koszty Finansowe

Rok poprzedni	poziom 1	poziom 2	poziom 3	Wpływ na wynik finansowy okresu	Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów
Aktywa	5 888	728 679	39 416	8 922	
Nieruchomości inwestycyjne	-	728 679	39 416	10 232	Pozostałe przychody/koszty operacyjne
Udziały i akcje	5 888	-		-1 310	Przychody /koszty finansowe
Obligacje		-	-	-	Przychody/koszty finansowe
Pasywa	197 297	-	-	14 233	
oprocentowane kredyty i pożyczki	197 297	-	-	14 233	Koszty Finansowe

19. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Transakcje pomiędzy jednostką dominującą a jednostkami zależnymi objętymi konsolidacją pełną zostały wyeliminowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Poniżej przedstawiono informacje o transakcjach i saldach z podmiotami powiązаныmi w zakresie wymaganym dla zrozumienia wpływu relacji z podmiotami powiązаныmi na sprawozdanie finansowe, z uwzględnieniem kategorii podmiotów powiązanych.

<u>Podmiot powiązany</u>	<u>Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych netto</u>	<u>Zakupy od podmiotów powiązanych netto</u>	<u>Należności od podmiotów powiązanych brutto</u>	<u>w tym przeterminowane</u>	<u>Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych brutto</u>	<u>w tym zaległe, po upływie terminu płatności</u>
za rok bieżący						

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2026 do 31.03.2026 r. (w tysiącach złotych)*

Jednostki sprawujące współkontrolę lub mające istotny wpływ na jednostkę:	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne:	4 271	3 827	150 847	28 055	124 698	9 987
Jednostki stowarzyszone	-	-	1187	-	204	-
Pozostałe jednostki powiązane:	50	76	2 210	1 055	462	225
Osoby Zarządzające	-	-	-	-	-	-

<i>Kategoria wg MSR 24</i>	<i>Charakter transakcji</i>	<i>Opis połączonych transakcji</i>	<i>Warunki transakcji</i>	<i>Wartość transakcji</i>	<i>Nierozliczone saldo transakcji</i>	<i>Gwarancje / poręczenia / zabezpieczenia</i>	<i>Strony transakcji</i>
Finansowanie	Transakcje finansowe	Finansowanie wewnątrzgrupowe, w tym pożyczki, inne formy finansowania oraz papiery wartościowe.	Finansowanie oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej; papiery wartościowe oprocentowane według stałej stopy procentowej.	Udzielenie / nabycie: 3 093 Spłata: 6 993	79 987	brak	Pozostałe podmioty powiązane i zależne, oraz podmiot stowarzyszony
Zakup / sprzedaż usług operacyjnych i administracyjnych	Sprzedaż/Zakup	Usługi outsourcingu pracowniczego, dzierżawa obiektów, usługi zarządzania, logistyki, obsługi technicznej, wsparcia działalności operacyjnej, outsourcing usług księgowych, prawnych, korporacyjnych oraz nadzoru.	Transakcje jednolite, nieodbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych, polegające na operacyjnym wsparciu działalności jednostek zależnych lub jednostki.	4 195	22 932	brak	Pozostałe podmioty powiązane i zależne oraz podmioty stowarzyszone
Zakup / sprzedaż usług technicznych i remontowych	Sprzedaż/Zakup	Usługi odtworzeniowo-remontowe oraz wynajem maszyn i sprzętu budowlanego.	Transakcje jednolite, nieodbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych, polegające na wsparciu operacyjnym.	511	20	brak	Pozostałe podmioty powiązane i zależne
Nadzór inwestorski	Sprzedaż/Zakup	Sprawowanie nadzoru inwestorskiego.	Transakcje jednolite, nieodbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych, polegające na operacyjnym wsparciu działalności jednostek zależnych.	0	1 184	brak	Podmiot stowarzyszony

- Transakcje z podmiotami powiązanymi obejmowały głównie finansowanie wewnątrzgrupowe, zakup i sprzedaż usług operacyjnych, administracyjnych, technicznych i remontowych oraz usługi nadzoru inwestorskiego. Transakcje były realizowane na warunkach nieodbiegających od ogólnie przyjętych warunków rynkowych. Nie ustanowiono gwarancji, poręczeń ani zabezpieczeń dotyczących wskazanych transakcji.

- Transakcje zostały zagregowane według kategorii podmiotów powiązanych zgodnie z MSR 24. Nazwy jednostek zależnych nie zostały ujawnione odrębnie, ponieważ transakcje mają podobny charakter, zostały zawarte na porównywalnych warunkach.

20. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

	Bieżący okres
Zarząd jednostki dominującej	3
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	5
Razem	8

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

POZOSTAŁE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO

1. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (również przeliczone 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:

Okres obrotowy	średni kurs w okresie*	Kurs na ostatni dzień okresu
2026-03-31	4,2419	4,2894
2025-12-31	4,2372	4,2267
2025-03-31	4,1848	4,1839
*) 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 Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. w przeliczeniu na euro (w tys. zł):

Wyszczególnienie	Bieżący okres		Poprzedni okres	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	62 151	14 652	57 743	13 798
Koszty działalności operacyjnej	53 485	12 609	49 147	11 744
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	6 896	1 626	8 473	2 025
Zysk (strata) brutto	5 079	1 197	4 710	1 126
Zysk (strata) netto	4 403	1 038	3 878	927
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)	0,002	0,0004	0,001	0,0003
Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	1 238 449	288 723	1 234 673	292 113
Aktywa obrotowe	361 112	84 187	378 690	89 595
Kapitał własny	1 037 535	241 884	1 033 133	244 430
Kapitał zakładowy	852 771	198 809	852 771	201 758
Zobowiązania długoterminowe	430 607	100 389	424 773	100 497
Zobowiązania krótkoterminowe	131 418	30 638	155 457	36 780
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0,38	0,09	0,38	0,09
Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 993	1 649	12 316	2 943
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	16 950	3 996	-864	-207
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-9 487	-2 236	-13 899	-3 320

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

2. 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.

3. 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 zakupu i sprzedaży inwestycji długoterminowych, podziału lub restrukturyzacji, jak też nie zaniechano żadnej z prowadzonych działalności.

4. 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 I kwartał 2026 roku.

5. 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.

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

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

1. Prokuratura Regionalna w Łodzi I Wydział ds. przestępczości gospodarczej w związku z przedstawieniem zarzutów wobec byłych funkcjonariuszy spółki tj. członków zarządu Emitenta i spółek zależnych od Emitenta, w dniu 22 maja 2023 roku wydała postanowienie 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. Spółka zależna od emitenta po zapoznaniu się z treścią doręczonego dokumentu, zleciła zewnętrznej kancelarii prawnej wniesienie zażalenia, kwestionując zarówno okoliczności, które w przekonaniu Prokuratury Regionalnej mają uzasadniać przypuszczenie osiągnięcia przez Central Fund of Immovables Sp. z o.o. korzyści majątkowej na skutek podejrzenia przestępstw, jakie miałyby zostać popełnione przez podejrzanego, jak i podstawy zastosowania wobec w/w podmiotu przedmiotowego zabezpieczenia. Zażalenie wniesione przez pełnomocnika spółki zostało pozostawione bez rozpoznania z uwagi na omyłkowe załączenie go przez Sąd do akt innego postępowania, wobec czego Spółka zależna od Emitenta złożyła wniosek o uchylenie ustanowionych na jej majątku zabezpieczeń. Spółka oczekuje na wyznaczenie terminu posiedzenia w rzeczonej sprawie.

Zatem i w tym kontekście zasadność i podstawy przedmiotowego postanowienia w przekonaniu Emitenta rodzą uzasadnione wątpliwości, legitymujące spółkę do podjęcia kroków prawnych zmierzających do jego wyeliminowania z obrotu prawnego, co jak wyżej wskazano zostało uczynione.

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

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

3. Central Fund of Immovables Sp. z o.o. w 2025 roku skierowała do Sądu Okręgowego we Wrocławiu przeciwko Jagodno Estates Sp. z o.o. pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym prowadzonej dla nieruchomości położonej przy ul. Trzemeskiej 4,6, 8 we Wrocławiu, w związku z uchyleniem się przez Central Fund of Immovables Sp. z o.o. od skutków prawnych oświadczeń woli objętych umową sprzedaży zawartej w dniu 30 czerwca 2023 roku. Spółka wskazuje, że została świadomie wprowadzona w błąd przez stronę

przeciwną co do warunków planistycznych przedmiotu sprzedaży, znanych stronie przeciwnej, które zostały zatajone przez przedstawicieli Spółki przed zawarciem umowy sprzedaży, co doprowadziło do znacznego obniżenia ceny sprzedaży określonej w umowie sprzedaży z dnia 20 czerwca 2023 roku, z pominięciem warunków transakcyjnych uzgodnionych pomiędzy stronami określonych w umowie przedwstępnej. W konsekwencji powyższego Spółka domaga się stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży z dnia 20 czerwca 2023 roku oraz zwrotnego przeniesienia prawa do przedmiotu sprzedaży, zachowując gotowość zwrotu otrzymanego świadczenia tj. ceny sprzedaży, z uwzględnieniem wysokości poniesionej szkody.

4. Spółka Central Fund of Immovables Sp. z o.o. w dniu 30 marca 2022 roku skierowała przeciwko Gminie Łódź pozew o zapłatę kwoty 72.000.000,00 zł z tytułu odszkodowania naliczonego na zasadzie przepisu art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Szkoda spółki wynika z utraty rynkowej wartości nieruchomości przy ul. Wydawniczej 15 w Łodzi spowodowanej wprowadzeniem przez Radę Miasta Łodzi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który znacznie ograniczył możliwości potencjalnej zabudowy przedmiotowej nieruchomości, które wynikały z wydanej dla przedmiotowej nieruchomości decyzji o warunkach zabudowy. Różnica pomiędzy możliwym w chwili obecnej, a dopuszczalnym na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy powierzchni możliwego do wybudowania budynku sięga ok. 48.000 m² powierzchni użytkowej, co przy minimalnej cenie rynkowej 1,500 zł/m² powierzchni użytkowej możliwego do wybudowania nieruchomości inwestycyjnej, daje szkodę na poziomie 72.000.000,00 zł. Biegły sądowy z zakresu analizy urbanistycznej, potwierdził co do zasady roszczenia objęte żądaniem pozwu.
5. Przeciwko Central Fund of Immovables Sp. z o.o. prowadzone jest od 2015 roku przed Łódzkim Urzędem Skarbowym postępowanie w sprawie określenia spółce wysokości zobowiązania podatkowego w podatku od towarów i usług w roku 2014. Organ I instancji po ponownym rozpoznaniu sprawy, w związku z jej dwukrotnym uchynieniem przez organ II instancji, wydał decyzję, na podstawie której, wartość spornego zobowiązania podatkowego opiewa aktualnie na kwotę ok. 4.026.000,00 zł.
Od powyższej decyzji Spółka wniosła odwołanie, wobec czego postępowanie podatkowe znajduje się ponownie na etapie postępowania odwoławczego.
W związku z wydaniem przez Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu, wyroku który ma bezpośredni związek z niniejszym postępowaniem gdyż dotyczy kontrahenta Spółki Wrocławskiego Centrum SPA Sp. z o. o. a Sąd uchylił wszystkie decyzje podatkowe skierowane do spółki Wrocławskie Centrum SPA Sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu i umorzył całe postępowanie podatkowe, prowadzone contra legem, co w ocenie Zarządu pomimo wniesionej przez DIAS we Wrocławiu skargi kasacyjnej, biorąc pod uwagę ugruntowane orzecznictwo sądowe poglądy organów podatkowych zarówno w stosunku do Central Fund of Immovables Sp. z o. o. jak również Wrocławskiego Centrum SPA sp. z o. o. nie zasługują na uwzględnienie.
6. Z udziałem Spółki Central Fund of Immovables Sp. z o.o. rozpoznawanych jest kilkanaście postępowań których łączna wartość opiewa na kwotę ok. 6.000.000,00 zł, przy czym wartość każdego z rzeczonych postępowań nie przekracza kwoty 2.000.000,00 zł, co powoduje, że nie mają one istotnego wpływu na sytuację finansową spółki oraz Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A.

Sprawy sądowe Korporacja Gospodarcza efekt S.A.

1. Przeciwko Spółce Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. prowadzone było postępowanie o zapłatę kwoty 7.591.487 zł należności głównej z powództwa Witolda Kalickiego, Stanisława Skwarka oraz spadkobierców Mariana Chwaji. Powództwo zostało wytoczone w dniu 20.02.1998 r. i dotyczy wynagrodzenia za korzystanie przez emitenta w latach 1991-1997 z wskazanych w pozwie nieruchomości położonych w Krakowie – Rybitwach, zwrotu pożytków uzyskanych z nieruchomości w latach 1991-1996 oraz odszkodowania za pogorszenie w/w nieruchomości. Emitent nie uznaje powództwa, wskazując, że brak jest podstaw faktycznych i prawnych domagania się przez powodów pożytków w kwotach wskazanych w pozwie. W I instancji zapadł wyrok uwzględniający powództwo w części tj. zasądzający od Emitenta na rzecz pozwanych łączną kwotę 6.601.825,00 zł

Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. wniosła skargę kasacyjną od wskazanego rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego w Krakowie, wskazując na wewnętrzną sprzeczność rozstrzygnięcia z ustnymi motywami przedstawionymi po wydaniu orzeczenia, w ramach których Sąd Apelacyjny w Krakowie podzielił stanowisko Emitenta co do tego, że podstawą rozliczeń z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy nie mogą być przychody z przedsiębiorstwa, a jednocześnie utrzymał w mocy zaskarżony wyrok, w którym za podstawę rozstrzygnięcia, Sąd I instancji przyjął właśnie za podstawę wyliczeń wysokość przychodów emitenta uzyskiwanych z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, a nie nominalny pożytek z nieruchomości.

Spółka oczekuje na postanowienie w sprawie przyjęcia skargi do rozpoznania.

- 7. 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**

W prezentowanym okresie nie miały miejsca tego rodzaju transakcje.

- 8. 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.**

Nie wystąpiły powyższe zdarzenia

- 9. 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 ujawnione w poniższym sprawozdaniu.

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

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

- czynniki dotyczące segmentu nieruchomościowego tj. handlowo-usługowego
 - posiadanie największego w regionie zorganizowanego kompleksu handlowego, wyposażonego w nowoczesne systemy zarządzania,
 - utrzymywanie się popytu na usługi najmu nieruchomości
- czynniki dotyczące segmentu hotelarsko-turystycznego
 - dalszy wzrost atrakcyjności lokalnego rynku usług hotelarskich i turystycznych,
 - nowopowstające, konkurencyjne inwestycje hotelowe i konferencyjne,
 - uzyskiwanie wyższej ceny usług hotelarskich przy utrzymaniu wysokiego standardu oferowanych usług,
 - rozwój usług gastronomicznych,
 - rozwój usług konferencyjnych i bankietowych dla dużej liczby uczestników,
 - pozyskiwanie nowych klientów oraz umacniania współpracy z dotychczasowymi partnerami,
 - pozyskiwanie klientów indywidualnych,
 - dążenie do eliminacji sezonowych wahań osiąganych przychodów poprzez rozwój segmentu konferencyjno-bankietowego, zwłaszcza w okresie po sezonie,
 - intensywne wykorzystanie możliwości własnych stron www i platform internetowych

KWARTALNA INFORMACJA FINANSOWA CFI HOLDING S.A.
WPROWADZENIE DO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA I KWARTAŁ 2026 ROKU

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
2026-03-31	4,2419	4,2894
2025-12-31	4,2372	4,2267
2025-03-31	4,1848	4,1839
*) 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	Bieżący okres		Poprzedni okres	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	2 053	484	805	192
Koszty działalności operacyjnej	1 173	277	1 098	262
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	878	207	-292	-70
Zysk (strata) brutto	877	207	-1 157	-277
Zysk (strata) netto	877	207	-1 157	-277
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)	0,0003	0,0001	-0,0004	-0,0001
Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	910 795	212 336	910 815	215 491
Aktywa obrotowe	6 608	1 541	6 736	1 594
Kapitał własny	863 638	201 342	862 761	204 122
Kapitał zakładowy	852 771	198 809	852 771	201 758
Zobowiązania długoterminowe	2 174	507	1 874	443
Zobowiązania krótkoterminowe	51 591	12 028	52 916	12 519
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0,31	0,07	0,31	0,07
Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	54	13	-84	-20
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0	0	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	300	71	200	48

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

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CFI HOLDING S.A. ZA I KWARTAŁ 2026 r.

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Bieżący okres	Poprzedni okres
Aktywa trwałe	910 795	910 815
Rzeczowe aktywa trwałe	224	252
Nieruchomości inwestycyjne	5 524	5 524
Wartość firmy	-	-
Pozostałe wartości niematerialne	-	-
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsiębiorstwach i w jednostkach stowarzyszonych	904 939	904 931
Inwestycje rozliczane zgodnie metodą praw własności	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-
Należności długoterminowe	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	109	109
Aktywa obrotowe	6 608	6 736
Zapasy	87	198
Należności handlowe oraz pozostałe należności	6 133	6 504
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	388	34
Aktywa obrotowe bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	6 608	6 736
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
Aktywa razem	917 403	917 551

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2026 do 31.03.2026 r. (w tysiącach złotych)*

PASYWA	Bieżący okres	Poprzedni okres
Kapitał własny	863 638	862 761
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	863 638	862 761
Kapitał zakładowy	852 771	852 771
Zyski zatrzymane	10 867	9 990
W tym wynik finansowy okresu	877	3 389
Kapitały akcjonariuszy niekontrolujących	-	-
Zobowiązanie długoterminowe	2 174	1 874
Kredyty i pożyczki	2 065	1 765
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Rezerwa na odroczone podatki dochodowe	109	109
Rezerwy długoterminowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	51 591	52 916
Kredyty i pożyczki	1 798	1 798
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	23 886	24 043
Zobowiązania dotyczące podatku bieżącego	100	1 268
Inne zobowiązania finansowe	25 807	25 807
Rezerwy krótkoterminowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe bez zobowiązań wchodzących w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	51 591	52 916
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	-	-
Zobowiązania razem	53 765	54 790
Pasywa razem	917 403	917 551

Wartość księgowa (w zł)	863 638 240
Liczba akcji (w szt.)	2 750 874 900
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	0,31
Rozwodniona liczba akcji	2 750 874 900
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	0,31

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2026 do 31.03.2026 r. (w tysiącach złotych)*

SPRAWOZDANIE Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

	Bieżący okres	Poprzedni okres
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	2 053	805
Amortyzacja	28	28
Zużycie materiałów i energii	13	15
Usługi obce	187	170
Podatki i opłaty	25	17
Koszty świadczeń pracowniczych	566	554
Pozostałe koszty rodzajowe	3	3
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	351	312
Zmiana stanów produktów	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	-	0
Pozostałe koszty operacyjne	2	0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	878	-292
Przychody finansowe	0	-
Koszty finansowe	0	865
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	877	-1 157
Podatek dochodowy	-	-
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	877	-1 157
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	877	-1 157

Zysk (strata) na akcję zwykłą		
Podstawowy zysk (strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	0,0003	-0,0004
Podstawowy zysk (strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	-	-
Podstawowy zysk (strata) na akcję zwykłą	0,0003	-0,0004
Rozwodniony zysk (strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	0,0003	-0,0004
Rozwodniony zysk (strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	-	-
Rozwodniony zysk (strata) na akcję zwykłą	0,0003	-0,0004

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2026 do 31.03.2026 r. (w tysiącach złotych)*

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Bieżący okres			
Kapitał własny na początek okresu	852 771	9 990	862 761
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości			
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów			
Kapitał własny po korektach			
Emisja akcji			
Wpłaty na podwyższenie kapitału zakładowego			
Wyplata dywidendy			
Zysk (strata) netto		877	877
Inne dochody całkowite			
Suma dochodów całkowitych		877	877
Zwiększenie wartości kapitału własnego		877	877
Kapitał własny koniec okresu	852 771	10 867	863 638
Poprzedni okres			
Kapitał własny na początek poprzedniego okresu	852 771	6 601	859 372
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości			
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów			
Kapitał własny po korektach	852 771	6 601	859 372
Emisja akcji			
Wpłaty na podwyższenie kapitału zakładowego			
Wyplata dywidendy			
Zysk (strata) netto		-1 157	-1 157
Inne dochody całkowite			
Suma dochodów całkowitych		-1 157	-1 157
Zwiększenie wartości kapitału własnego		-1 157	-1 157
Kapitał własny na koniec	852 771	5 444	858 215

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2026 do 31.03.2026 r. (w tysiącach złotych)*

RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH – METODA POŚREDNIA

A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	Bieżący okres	Poprzedni okres
I. Zysk (strata) brutto	877	-1 157
II. Korekty razem	-876	1 073
1. Amortyzacja	28	28
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
3. Przychody z tytułu odsetek	-	-
4. Koszty z tytułu odsetek	-	861
5. Przychody z tytułu dywidend	-	-
6. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-	-
7. Zmiana stanu rezerw	-	-
8. Zmiana stanu zapasów	111	288
9. Zmiana stanu należności	363	449
10. Zmiana stanu zobowiązań	-1 377	-553
11. Inne korekty		
Gotówka z działalności operacyjnej	2	-84
Podatek dochodowy (zapłacony)/zwrócony	52	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/- II)	54	-84
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-	-
Wpływu 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	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	-
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	-
Wpływy z emisji akcji	-	-
Kredyty i pożyczki	300	200
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
Spłaty kredytów i pożyczek	-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
Odsetki	-	-
Inne wpływy (wydatki) finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	300	200
D Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	354	116
Skutki zmian kursów wymiany, które dotyczą środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	-	-
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	354	116
E. Środki pieniężne na początek okresu	34	61
G. Środki pieniężne na koniec okresu (E+/- D)	388	176

1. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki Transportu	Pozostałe Środki Trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek roku	75	1 635	349	323	-	2 383
Zwiększenia, z tytułu:	-	-	-	-	-	-
nabycia środków trwałych	-	-	-	-	-	-
wytworzenia we własnym zakresie środków trwałych	-	-	-	-	-	-
zaliczek	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, z tytułu:	-	-	-	-	-	-
sprzedaż	-	-	-	-	-	-
likwidacja	-	-	-	-	-	-
przyjęcie środków trwałych i inwestycji w nieruchomości	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa brutto na dzień bilansowy	75	1 635	349	323	-	2 383
Umorzenie na początek roku	5	1 460	349	316	-	2 131
Zwiększenia, z tytułu:	-	27	-	1	-	28
amortyzacji	-	27	-	1	-	28
inne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, z tytułu:	-	-	-	-	-	-
sprzedaż	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	-	-	-
Umorzenie na dzień bilansowy	6	1 487	349	317	-	2 159
Odpisy aktualizujące na początek roku	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące na dzień bilansowy	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na dzień bilansowy	69	148	-	6	-	224

2. Nieruchomości inwestycyjne

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI	okres bieżący	okres poprzedni
Wartość bilansowa na BO	5 524	5 404
Zwiększenia stanu, z tytułu:	-	120
- nabycia nieruchomości	-	-
- aktywowanych późniejszych nakładów	-	-
- zysk wynikający z przeszacowania do wartości godziwej	-	120
- inne zwiększenia	-	-

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2026 do 31.03.2026 r. (w tysiącach złotych)*

Zmniejszenia stanu, z tytułu:	-	-
- zbycia nieruchomości	-	-
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów	-	-
- strata wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej	-	-
- inne zmniejszenia	-	-
Wartość bilansowa na BZ	5 524	5 524

Spółka dokonuje wyceny nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy. Różnice odnoszone są w ciężar sprawozdania z dochodów całkowitych w pozycji pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.

Model wyceny	Dane wejściowe	Wartość
Obiekty komercyjne wycenione metodami porównawczymi	Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych wykorzystano metodę porównawczą. W celu ustalenia wartości nieruchomości tą metodą wykorzystano niżej wskazane dane wejściowe, tj. średnią cenę transakcyjną podobnych nieruchomości o zbliżonych parametrach ustalono na podstawie analizy poniżej przedstawionych cech nieruchomości podobnych:	5 524
	• otoczenie i sąsiedztwo,	
	• infrastruktura,	
	• skomunikowanie,	
	• ekspozycja	
	• stan techniczno-użytkowy	
	• powierzchnia nieruchomości	
	• położenie na mapie miasta /miejscowości	

3. Zobowiązania finansowe

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	Rok bieżący	Rok poprzedni	Rok bieżący	Rok poprzedni	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	2 065	1 765	2 065	1 765	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	2 065	1 765	2 065	1 765	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:	-	-	-	-	
- zobowiązania z tytułu kaucji	-	-	-	-	wyceniane w
- zobowiązania z tytułu partycypacji	-	-	-	-	zamortyzowanym koszcie
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-	wyceniane w
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	23 986	25 311	23 986	25 311	zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania krótkoterminowe finansowe, w tym:	27 605	27 605	27 605	27 605	
- kredyty i pożyczki	1 798	1 798	1 798	1 798	wyceniane w
- kaucje	-	-	-	-	zamortyzowanym koszcie
- dłużne papiery wartościowe	25 807	25 807	25 807	25 807	wyceniane w
- partycypacje	-	-	-	-	zamortyzowanym koszcie

4. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi

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 rok bieżący						
Podmioty o znaczącym wpływie na Grupę:						
Jednostka dominująca	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne	1 951	4	11 091	5 472	49 531	5 126
Jednostki stowarzyszone	-	-	-	-	167	167
Pozostałe jednostki powiązane	-	-	-	-	-	-
Kluczowa kadra kierownicza	-	-	-	-	-	-

Kategoria wg MSR 24	Charakter transakcji	Opis połączonych transakcji	Warunki transakcji	Wartość transakcji w roku	Nierozliczone saldo transakcji	Gwarancje / poręczenia	Strona transakcji
Sprzedaż usług	Sprzedaż usług	Wynajem maszyn i sprzętu budowlanego, usługi wsparcia operacyjnego oraz usługi remontowe	Warunki rynkowe, w tym warunki rynkowe najmu sprzętu	1 951	5 403	brak	Jednostki zależne
Zakup usług	Zakup usług	Usługa wsparcia operacyjnego oraz wynajem pomieszczeń	Warunki rynkowe	3	0	brak	Jednostki zależne
Finansowanie	Transakcje finansowe	Finansowanie wewnątrzgrupowe, w tym papiery wartościowe	Oprocentowanie według stałej stopy procentowej	Udzielenie: 300 / spłata: 0	27 101	brak	Jednostki zależne

Transakcje zostały zagregowane według kategorii podmiotów powiązanych zgodnie z MSR 24. Nazwy jednostek zależnych nie zostały ujawnione odrębnie, ponieważ transakcje mają podobny charakter, zostały zawarte na porównywalnych warunkach.

Wrocław, dnia 27 maja 2026 roku

Podpisy Zarządu:

.....
Arkadiusz Matejczyk
Prezes Zarządu