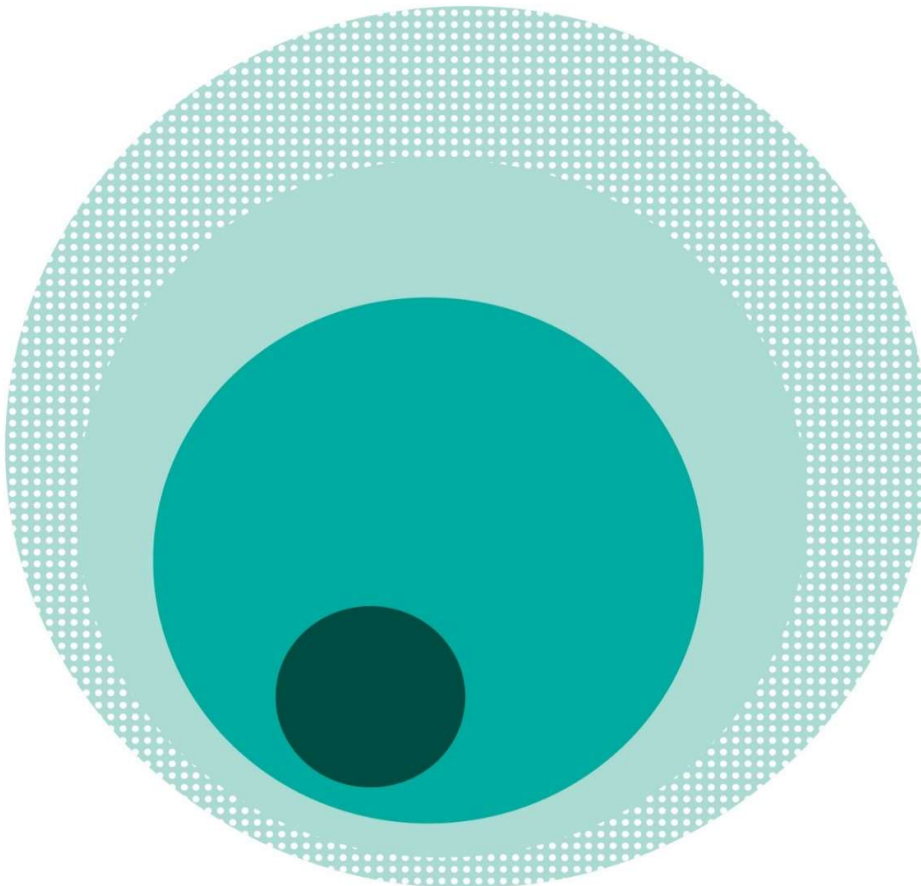


## GRUPA KAPITAŁOWA CFI HOLDING S.A.

---

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU  
ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO  
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO OBEJMUJĄCEGO OKRES  
OD 01.01.2023 R. DO 30.06.2023 R.

02.10.2023 R.



# RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU

---

*Dla Walnego Zgromadzenia Rady Nadzorczej CFI Holding S.A.*

## *Wprowadzenie*

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. (dalej „Grupa Kapitałowa”), której Jednostką dominującą jest CFI Holding S.A. (dalej „Jednostka dominująca”) z siedzibą we Wrocławiu, ul. Teatralna 10-12, na które składają się śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30.06.2023 r., skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek dochodów całkowitych i zestawienie całkowitych dochodów, skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2023 r. do 30.06.2023 r. oraz skrócone informacje objaśniające (dalej „śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

## *Odpowiedzialność Zarządu Jednostki dominującej*

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i przedstawienie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

## *Odpowiedzialność Biegłego rewidenta*

Jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

## *Zakres przeglądu*

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 „Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki” przyjętym uchwałą nr 3436/52e/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 08.04.2019 r. z późn. zm.

Przegląd śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 3430/52a/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 21.03.2019 r. (z późn. zm.). Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z przeglądu na temat tego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

*Uzasadnienie odmowy sformułowania wniosku:*

Zwracamy uwagę na punkt C „Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych” półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w którym Zarząd Spółki poinformował, że śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz, że na dzień zatwierdzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji istnieją niepewności dotyczące zdarzeń lub okoliczności, które mogą nasuwać poważne wątpliwości co do zdolności Grupy do kontynuowania działalności.

W wyniku zastosowania procedur przeglądu, zidentyfikowano wystąpienie szeregu niepewności, które są kluczowe dla oceny kontynuacji działalności przez Grupę.

Kluczowym podmiotem należącym do Grupy Kapitałowej jest Spółka Central Fund of Immovables Sp. z o. o. (dalej: CFI Sp. z o.o.), której udział aktywów stanowi 45,1% sumy bilansowej Grupy przed wyłączeniami, a przychody ze sprzedaży stanowią 62,5% sumy przychodów ze sprzedaży przed wyłączeniami.

Zarząd Jednostki Dominującej w nocie nr 12 skróconych informacji objaśniających do śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz w nocie nr 18 sprawozdania Zarządu z działalności Jednostki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej poinformował, że w dniu 14 czerwca 2023 roku do siedziby spółki CFI Sp. z o.o. wpłynęło postanowienie Prokuratury Regionalnej w Łodzi I Wydziału ds. przestępczości gospodarczej wydane w dniu 22 maja 2023 roku o zastosowaniu zabezpieczenia majątkowego na mieniu CFI Sp. z o.o., jako osoby prawnej wskazanej w art. 45 § 3 k.k., w związku z toczącym się postępowaniem w sprawie przestępstw karnych i karnoskarbowych w stosunku do części osób pełniących funkcje w poprzednich oraz bieżącym okresie sprawozdawczym w organach statutowych podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, które polega na zabezpieczeniu grożącego przepadku korzyści majątkowej uzyskanej z przestępstw w wysokości nie mniej niż 15.000.000,00 zł poprzez ustanowienie zakazu zbywania i obciążania nieruchomości będących własnością CFI Sp. z o.o. o łącznej oszacowanej przez Prokuraturę wartości 32.000.000,00 zł.

Wartość bilansowa zabezpieczonych nieruchomości na dzień 30 czerwca 2023 roku wynosi ok. 220.303.000,00 zł.

Na dzień publikacji nie jest znane rozstrzygnięcie zażalenia na w/w postanowienie, które Spółka CFI Sp. z o.o. złożyła do Sądu Okręgowego w Łodzi.

W nocie nr 11 „Rezerwy” skróconych informacji objaśniających do półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa Kapitałowa prezentuje informacje na temat utworzonych rezerw w ciągu roku obrotowego, w tym rezerwy na kwotę 15.000.000,00 zł dotyczącą zdarzenia opisanego powyżej. Zważywszy na fakt, iż nie są znane skala oraz wpływ działań poprzedniego Zarządu podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, nie jesteśmy w stanie zweryfikować wartości utworzonej rezerwy.

W nocie nr 18 „Zmiany zobowiązań lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego” skróconych informacji objaśniających do śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa Kapitałowa prezentuje informacje na temat zobowiązań warunkowych, w tym roszczenia w kwocie 25.000.000,00 zł dotyczącego zabezpieczenia na majątku Spółki CFI Sp. z o.o. Zważywszy na fakt, iż nie są znane skala oraz wpływ działań poprzedniego Zarządu podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, nie jesteśmy w stanie zweryfikować wyżej opisanego ujawnienia.

Na dzień publikacji nie są znane ostateczne skutki działań poprzedniego zarządu Jednostki Dominującej i spółek zależnych oraz ich potencjalny wpływ na sytuację majątkową oraz finansową Grupy oraz jej wynik finansowy.

Ponadto, Zarząd Grupy Kapitałowej wskazał na istotną niepewność co do kontynuacji działalności gospodarczej w aspekcie niedotrzymania lub złamania zasad zawartych umów kredytowych jednostek zależnych grupy kapitałowej niższego szczebla, tj. Grupy Kapitałowej KG Efekt S.A. Zarząd Grupy niższego szczebla oraz jednostek zależnych od KG Efekt S.A. podjął działania zmierzające do poprawy sytuacji poprzez podpisanie restrukturyzacji umów kredytowych. Zarząd Grupy przeprowadził analizy i testy zawierające powyższe założenia restrukturyzacyjne, które nie wykazały ryzyka braku płynności Grupy niższego szczebla w okresie 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Ze względu na potencjalne wzajemne oddziaływanie powyższych niepewności i ich możliwy skumulowany wpływ na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, nie jest możliwe, aby sformułować wniosek na temat załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### *Odmowa sformułowania wniosku*

Nie byliśmy w stanie uzyskać wystarczających i odpowiednich dowodów dotyczących spraw zamieszczonych w sekcji „Uzasadnienie odmowy sformułowania wniosku”. Wobec znaczenia tych spraw, na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu nie wyrażamy wniosku o załączonym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

.....  
Marta Jankowska  
Kluczowy Biegły rewident  
Nr ewidencyjny 13498

przeprowadzający przegląd w imieniu  
UHY ECA Audyt  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Nr 3886

Wrocław, 02.10.2023 r.