



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

**ZA OKRES
01.01.2023 - 30.06.2023 r.**

Wrocław, 2 października 2023 r.

SPIS TREŚCI:

A. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI CFI HOLDING S.A. oraz GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI HOLDING S.A...	4
1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej	4
1.1. Dane rejestracyjne i adresowe oraz przedmiot działalności podmiotu dominującego	4
1.2. Kapitał zakładowy i akcje	5
1.3. Oddziały Jednostki	6
1.4. Informacje o organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta	6
1.5. Podstawowe informacje o spółkach zależnych	8
1.6. Przedmiot działalności Jednostki i Grupy Kapitałowej	13
1.7. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta	16
1.8. Rada Nadzorcza CFI Holding S.A. oraz Rady Nadzorcze Spółek Grupy Kapitałowej	17
1.9. Zarząd CFI Holding S.A. oraz zarządy spółek Grupy Kapitałowej	18
1.10. Rekompensaty dla osób zarządzających w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny	19
2. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. za pierwsze półrocze 2023 roku 20	20
3. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe CFI Holding S.A. za pierwsze półrocze 2023 roku	20
4. Charakterystyka działalności w pierwszym półroczu 2023 roku	21
5. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	22
6. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	22
7. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek	22
8. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	23
9. Istotne sprawy sądowe	23
10. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyka związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego	26
11. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji	35
12. Informacja dotycząca prognozy wyników	35
13. Zarządzanie zasobami finansowymi	36
14. Ocena czynników nietypowych i zdarzeń mających wpływ na wynik	36
16.1. Wpływ pandemii COVID-19 na wyniki operacyjne Grupy	36
16.2. Wpływ konfliktu zbrojnego toczącego się na terenie Ukrainy na działalność Emitenta	37
17. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki oraz opis perspektyw rozwoju działalności	38
18. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta oraz spółek z GK CFI w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących Grupy Kapitałowej Emitenta;	41
19. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Kapitałowej	47
20. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji CFI Holding SA będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających	47
21. Informacje o znanych umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy	47
22. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	47

23. Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami.....	47
24. Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu za 1 półrocze 2023 roku.....	47
25. Pozycje pozabilansowe.....	48
26. Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej w półroczu 2023 r.....	48
27. Ład Korporacyjny	48
B. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU CFI HOLDING S.A. WE WROCŁAWIU DOTYCZĄCE PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, A TAKŻE JEDNOSTKOWEGO I SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI EMITENTA ZA I PÓŁROCZE 2023.....	48

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

Wprowadzenie do sprawozdania

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. za pierwsze półrocze 2023 roku zostało przygotowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (DZ.U.2018.poz.757).

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

1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

1.1. Dane rejestracyjne i adresowe oraz przedmiot działalności podmiotu dominującego

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

Spółka prowadzi swoją stronę internetową www.cfiholding.pl.

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

Nazwa organu reprezentacji	ZARZĄD
Sposób reprezentacji	W przypadku zarządu jednoosobowego jedyny członek zarządu samodzielnie. w przypadku zarządu wieloosobowego dwóch członków zarządu łącznie albo każdy członek zarządu łącznie z prokurentem.

Przedmiot działalności wg PKD:

1.Przedmiot przeważającej działalności:

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

2.Przedmiot pozostałej działalności:

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

43, 12, Z, PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ

43, 11, Z, ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

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

43, 29, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH INSTALACJI BUDOWLANYCH

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

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

64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH

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

1.2. Kapitał zakładowy i akcje

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

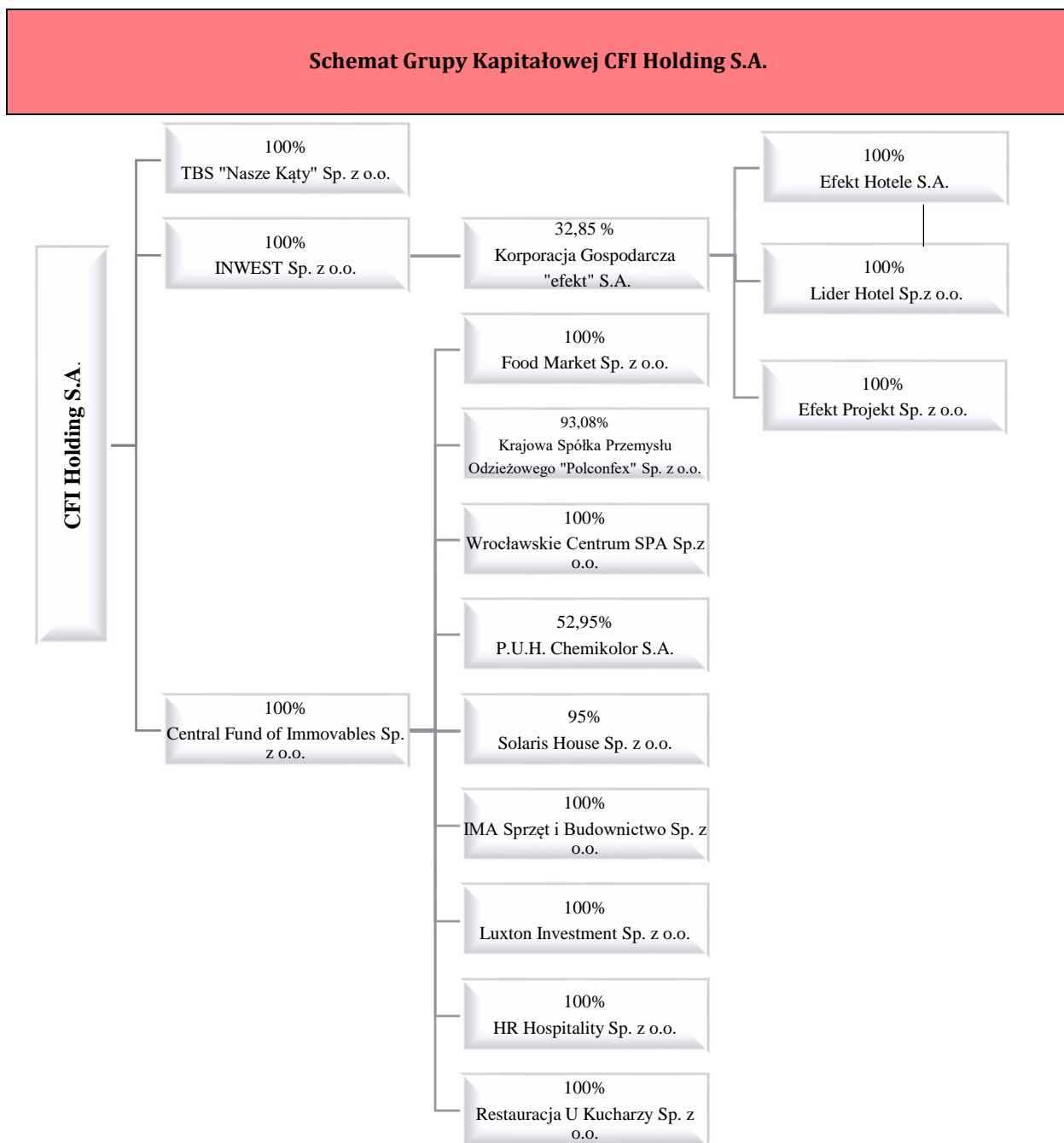
- a) 27.523.000 (słownie: dwadzieścia siedem milionów pięćset dwadzieścia trzy tysiące) akcji zwykłych na okaziciela serii A oznaczonych numerami od A01 do A27.523.000;
- b) 26.189.000 (słownie: dwadzieścia sześć milionów sto osiemdziesiąt dziewięć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B oznaczonych numerami B01 do B26.189.000;
- c) 2.752.200 (słownie: dwa miliony siedemset pięćdziesiąt dwa tysiące dwieście) akcji zwykłych na okaziciela serii C oznaczonych numerami od C0000001 do C2752200.
- d) 60.000.800 (słownie: sześćdziesiąt milionów osiemset) akcji zwykłych na okaziciela serii D oznaczonych numerami od D0000001 do D60000800
- e) 2.634.409.900 (dwa miliardy sześćset trzydzieści cztery miliony czterysta dziewięć tysięcy dziewięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii F oznaczonych numerami od F0000001 do F2634409900.

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

1.3. Oddziały Jednostki

Podmiot CFI Holding Spółka Akcyjna nie posiada oddziałów.

1.4. Informacje o organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta



Jednostka dominująca na dzień 30.06.2023 r. oraz na dzień sporządzenia raportu posiadała bezpośrednio udziały w następujących jednostkach zależnych:

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

Jednostki pośrednio kontrolowane przez CFI Holding S.A. na dzień 30.06.2023 r.:

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	% udział w kapitale zakładowym na dzień 30.06.2023	Metoda Konsolidacji	Rodzaj powiązania
1.	Central Fund of Immovables Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem nieruchomości, działalność hotelarska, działalność restauracyjna	100	Pełna	Jednostki zależne
2.	Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasze Kąty" Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem mieszkań w systemie TBS	100	Pełna	
3.	Wrocławskie Centrum SPA Sp. o.o.	Wrocław	Działalność w sektorze rekreacji, sportu oraz usług medycznych	100	Pełna	Wyłączone z konsolidacji
4.	Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Chemikolor S.A.	Łódź	Działalność handlowa, sektor chemiczny	52,95	Pełna	
5.	Krajowa Spółka Przemysłu Odzieżowego Polconfex Sp. z o.o.	Łódź	Działalność handlowa, sektor odzieżowy	93,08	Pełna	
6.	Korporacja Gospodarcza Efekt S.A.	Kraków	Wynajem nieruchomości	32,85	Pełna	
7.	Efekt-Hotele S.A.	Kraków	Działalność hotelarska	100**	Pełna	
8.	Lider-Hotel Sp. z o.o.	Kraków	Działalność hotelarska	100**	Pełna	
9.	Efekt Projekt Sp. z o.o.	Kraków	Wsparcie działalności operacyjnej spółek powiązanych	100**	Pełna	
10.	Solaris House Sp. z o.o.	Łódź	Działalność developerska	95	Pełna	
11.	INWEST Sp. z o.o.	Kraków	Działalność inwestycyjna na rynkach finansowych	100	Pełna	
12.	IMA Sprzęt i Budownictwo Sp. o.o.	Wrocław	Wynajem maszyn budowlanych	100	Wyłączone z konsolidacji	
13.	Food Market Sp. z o.o.	Łódź	Działalność gastronomiczna, wsparcie operacyjne działalności hotelarskiej	100		
14.	Luxton Investment Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność holdingów finansowych	100		
15.	Restauracja U Kucharzy Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność gastronomiczna	100		
16.	HR Hospitality Sp. z o.o.	Łódź	Wsparcie działalności operacyjnej	100		

** poprzez Korporację Gospodarczą Efekt SA

1.5. Podstawowe informacje o spółkach zależnych

Central Fund of Immovables Sp. z o.o.



Nazwa pełna:	Central Fund of Immovables Sp. z o.o.
Adres siedziby:	90-322 Łódź, ul. Plac Zwycięstwa 2
Identyfikator NIP:	7282410591
Numer w KRS:	0000039596
Numer REGON:	472910966
Akt założycielski	Rep. A nr 2764/2001 z dnia 8.06.2001 r.
Kapitał Zakładowy	219 345 500,00 ZŁ
Czas trwania:	Nieoznaczony
Przedmiot działalności:	Działalność hotelarska, restauracyjno – gastronomiczna, wynajem nieruchomości

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Sp. z o.o.



Nazwa pełna:	Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Spółka z o.o.
Adres siedziby:	90-312 Łódź, plac Zwycięstwa 2
Identyfikator NIP:	895-16-79-981
Numer w KRS:	0000046817
Numer REGON:	932067540
Akt założycielski	Rep. A nr 4592/99 z dnia 25.06.1999 r.
Przedmiot działalności:	Wynajem mieszkań i lokali na własny rachunek, działalność usługowa polegająca na zarządzaniu nieruchomościami wspólnot, TBS - ów, podmiotów gospodarczych; sprzedaż lokali użytkowych

Wrocławskie Centrum SPA Sp. o.o.



Nazwa pełna:	Wrocławskie Centrum SPA Sp. o.o.
Adres siedziby:	50-055 Wrocław, ul. Teatralna 10-12
Identyfikator NIP:	897-164-94-92
Numer w KRS:	0000003584

Numer REGON: 932266216
Akt założycielski 2001-03-21
Przedmiot działalności: Działalność obiektów sportowych (93.11.Z), działalność w sektorze rekreacji, sportu oraz usług medycznych

Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Chemikolor S.A.



Nazwa pełna: Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Chemikolor S.A.
Adres siedziby: 91-223 Łódź, ul. Morgowa 4
Identyfikator NIP: 726-000-10-81
Numer w KRS: 0000145766
Numer REGON: 470017002
Akt założycielski 2003-01-06
Przedmiot działalności: Działalność handlowa, sektor chemiczny

Krajowa Spółka Przemysłu Odzieżowego Polconfex Sp. z o.o



Nazwa pełna: Krajowa Spółka Przemysłu Odzieżowego Polconfex Sp. z o.o
Adres siedziby: 90-732 Łódź, ul. Wólczańska 14/16
Identyfikator NIP: 7250007627
Numer w KRS: 0000049426
Numer REGON: 001314479
Akt założycielski 2001-10-03
Czas trwania: Nieoznaczony
Przedmiot działalności: Działalność handlowa, sektor odzieżowy

Korporacja Gospodarcza Efekt S.A.



Nazwa pełna: Korporacja Gospodarcza Efekt S.A.
Adres siedziby: 31-323 Kraków, ul. Opolska 12
Identyfikator NIP: 6760077402
Numer w KRS: 0000115403
Numer REGON: 001413856
Akt założycielski 2002-05-29

Czas trwania: Nieoznaczony
Przedmiot działalności: Wynajem nieruchomości

Efekt Hotele S.A.



Nazwa pełna: Efekt Hotele S.A.
Adres siedziby: 31-323 Kraków, ul. Opolska 12
Identyfikator NIP: 9451877649
Numer w KRS: 291697
Numer REGON: 357043464
Kapitał Zakładowy: 24.200.000 zł
Czas trwania: Nieoznaczony
Przedmiot działalności: świadczenie usług turystycznych, hotelarskich i gastronomicznych

Lider - Hotel Sp. z o.o.



Nazwa pełna: Lider - Hotel Sp. z o.o.
Adres siedziby: 31-323 Kraków, ul. Opolska 12
Identyfikator NIP: 9452045402
Numer w KRS: 2448810
Numer REGON: 120134130
Kapitał Zakładowy: 26.800.000 zł
Czas trwania: Nieoznaczony
Przedmiot działalności: prowadzenie hoteli, restauracji i innych placówek gastronomicznych oraz działalność związana z turystyką

Efekt Projekt Sp. z o.o.



Nazwa pełna: Efekt Projekt Sp. z o.o.
Adres siedziby: 31-323 Kraków, ul. Opolska 12
Identyfikator NIP: 9452244975
Numer w KRS: 0000902376
Numer REGON: 389005088

Kapitał Zakładowy	5.000 zł
Czas trwania:	Nieoznaczony
Przedmiot działalności:	Wsparcie operacyjne spółek powiązanych, szczególnie w zakresie usług HR

Solaris House Sp. z o.o.



SOLARIS HOUSE SP. Z O.O.

Nazwa pełna:	Solaris House Sp. z o.o.
Adres siedziby:	90-312 Łódź, plac Zwycięstwa 2
Identyfikator NIP:	728-28-41-894
Numer w KRS:	0000816905
Numer REGON:	385032349
Kapitał zakładowy:	2.100.000 zł
Akt założycielski	2019-12-09
Czas trwania:	Nieoznaczony
Przedmiot działalności:	Działalność developerska

INWEST Sp. z o.o.



Inwest Sp. z o.o.

Nazwa pełna:	INWEST Sp. z o.o.
Adres siedziby:	31-323 Kraków, ul. Opolska 12
Identyfikator NIP:	9451869615
Numer w KRS:	0000010293
Numer REGON:	351606073
Akt założycielski	Rep. A nr 891/99 z dnia 26.02.1999 r.
Kapitał zakładowy:	1 850 000,00 zł
Czas trwania:	Nieoznaczony
Przedmiot działalności:	Działalność inwestycyjna na rynkach finansowych

IMA Sprzęt i Budownictwo Sp. o.o.



Nazwa pełna:	IMA Sprzęt i Budownictwo Sp. o.o.
Adres siedziby:	50-055 Wrocław, ul. Teatralna 10-12

Identyfikator NIP: 8971801244
Numer w KRS: 522549
Numer REGON: 02248987
Akt założycielski 2014-09-05
Kapitał zakładowy: 3 863 100,00 zł
Przedmiot działalności: Wynajem maszyn budowlanych

Food Market Sp. o.o.



Nazwa pełna: Food Market Sp. z o.o.
Adres siedziby: 90-312 Łódź, plac Zwycięstwa 2
Identyfikator NIP: 7282799560
Numer w KRS: 0000525262
Numer REGON: 101849496
Akt założycielski Rep. A nr 8740/2014 z dnia 16.08.2014 r.
Kapitał zakładowy: 5 000,00 zł
Przedmiot działalności: Wytwarzanie gotowych posiłków i dań, produkcja wyrobów piekarskich i mącznych, sprzedaż detaliczna żywności, przygotowywanie żywności dla odbiorców zewnętrznych, wsparcie operacyjne działalności hotelarskiej

Luxton Investment Sp. o.o.



Nazwa pełna: Luxton Investment Sp. z o.o.
Adres siedziby: 00-204 Warszawa, ul. Zygmunta Słomińskiego 1
Identyfikator NIP: 5252760345
Numer w KRS: 745652
Numer REGON: 381055141
Akt założycielski 07.08.2018 r.
Kapitał zakładowy: 5 000,00 zł
Czas trwania: Nieoznaczony
Przedmiot działalności: Działalność holdingów finansowych, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

Restauracja u Kucharzy Sp. o.o.



Nazwa pełna:	Restauracja u Kucharzy Sp. z o.o.
Adres siedziby:	02-820 Warszawa, ul. Łączyny
Identyfikator NIP:	5252714397
Numer w KRS:	682441
Numer REGON:	367532965
Akt założycielski	07.06.2017 r.
Kapitał zakładowy:	5 000,00 zł
Czas trwania:	Nieoznaczony
Przedmiot działalności:	Działalność gastronomiczna

HR Hospitality Sp. o.o.



Nazwa pełna:	HR Hospitality Sp. z o.o.
Adres siedziby:	90-312 Łódź, Plac Lecha Kaczyńskiego 2
Identyfikator NIP:	7282832748
Numer w KRS:	749109
Numer REGON:	381349109
Akt założycielski	07.08.2018 r.
Kapitał zakładowy:	5 000,00 zł
Czas trwania:	Nieoznaczony
Przedmiot działalności:	Wsparcie działalności operacyjnej, działalność w zakresie HR w branży hotelarsko - restauracyjnej

1.6. Przedmiot działalności Jednostki i Grupy Kapitałowej

Przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej kontynuowana była w wielu segmentach branżowych m.in. szeroko pojęte sfery: hotelarska, gastronomiczna, budownictwa i mieszkalnictwa, wynajem nieruchomości komercyjnych, maszyn i sprzętu budowlanego, ochrony zdrowia i rekreacji, handlu hurtowym artykułami chemicznymi oraz tzw. półproduktami do przemysłu odzieżowego, usługi budowlane oraz wynajem specjalistycznego sprzętu budowlanego. Podmioty wchodzące w skład Grupy od lat specjalizują się w poszczególnych branżach, gdzie zdecydowanie ugruntowały swoje pozycje rynkowe w zakresie oferowanych produktów i usług.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest:

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

- Central Fund of Immovables Sp. z o.o. - spółka zależna:
 - usługi hotelarskie;
 - usługi gastronomiczne i cateringowe;
 - wynajem nieruchomości;
 - usługi budowlane;
 - pozostałe usługi.

- Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Sp. z o.o. - spółka zależna:
 - wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków; w zakresie montażu i wznoszenia budynków i budowli z elementów prefabrykowanych;
 - wynajem nieruchomości na własny rachunek;
 - działalność w zakresie projektowania budowlanego, urbanistycznego i technologicznego.

- Wrocławskie Centrum SPA Sp. o.o. - spółka zależna:

- Działalność obiektów sportowych (93.11.Z)
 - działalność w sektorze rekreacji, sportu oraz usług medycznych
- Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Chemikolor S.A. - spółka zależna:
 - Działalność handlowa, sektor chemiczny
 - Krajowa Spółka Przemysłu Odzieżowego Polconfex Sp. z o.o. - spółka zależna:
 - Działalność handlowa, sektor odzieżowy
 - Korporacja Gospodarcza Efekt S.A. - spółka zależna:
 - Wynajem nieruchomości
 - Solaris House Sp. z o.o. - spółka zależna:
 - Działalność developerska
 - INWEST Sp. z o.o. - spółka zależna:
 - działalność inwestycyjna na rynkach finansowych.

Działalność spółek pośrednio kontrolowanych przez CFI Holding S.A. została opisana w tabeli w pkt 1.4. Podstawowe źródło przychodów operacyjnych Grupy Kapitałowej stanowią przychody z działalności hotelarskiej i gastronomicznej oraz wynajmu nieruchomości w systemie TBS, wynajmu nieruchomości komercyjnych, przychody z handlu artykułami chemicznymi oraz przychody z działalności budowlanej.

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

Według stanu na dzień 30.06.2023 r. akcjonariat przedstawia się następująco:

Akcjonariusz**	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Udział %	Liczba głosów	Udział %
Polaris sp. z o.o.	brak	681 129 065	24,76%	681 129 065	24,76%
Market Vektor Property	brak	483 871 000	17,59%	483 871 000	17,59%
Granada Investments S.A.	brak	378 716 350	13,77%	378 716 350	13,77%
Varso Investment S.A.	brak	357 911 280	13,01%	357 920 957	13,01%
Waldorf Group Sp. z o.o.	brak	354 596 370	12,89%	354 596 370	12,89%
Black Rock	brak	258 064 550	9,38%	258 064 550	9,38%
Pozostali akcjonariusze	brak	236 586 285	8,59%	236 586 285	8,59%
Razem	x	2 750 874 900	100.00%	2 750 874 900	100.00%

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

W prezentowanym okresie nie nastąpiły istotne zmiany w akcjonariacie.

1.8. Rada Nadzorcza CFI Holding S.A. oraz Rady Nadzorcze Spółek Grupy Kapitałowej.

Skład osobowy Rady Nadzorczej CFI Holding S.A. na dzień 30.06.2023 oraz na dzień publikacji sprawozdania	<ul style="list-style-type: none">• Paweł Żbikowski –Przewodniczący Rady Nadzorczej• Katarzyna Marciniak – Członek Rady Nadzorczej• Jan Hambura - Członek Rady Nadzorczej• Marek Zajczyk - Członek Rady Nadzorczej• Piotr Szyszko – Członek Rady Nadzorczej
--	---

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

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

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

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

W I półroczu 2023 roku zostało wypłacone wynagrodzenie członkom Rady Nadzorczej Spółki CFI HOLDING S.A zgodnie z obowiązującym regulaminem wynagrodzeń.

Central Fund of Immovables Sp. z o.o.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w spółce tej nie została powołana Rada Nadzorcza.

TBS „Nasze Kąty” Spółka z o.o.

Zgromadzenie Wspólników powołało Radę Nadzorczą TBS „Nasze Kąty” Sp. z o.o. W jej skład, na dzień sporządzenia sprawozdania, wchodzi:

1. Katarzyna Chojniak
2. Paweł Rykała
3. Błaszczyk Iwona
4. Karol Walczak

Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A.

W skład Rady Nadzorczej, na dzień sporządzenia sprawozdania, wchodzi:

1. Piotr Grabowski – Członek Rady Nadzorczej
2. Paweł Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej
3. Katarzyna Marciniak – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
4. Jan Hambura – Członek Rady Nadzorczej
5. Agnieszka Sierocińska – Członek Rady Nadzorczej

Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Chemikolor S.A.

W skład Rady Nadzorczej, na dzień sporządzenia sprawozdania, wchodzi:

1. Teresa Wąs
2. Mateusz Kaczmarek
3. Michał Bartczak

INWEST Sp. z o.o.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w spółce tej nie została powołana Rada Nadzorcza.

1.9. Zarząd CFI Holding S.A. oraz zarządy spółek Grupy Kapitałowej

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki pracował w składzie:

1. Pan Tomasz Bujak – Wiceprezes Zarządu.

Zarząd jest powoływany na wspólną 5-letnią kadencję. Kadencja Zarządu wygaśnie najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2023.

Central Fund of Immovables Sp. z o.o.

CFI Sp. z o.o. posiada Zarząd w składzie:

- Pan Tomasz Bujak - Prezes Zarządu,

W chwili obecnej Spółka nie posiada prokurentów.

TBS „Nasze Kąty” Spółka z o.o.

Spółka TBS „Nasze Kąty” posiada Zarząd w następującym składzie:

- Pan Tomasz Bujak – Prezes Zarządu

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania spółka nie posiada prokurenta.

Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A.

Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. posiada Zarząd w następującym składzie:

- Pan Tomasz Bujak – Wiceprezes Zarządu
- Pan Grzegorz Cetera – Członek Zarządu
- Pani Dominika Wiesiołek-Picyk – Członek Zarządu

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania Spółka nie posiada prokurenta.

Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Chemikolor S.A.

Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Chemikolor S.A. posiada Zarząd w następującym składzie:

- Justyna Baranowska-Owczarek – Prezes Zarządu
- Paweł Oleszczak – Członek Zarządu

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania spółka nie posiada Spółka nie posiada prokurentów.

INWEST Sp. z o.o.

Inwest Sp. z o.o. posiada Zarząd w składzie:

- Pani Edyta Walczak – Prezes Zarządu.

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania spółka nie posiada Spółka nie posiada prokurentów.

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

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

2. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. za pierwsze półrocze 2023 roku

Wybrane dane finansowe dla Grupy Kapitałowej przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 30.06.2023		01.01.2022 - 30.06.2022*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	119 875	25 986	97 139	20 923
Koszty działalności operacyjnej	91 562	19 849	80 931	17 432
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	29 411	6 376	8 287	1 785
Zysk (strata) brutto	30 003	6 504	-12 871	-2 772
Zysk (strata) netto	28 346	6 145	-22 339	-4 812
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)	0,01	0,002	-0,008	-0,002
Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	1 425 001	320 203	1 426 029	304 129
Aktywa obrotowe	148 180	33 297	156 592	33 396
Kapitał własny	949 335	213 319	920 992	196 420
Kapitał zakładowy	852 771	191 621	852 771	181 870
Zobowiązania długoterminowe	497 316	111 749	484 127	103 250
Zobowiązania krótkoterminowe	126 529	28 432	177 502	37 856
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0,35	0,08	0,33	0,07
Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	30 728	6 661	18 109	3 900
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 283	278	-9 125	-1 966
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-26 417	-5 727	71	15

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

3. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe CFI Holding S.A. za pierwsze półrocze 2023 roku

Dane poniżej prezentują porównanie osiągniętych wyników Grupy Kapitałowej w okresie 01.01.2023-30.06.2023 roku (dane w tys. zł).

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 30.06.2023		01.01.2022 - 30.06.2022*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 497	324	468	101
Koszty działalności operacyjnej	1 541	334	1 304	281
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-407	-88	-1 175	-253
Zysk (strata) brutto	-790	-171	-1 471	-317
Zysk (strata) netto	-781	-169	-1 471	-317

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	-0,001	-0,0001
Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	910 002	204 481	908 979	197 727
Aktywa obrotowe	2 026	455	3 818	830
Kapitał własny	858 323	192 868	858 386	186 630
Zobowiązania długoterminowe	1 872	420	59	13
Zobowiązania krótkoterminowe	51 833	11 647	54 352	11 914
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0,31	0,07	0,31	0,07
Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	23	5	-579	-125
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0	0	-800	-172
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-395	-86	1 395	300
*Dane bilansowe prezentowane są na dzień 31.12.2022 r. Dane wynikowe prezentowane są na dzień 30.06.2022 r.				

4. Charakterystyka działalności w pierwszym półroczu 2023 roku

Dane poniżej prezentują porównanie osiągniętych wyników Grupy Kapitałowej w okresie 01.01 - 30.06.2022 i 01.01 -30.06.2023 (w tys. zł).

Dane finansowe grupy kapitałowej CFI Holding SA	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	119 875	97 139
Koszty sprzedaży	91 562	80 931
Zysk ze sprzedaży	28 313	16 208
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	29 411	8 287
Zysk (strata) netto	28 346	-22 339

Dzięki strategii realizowanej w ostatnich latach, wszystkie podmioty z Grupy Kapitałowej stawiały czoła niezwykle trudnej, niepotykanej dotychczas sytuacji. Pełna mobilizacja naszych pracowników pozwoliła sprawnie dostosować działalność hoteli i szybko wdrożyć wytyczne Zarządu, mające na celu ograniczenie negatywnego wpływu skutków pandemii COVID-19, jak i ochronę Grupy.

Najtrudniejszym zadaniem raportowanego okresu, przed którym został postawiony Zarząd, to dostosowanie działalności do dynamicznie zmieniającego się otoczenia biznesowego wywołanego galopującą inflacją, skutków pandemii COVID-19 oraz konfliktem zbrojnym na Ukrainie. Zmodyfikowaliśmy nasz model biznesowy oraz strukturę kosztów, poprzez wdrożenie wyjątkowych działań i narzędzi, takich jak plan oszczędnościowy, mechanizm ochrony przepływów pieniężnych, ale także ograniczenie działalności inwestycyjnej.

Grupa kapitałowa CFI jest strukturą zróżnicowaną, zdywersyfikowana jednak jednym z głównych źródeł przychodów w grupie stanowi segment hotelarsko – gastronomiczny najbardziej dotknięty

konsekwencjami związanymi z Pandemia Covid-19. Przed pandemią, na koniec 2019 r., czyli w znakomitym dla branży MICE okresie, w bazie danych Krajowego Rejestru Długów widniały 374 firmy z tego sektora, które miały 12,4 mln zł zaległości. Galopujące koszty w szczególności żywności i energii oraz niespotykane wysokie koszty finansowania zewnętrznego spowodowane rosnącymi stopami procentowymi nawet przy znaczącym wzroście przychodów CFI sp. z o.o. w raportowanym okresie pomimo wypracowanego zysku na sprzedaży wpłynęło negatywnie na możliwość wypracowania zysku netto

Działalność Grupy Kapitałowej w raportowanym okresie roku skupiała się głównie na zwiększeniu przychodów z poszczególnych segmentów działalności, wynajmu lokali oraz w okresach prowadzenia działalności hotelowej pozyskaniu nowych klientów hotelowych. Emitent dokonał kolejnych działań mających zapewnić zwiększenie dywersyfikacji prowadzonej działalności. Pomimo znaczącego wpływu na działalność Emitenta Działania te spowodowały ograniczenie skutków pandemii w osiągniętych przychodach na poziomie Grupy, ale także ich szeroką analizę na poziomie jednostki Dominującej.

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

Celem Grupy Kapitałowej „efekt” wchodzącej w skład GK CFI Holding SA jest dalsza dywersyfikacja źródeł przychodów. Emitent zamierza pozyskiwać nowe aktywa, w tym nieruchomości, w celu prowadzenia na nich działalności zakładanych przez Emitenta, zarówno w zakresie inwestycji deweloperskich, jak i dewelopersko-komercyjnych, włącznie z realizacją projektów polegających na budowie budynków mieszkalnych, z mieszkaniami przeznaczonymi na wynajem. Zarząd w perspektywie krótkoterminowej oraz długoterminowej będzie dalej podejmował działania zmierzające do umocnienia Spółki i Grupy Kapitałowej w trzech podstawowych płaszczyznach działalności licząc znaczącą na poprawę wyników w tym roku z segmentu hotelarsko-gastronomicznego.

5. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Umowy zawarte między akcjonariuszami zostały ujawnione w poniższym sprawozdaniu.

6. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w pozycji „Transakcje z podmiotami powiązanymi” skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za pierwsze półrocze 2023 rok.

7. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek

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

8. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

Gwarancje

Brak

Poręczenia

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

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

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

9. Istotne sprawy sądowe

Sprawy sądowe

1. W dniu 21 kwietnia 2010 roku Spółka Central Fund of Immovables sp. z o.o. wniosła pozew przeciwko Generali T.U.S.A. do Sądu Okręgowego w Łodzi, X Wydziału Gospodarczego o zapłatę kwoty 8.963.776,00 zł tytułem odszkodowania z umowy ubezpieczenia mienia od pożaru i innych zdarzeń losowych za szkodę majątkową związaną z uszkodzeniem budynku. W sprawie tej pozwane Generali T.U. S.A. wniosło odpowiedź na pozew nie uznając powództwa w całości. Postępowanie karne prowadzone równoległe w związku z katastrofą budowlaną zostało zakończone i obecnie postępowanie jest prowadzone przez Sąd.
2. Sprawa z powództwa Bank Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie I Oddział w Zduńskiej Woli przeciwko Central Fund of Immovables sp. z o.o. W październiku 2010 roku, przed Sądem Okręgowym w Łodzi, Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie I Oddział w Zduńskiej Woli pozwał Central Fund of Immovables sp. z o.o. (dalej CFI) o zapłatę kwoty 2.000.000,00 złotych stanowiącej dług wynikający z określonej umowy kredytowej, powołując się na odpowiedzialność CFI jako dłużnika rzeczowego w związku z dwiema hipotekami obciążającymi nieruchomości Spółki CFI. 16 listopada 2010 roku CFI wniosła zarzuty od wydanego w przedmiotowej sprawie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym uwzględniającego w całości roszczenie Banku Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, I Oddział w Zduńskiej Woli, uznając to roszczenie jako całkowicie bezzasadne. CFI opierało swoje stanowisko

na tym, że wskazywane przez powodowy Bank hipoteki nie zabezpieczyły należności z umowy kredytowej, z której powodowy Bank domagał się zapłaty. Prawomocnym wyrokiem z dnia 28 marca 2023 r. Sąd Apelacyjny w Łodzi, I Wydział Cywilny oddalił jednak apelację Spółki od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 1 lipca 2022 r., którym Sąd ten utrzymał w mocy nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 27 października 2010 r., zasądzający na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A. kwotę 2.000.000,00 zł. Spółka nie zgadzając się z tym rozstrzygnięciem wniosła w dniu 05.07.2023 r. skargę kasacyjną od w/w wyroku wskazując, że w świetle przepisów obowiązujących w dacie ustanawiania hipotek, z których Bank wywodzi swoje roszczenie, brak było możliwości zabezpieczenia wierzytelności hipotecznej w walucie obcej, hipoteką ustanowioną w walucie polskiej z uwagi na obowiązującą zasadę akcesoryjności hipoteki.

3. Przeciwko Central Fund of Immovables Sp. z o.o. przed Sądem Okręgowym w Łodzi X Wydziałem Gospodarczym rozpoznawane jest postępowanie o zapłatę kwoty ok. 1.720.987,00 zł o zapłatę z tytułu ceny sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Kopernika 55 w Łodzi dokonanej w 2016 roku. Roszczenia Syndyka Masy Upadłości wynikają z faktu kwestionowania umów zawartych przez Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z poprzednim Syndykiem Masy Upadłości Remo-Bud, na podstawie których, Spółka poniosła za Syndyka Masy Upadłości nakłady na nieruchomość, które następnie potrąciła z ceną sprzedaży. Zarząd Spółki kwestionuje jakkolwiek zasadność roszczenia, wskazując, iż złożone przez Central Fund of Immovables Sp. z o.o. oświadczenie o potrąceniu z 2016 roku wywołało wszelkie implikowane jego treścią skutki prawne, natomiast w swojej argumentacji Syndyk Masy Upadłości całkowicie pomija sens umowy zawartej przez Spółkę, na podstawie której Central Fund of Immovables Sp. z o.o. poniosła koszty na majątek osoby trzeciej.
4. Przed Sądem Okręgowym w Krakowie, Wydział I Cywilny toczył się proces przeciwko Korporacji Gospodarczej „Efekt” S.A. z powództwa Witolda Kalickiego, Stanisława Skwarka oraz spadkobierców Mariana Chwaji. Pozew wniesiony został przez powodów w dniu 20.02.1998 r. Łączna wartość przedmiotu sporu określona została przez powodów na kwotę 7.591.487 zł. Kwota ta stanowić ma wynagrodzenie za korzystanie przez Emitenta w latach 1991 - 1997 z wskazanych w pozwie nieruchomości położonych w Krakowie - Rybitwach, zwrot pożytków uzyskanych z tych nieruchomości w latach 1991 - 1996 oraz odszkodowanie za pogorszenie w/w nieruchomości. Emitent nie uznał powództwa, podnosząc w szczególności, iż brak jest podstaw faktycznych i prawnych domagania się przez powodów pożytków w kwotach wskazanych w pozwie. Zgodnie ze stanowiskiem Emitenta przychody osiągnięte przez „Efekt” S.A. stanowiły przychód ze zorganizowanego przedsiębiorstwa, jakim był Kompleks Handlowy „Rybitwy”, nie stanowiły natomiast pożytków z rzeczy (pożytków z nieruchomości), a zatem żądanie powodów w zakresie zwrotu pożytków jest nieuprawnione tak co do zasady, jak i co do wysokości. W dniu 23 stycznia 2020 r. Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt I C 205/98 zasądził od Emitenta na rzecz: a) Witolda Kalickiego - 3.299.864,73 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; b) Stanisława Skwarka - 3.295.733,37 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 czerwca 2016 r. do

dnia zapłaty; c) Teresy Chwaja - 1556,74 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty; d) Magdaleny Chwaja - 1167,53 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; e) Sylwii Chwaja - 1167,53 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; f) Izabeli Chwaja - 1167,53 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; g) Macieja Chwaja - 1167,53 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty. Zasądzone od Emitenta kwoty obejmują skapitalizowane odsetki naliczone odpowiednio do dnia 27 czerwca 2016 r. oraz do dnia 21 czerwca 2016 r. W pozostałej części Sąd oddalił powództwo o zapłatę na rzecz powodów kwoty w łącznej wysokości 7.591.487,00 zł wraz z odsetkami od dnia 10.03.1998 r. Kwota ta stanowić miała wynagrodzenie za korzystanie przez emitenta w latach 1991 - 1997 ze wskazanych w pozwie nieruchomości położonych w Krakowie - Rybitwach, zwrot pożytków uzyskanych z tych nieruchomości w latach 1991 - 1996 oraz odszkodowanie za pogorszenie w/w nieruchomości. Wyrok pierwszej instancji został wydany po dwudziestu dwóch latach od złożenia pozwu. Zarówno Spółka i strona powodowa wnieśli apelację od wyroku sądu pierwszej instancji i podtrzymali stanowisko procesowe.

5. W dniu 26 sierpnia 2020 roku Emitent otrzymał z Sądu Okręgowego w Krakowie IX Wydziału Gospodarczego pozew akcjonariuszy Marcina Chmielewskiego oraz Witolda Kowalczyka o stwierdzenie nieważności uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętej w dniu 2 lipca 2020 roku (w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii FF z zachowaniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, o podjęciu której Emitent informował raportem bieżącym nr 29/2020 z dnia 3 lipca 2020 roku), wraz z postanowieniem tego sądu z dnia 13 sierpnia 2020 roku o zabezpieczeniu roszczenia, poprzez wstrzymanie wykonalności przedmiotowej uchwały. Emitent po wstępnej analizie treści otrzymanych dokumentów kwestionuje zasadność roszczenia objętego żądaniem pozwu, a co za tym idzie, zamierza podjąć stosowne kroki prawne, zmierzające do ochrony interesów Spółki i realizacji przedmiotowej uchwały. Sąd podtrzymał decyzję, którą wydał przy zabezpieczeniu. Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem z dnia 16 sierpnia 2021 roku wydanym w sprawie o stwierdzeniu nieważności uchwały nadzwyczajnego walnego zgromadzenia Emitenta dnia 2 lipca 2020 roku oznaczonej numerem 3 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta poprzez emisję akcji serii FF z zachowaniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zaprotokołowanej przez notariusza Klaudię Najdowską aktem notarialnym A Nr 3248/2020. Emitent nie zgadzając się z tym wyrokiem zaskarżył go apelacją. W dniu 20 lipca 2022 roku powziął od swojego pełnomocnika informację o wydaniu w tej sprawie przez Sąd Apelacyjny we Krakowie, I Wydział Cywilny wyroku z dnia 1 lipca 2022 roku, którym Sąd ten zmienił zaskarżony przez Emitenta wyrok Sądu I instancji w ten sposób, że oddalił ww. powództwo oraz zasądził solidarnie na rzecz Emitenta od powodów koszty zastępstwa procesowego za obie instancje. Powyżej opisany wyrok jest prawomocny. Oznacza to, iż w związku z prawomocnym oddaleniem powództwa, mając na uwadze istotne pokrzywdzenie Spółki oraz interesu większości akcjonariuszy, którzy głosowali kwalifikowaną większością prawie 83 % głosów za uchwałą z akcji imiennych oraz zwykłych na okaziciela oraz 100 % głosujących za akcjonariuszy posiadających imienne akcje uprzywilejowane co do prawa głosu,

Emitent rozważy przysługujące na podstawie art. 746 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego roszczenie przeciwko akcjonariuszom, którzy wytoczyli powyżej opisane powództwo o naprawienie szkody wyrządzonej wykonaniem im udzielonego w tej sprawie zabezpieczenia. Wyrok jest prawomocny. Powodowie złożyli skargę kasacyjną do w/w wyroku. Emitent kwestionuje argumentację przedstawioną w treści skargi kasacyjnej oraz zawartego w niej wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania, wskazując na prawidłowość rozstrzygnięcia wydanego przez Sąd Apelacyjny w Krakowie. Sprawa została przekazana do Sądu Najwyższego. Skarżący są członkami istniejącego ustnego porozumienia akcjonariuszy, o sformalizowaniu którego Spółka została zawiadomiona w dniu 19 października 2020 roku co zostało przekazane przez Emitenta do publicznej wiadomości raportem bieżącym ESPI nr 44 z dnia 19 października 2020 roku.

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

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

Spółki grupy kapitałowej CFI narażone są na ryzyko, które towarzyszy każdej działalności gospodarczej i dotyczy każdego z podmiotów rynku. Pomimo planowania i bieżącego monitorowania prowadzonej działalności, zawsze istnieje potencjalna możliwość wystąpienia sytuacji mniej korzystnej niż założona i osiągnięcia słabszych wyników ekonomicznofinansowych. Związane jest to z dynamicznie zmieniającym się otoczeniem, zarówno w skali mikro- jak i makroekonomicznej, Uwzględniając fakt, że grupa kapitałowa CFI posiada długoterminowe zobowiązania z tyt. kredytów inwestycyjnych, narażona jest na różne ryzyka, z których jako najistotniejsze wymienić można: ryzyko cenowe, ryzyko stóp procentowych, ryzyko kursowe, ryzyko związane z obciążeniami prawnorzecзовymi majątku Emitenta i jednostek z Grupy Kapitałowej, w związku z zabezpieczeniem spłaty zaciągniętych zobowiązań. Rodzą one koszty, które w oczywisty sposób oddziałują na przepływy finansowe i obciążają wynik finansowy samej Korporacji, jak również skonsolidowany wynik całej grupy kapitałowej. Nie należy pomijać również ryzyka konkurencji, zwłaszcza na rynku turystyczno-hotelarskim.

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

Podstawowe czynniki ryzyka postrzegane przez Zarząd są następujące:

Ryzyko cenowe

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

Ryzyko stóp procentowych

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

Ryzyko kursów

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

Ryzyko związane z obciążeniami prawnorzecзовymi majątku jednostek z grupy kapitałowej, w związku z zabezpieczeniem spłaty zaciągniętych zobowiązań

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

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

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

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

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

Ryzyko związane ze zobowiązaniami finansowymi oraz utraty płynności

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

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

Ryzyko związane z koronawirusem (Covid-19).

W związku ze zniesieniem stanu zagrożenia epidemicznego w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów związanych z wystąpieniem pandemii, należy uznać, iż koronawirus nie wywierał bezpośredniego wpływu na działalność Emitenta, jak i Grupy. Należy jednak pamiętać, iż pomimo powyższego faktu, konsekwencje społeczno-gospodarcze wywołane przez COVID-19 pozostają nadal trudne do oszacowania. W raportowanym okresie Spółka poczyniła odpowiednie działania w celu zapewnienia ciągłości funkcjonowania Grupy. Zarząd przeanalizował potencjalne ryzyka związane ze skutkami pandemii, które mogą istotnie wpłynąć na jej wyniki finansowe. Na dzień dzisiejszy nie odnotowano również zaburzeń w łańcuchu dostaw materiałów i usług należy jednak zauważyć, iż Spółka poczyniła odpowiednie działania w celu zapewnienia ciągłości dostaw i zwiększyła stan zapasów materiałów. Obecny zapas materiałów i stan osobowy pracowników pozwalają na realizację prowadzonych przez Emitenta zadań. Jednak z uwagi na niemożliwość określenia potencjalnego okresu, przez który będą występowały ograniczenia, a tym samym skali recesji gospodarczej, jaka wystąpi z tego powodu i w szczególności jej wpływ na osiągnięcia Grupy Kapitałowej, w chwili obecnej ciężko oszacować pełne skutki i wpływ powyższego zdarzenia na sytuację gospodarczą oraz wyniki finansowe Emitenta oraz podmiotów zależnych.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ryzyko związane ze zobowiązaniami finansowymi.

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

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

Ryzyko wynikające z sytuacji makroekonomicznej.

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

- 1) Recesję lub stagnację gospodarczą, wpływającą na popyt na usługi hotelarskie, zarówno ze strony klientów indywidualnych, jak i biznesowych;
- 2) Pogorszenie się sytuacji materialnej ludności i wzrost bezrobocia nie tylko ogranicza możliwości finansowe, ale oddziałuje niekorzystnie na nastroje i skłonność do podróżowania;
- 3) Zła sytuacja finansowa firm wpływa natomiast na ograniczenie budżetów na szkolenia, podróże służbowe i w efekcie skutkuje odwołaniem, przełożeniem lub renegocjacją umów dla grup biznesowych;
- 4) Wzrost cen paliw, energii i żywności, który przekłada się na poziom kosztów operacyjnych operatorów hotelowych;
- 5) Umocnienie się waluty lokalnej, wpływające na pogorszenie atrakcyjności danego kraju dla turystów zagranicznych;
- 6) Zmniejszenie liczby połączeń lotniczych i kolejowych;
- 7) Zmieniającą się niekorzystnie sytuację geopolityczną, w tym w wyniku konfliktów i napięć społecznych, skutkującą zmniejszeniem się liczby osób podróżujących.

Ryzyko związane z uzależnieniem od koniunktury na rynku budowlanym.

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

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

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

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

Ryzyko związane z konkurencją.

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

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

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

hotelowych prowadzonych przez inne podmioty, a w konsekwencji na osiągnięte przez Grupę wyniki finansowe.

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

Ryzyko związane z uzależnieniem się od dominującego odbiorcy.

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

Ryzyko powstania zobowiązań z tytułu udzielonych gwarancji.

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

Ryzyka związane z zawartymi umowami kredytowymi.

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

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

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

Ryzyko wynikające ze współpracy z agencjami i pośrednikami turystycznymi.

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

(Online Travel Agencies) wzrosły istotnie, mogłyby to wpłynąć negatywnie na wyniki Sieci.

Ryzyko związane z wynajmem nieruchomości.

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

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

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

Ryzyko utraty reputacji.

Marki, pod którymi działają hotele Grupy i ich reputacja oraz związana bezpośrednio z nią jakość oferowanych usług stanowią jedno z głównych zadań jakie stawia przed sobą Zarząd Spółki. Możliwości pozyskania klientów i ich utrzymanie zależą od standardu i jakości usług oraz stosowania dobrych praktyk rynkowych (handlowych) w ramach realizowanego od lat z sukcesem programu zarządzania siecią. Incydenty wpływające negatywnie na zaufanie i bezpieczeństwo gości mogą zaszkodzić wizerunkowi marek. W warunkach ekspansji mediów społecznościowych potencjalna skala (zakres) negatywnego odbioru i upublicznienia takich zdarzeń może być duża, w tym niewspółmierna do faktycznych niekorzystnych skutków danego zdarzenia. Wystąpienie sytuacji wskazanych powyżej może przyczynić się

do wzrostu kosztów prowadzonej działalności lub mieć niekorzystny wpływ na poziom przychodów. Grupa na bieżąco monitoruje działalność mediów i odpowiada na problemy zamieszczone na portalach społecznościowych, jak również zaimplementowała szczegółowe procedury reagowania (działania) w sytuacjach kryzysowych, mające na celu zapobieganie negatywnym zdarzeniom oraz (w przypadku ich wystąpienia) minimalizowanie skutków.

Ryzyko wzrostu kosztów pracowniczych.

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

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

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

Ryzyko błędu w procesie sporządzania sprawozdań finansowych.

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

Ryzyko branżowe dla podmiotów działających w określonych sektorach.

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

konsumentów, moda.

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

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

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

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

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

11. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji

W prezentowanym okresie Emitent nie wyemitował nowych akcji.

12. Informacja dotycząca prognozy wyników

Zarówno dla CFI Holding S.A. jak i dla Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. nie były podawane i publikowane prognozy wyników dotyczące 2023 roku.

13. Zarządzanie zasobami finansowymi

Grupa Kapitałowa:	30.06.2023	31.12.2022
1.Wskaźnik ogólnego zadłużenia	40%	42%
2.Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	66%	71%
3.Wskaźnik bieżącej płynności (current ratio)	117%	92%

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

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

14. Ocena czynników nietypowych i zdarzeń mających wpływ na wynik

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

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

16.1. Wpływ pandemii COVID-19 na wyniki operacyjne Grupy

Na dzień bilansowy, a także na dzień publikacji niniejszego raportu sytuacja związana z wpływem Pandemii COVID-19 na bieżącą działalność spółki jest ciągle odczuwalna i może mieć wpływ na planowane terminy wykonywania poszczególnych procesów w Grupie Kapitałowej, ale nie stanowi na chwilę obecną dużego zagrożenia dla kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej.

Pomimo faktu, że wprowadzone wcześniej obostrzenia w poszczególnych krajach zostały stopniowo łagodzone, konsekwencje społeczno-gospodarcze wywołane przez COVID-19 pozostają nadal trudne do oszacowania. Niewiadomą jest skala popytu na usługi hotelarskie ze strony klientów biznesowych. Wypieranie stacjonarnych konferencji i szkoleń przez spotkania w formie online, a także odwoływanie bądź przekładanie na

kolejny rok targów oraz imprez masowych, przyczynią się do znacznego ograniczenia przychodów z segmentu MICE. Utrzymujący się stan epidemii jeszcze bardziej ograniczy działalność gospodarczą, przeciąży system opieki zdrowotnej i będzie miał negatywny wpływ na podaż, nastroje inwestorów, popyt konsumencki i rynek pracy, co może przełożyć się na głęboką recesję.

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

16.2. Wpływ konfliktu zbrojnego toczącego się na terenie Ukrainy na działalność Emitenta.

Emitent nie posiada interesów gospodarczych na rynku rosyjskim i nie ma zlokalizowanej działalności na Ukrainie. Spółki z Grupy Kapitałowej CFI zatrudniają znikomą ilość pracowników pochodzenia ukraińskiego należy jednak zaznaczyć, że Spółka widzi możliwość zwiększenia kadry pracowniczej poprzez zatrudnienie pracowników z Ukrainy.

Niemniej jednak reperkusje trwającego konfliktu zbrojnego, mogą być poważne dla gospodarki krajowej, europejskiej i światowej, Zarówno Ukraina, jak i Rosja odgrywają kluczową rolę w łańcuchu dostaw surowców energetycznych, można się spodziewać sporych turbulencji na rynku. Nałożone sankcje spowodowały poważne utrudnienia w handlu i inwestycjach z Rosją. Od 2014 roku Rosja jest poddawana szeregowi sankcji gospodarczych ze strony Unii Europejskiej, Stanów Zjednoczonych i innych państw, w odpowiedzi na aneksję Krymu przez Rosję oraz jej zaangażowanie w konflikt w Ukrainie. wprowadzane sankcje mogą wydłużyć, a nawet przerwać łańcuchy dostaw. Trudno dokładnie oszacować potencjalny wpływ ewentualnego przerwania łańcucha dostaw. Dywersyfikacja dostawców Emitenta pozwala na utrzymywanie aktywnych łańcuchów dostaw ze stron niezwiązanych z konfliktem Europa stopniowo uniezależnia się od rosyjskich paliw i gazu. Konflikt zbrojny na terenie Ukrainy może mieć bardzo istotne i długotrwałe efekty na globalne, europejskie i polskie otoczenie makroekonomiczne. W szczególności w efekcie nagłego ograniczenia dostępności surowców, ropy naftowej, stali czy gazu i paliw kopalnych możemy oczekiwać zarówno nagłego spowolnienia gospodarczego, jak również pogłębionej presji inflacyjnej. Dotkliwość tych skutków uzależniona jest przede wszystkim od długości prowadzenia działań zbrojnych na terenie Ukrainy, jak również ich intensywności. Nie jesteśmy w stanie przewidzieć dalszego rozwoju wypadków na Ukrainie ani ich długoterminowego wpływu na naszą działalność operacyjną oraz uzyskiwane wyniki finansowe. Pogorszenie ogólnokrajowej i globalnej koniunktury w wyniku epidemii czy wojny na Ukrainie może negatywnie wpłynąć na rynek turystyczny w szczególności hotelarski, a tym samym na poziom naszych przychodów. Narodowy Bank Polski chcąc ograniczyć wzrost inflacji, będzie niewątpliwie podnosił stopy procentowe, co wpłynie na dostępność kredytu i znacząco podwyższy koszty finansowania zewnętrznego. Zjawiska te mogą przełożyć się niekorzystnie na popyt na nasze usługi, koszty prowadzenia bieżącej działalności, jak również możliwości realizacji wybranych inwestycji. Jednocześnie nasilająca się presja inflacyjna może przekonywać władze monetarne do zwiększenia zacieśniania polityki pieniężnej, co może mieć wpływ na koszty obsługi naszego zadłużenia bądź możliwość aranżacji dodatkowego finansowania. Mając na uwadze powyższe czynniki, należy liczyć się z ograniczeniem konsumpcji, co niewątpliwie przełoży się na cały rynek turystyczny. W konsekwencji można się spodziewać

zmniejszenia popytu na usługi hotelarskie oraz ryzyko cenowe hurtowych produktów rolno-spożywczych. Przedstawiciele 27 państw Unii pod koniec lutego bieżącego roku uzgodnili – przy wymogu jednomyślności – dziesiąty pakiet sankcji UE przeciw Rosji, który od paru tygodni zapowiadano na pierwszą rocznicę wybuchu pełnowymiarowej wojny przeciw Ukrainie.

Nowe restrykcje uderzają w wymianę handlową UE i Rosji o wartości blisko 11 mld euro, a ich celem jest m.in. zakaz eksportu do Rosji długiej listy komponentów podwójnego zastosowania (cywilnego i wojskowego). Ich listę skompletowano na podstawie – przekazywanych przez Kijów – zestawień części znajdujących w rosyjskiej broni (w tym w dronach, raketach, helikopterach) na polach bitew w Ukrainie. Zakaz eksportu obejmuje też układy i komponenty elektroniczne, kamery termowizyjne, radiotelefony, a także rodzajów stali i aluminium wykorzystywanych w budownictwie oraz maszyn potrzebnych w przemyśle i budownictwie.

17. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki oraz opis perspektyw rozwoju działalności

Niepewność na rynku pracy.

Wraz z nadejściem 2023 roku eksperci prognozowali odwrócenie panujących tendencji spowodowane znacznym wzrostem płacy minimalnej. Już w styczniu wielu przedsiębiorców deklaroowało ograniczenie miejsc pracy na rzecz automatyzacji. Jednak nikt nie spodziewał się, że sytuacja gospodarcza po pandemii i agresja Rosji na Ukrainę przyniesie aż tak wiele znaczących i trudnych do przeskoczenia zmian oraz wyzwań. Pandemia wirusa COVID-19 nie przyspieszyła odwrócenie trendu na rynku pracy. Wiele branż musiało wstrzymać swoją działalność z powodu restrykcji wprowadzanych przez rządy poszczególnych krajów, mimo tego stopa bezrobocia rejestrowanego jest jedną z najniższych w Europie, a rekrutacja wykwalifikowanych pracowników jest niezwykle trudna. Badania przeprowadzone wśród pracodawców i pracowników pokazują niepewność na rynku pracy.

Niepewność prowadzenia działalności.

Odkąd wirus SARS-CoV-2 zaczął wywierać znaczący wpływ na światową gospodarkę, odczuwa go większość państw, sektorów oraz branż. W sposób szczególny na negatywne skutki pandemii/zagrożenia epidemicznego narażona jest branża turystyczna, która odczuła jej konsekwencje jako jedna z pierwszych. Rygory sanitarne oraz liczne ograniczenia wprowadzane kolejnymi decyzjami władz poszczególnych państw doprowadziły do całkowitego zahamowania ruchu turystycznego nie tylko w Europie, ale w skali globalnej. Ograniczenia w przemieszczaniu się oraz strach przed zarażeniem, niemal natychmiastowo wpłynęły na decyzje przedsiębiorstw o wstrzymaniu podróży służbowych oraz odwołaniu organizacji konferencji i szkoleń, doprowadziły też do szybkiego zrewidowania planów wyjazdowych wielu klientów indywidualnych. W rezultacie branża hotelarska zaczęła odczuwać skutki pandemii jeszcze przed nałożonymi odgórnie nakazami zamknięcia hoteli. Pomimo faktu, że wprowadzone wcześniej obostrzenia w

poszczególnych krajach zostały stopniowo łagodzone, konsekwencje społeczno-gospodarcze wywołane przez COVID-19 pozostają nadal trudne do oszacowania. Niewiadomą jest skala popytu na usługi hotelarskie ze strony klientów biznesowych. Wypieranie stacjonarnych konferencji i szkoleń przez spotkania w formie online, a także odwoływanie bądź przekładanie na kolejny rok targów oraz imprez masowych, przyczynią się do znacznego ograniczenia przychodów z segmentu MICE. Utrzymujący się stan epidemii jeszcze bardziej ograniczy działalność gospodarczą, przeciąży system opieki zdrowotnej i będzie miał negatywny wpływ na podaż, nastroje inwestorów, popyt konsumencki i rynek pracy, co może przełożyć się na głęboką recesję. Nieuniknionym efektem obecnej sytuacji jest spadek podaży miejsc noclegowych. W jeszcze większym stopniu niż dotychczas przewaga konkurencyjna na rynku hotelarskim będzie uzależniona od jakości i bezpieczeństwa oferowanych usług oraz szybkiej adaptacji do nowej rzeczywistości i rosnących oczekiwań gości.

W związku z tym istnieje ryzyko związane ze zdolnością spółek zależnych do regulowania w umownych terminach wszystkich zobowiązań oraz możliwość generowania przychodów i przepływów na poziomie niezbędnym do funkcjonowania spółek zależnych. Powyższe warunki świadczą o istnieniu niepewności, która może powodować wątpliwości, co do zdolności spółek zależnych do dalszej kontynuacji działalności. Obecnie nie jest także możliwe ocenienie dalszego wpływu pandemii na działalność spółek zależnych. Wyniki finansowe będą zależne przede wszystkim od zainteresowania usługami hotelarskimi przez gości w kolejnych miesiącach.

Czynniki zewnętrzne mające istotny wpływ dla rozwoju grupy kapitałowej.

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

Czynniki pozytywne wewnętrzne:

- ✓ Elastyczny i otwarty Zarząd Przedsiębiorstwa,
- ✓ Zmiany restrukturyzacyjne,
- ✓ Silne zaplecze merytoryczne,

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

Czynniki negatywne wewnętrzne:

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

Na osiągnięte przez grupę kapitałową wyniki w 2023 w szczególności wpłynąć będzie:

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

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

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

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

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

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

- W dniu 21 kwietnia 2023 roku, do Spółki wpłynęła rezygnacja Pani Joanny Feder-Kawczyńskiej z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu CFI Holding S.A. Rezygnacja nie zawierała przyczyn jej złożenia.
- W dniu 24 kwietnia 2023 roku wpłynęła do Spółki rezygnacja Pana Michała Kawczyńskiego z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki Korporacja Gospodarcza "efekt" S.A. oraz z członkostwa w zarządzie Emitenta. Przyczyna rezygnacji nie została wskazana.
- W związku ze złożoną rezygnacją przez Panią Joannę Feder-Kawczyńską, dotychczasową członkinię Rady Nadzorczej Korporacji Gospodarczej efekt S.A., Rada Nadzorcza Emitenta na mocy uchwały z dnia 24 kwietnia 2023 r., działając w oparciu o § 8 ust. 1a Statutu Spółki, dokonała kooptacji do swojego składu i powołała z dniem 24 kwietnia 2023 roku, do Rady Nadzorczej Spółki na okres bieżącej, wspólnej kadencji, nowego członka Rady Nadzorczej w osobie Pana Pawła Żbikowskiego.
- W dniu 24 kwietnia 2023 roku, w związku z wpłynięciem do Spółki rezygnacji Pana Michała Kawczyńskiego z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki Korporacja Gospodarcza "efekt" S.A. oraz z członkostwa w zarządzie Emitenta, Rada Nadzorcza Spółki z dniem 24 kwietnia 2023 roku powołała w skład zarządu Emitenta Pana Grzegorza Cetera powierzając mu funkcję Członka Zarządu.
- W dniu 26 kwietnia 2023 roku, wpłynęła do Spółki CFI Holding S.A. rezygnacja Pana Konrada Raczkowskiego z członkostwa w Radzie Nadzorczej Emitenta oraz z pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej CFI Holding S.A. Przyczyna rezygnacji nie została wskazana.
- W dniu 27 kwietnia 2023 roku Rada Nadzorcza CFI Holding S.A. powołała w skład Rady Nadzorczej Emitenta w drodze kooptacji – nowego Członka Rady Nadzorczej – Pana Wojciecha Ostrowskiego – celem uzupełnienia składu Rady Nadzorczej Emitenta,
- 28 kwietnia 2023 roku, spółka zależna od Emitenta tj. Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, zawarła przed notariuszem w Warszawie, aneks do zawartej w dniu 19 listopada 2021 roku przedwstępnej umowy sprzedaży pod warunkiem, o zawarciu której Emitent informował raportem bieżącym nr 19/2021 z dnia 22 listopada 2022 roku, która to Umowa została w dniu 15 grudnia 2022 roku zmieniona aneksem zmieniającym do przedwstępnej umowy sprzedaży pod warunkiem, udokumentowanym aktem notarialnym, o którego zawarciu Emitent informował raportem bieżącym nr 16/2022 z dnia 18 grudnia 2022 roku.

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

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

Pozostałe postanowienia zawartej pomiędzy stronami Umowy pozostały bez zmian. Zawarcie powyżej opisanego Aneksu nastąpiło w związku z zamiarem przystąpienia przez Strony do zawarcia umowy przyrzeczonej, najpóźniej do dnia 26 maja 2023 roku.

- Zarząd Spółki Korporacja Gospodarcza "Efekt" S.A. z siedzibą w Krakowie w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 22/2021 z dnia 23 grudnia 2021 roku o nabyciu nieruchomości położonych w miejscowości Konstancin Jeziorna w drodze licytacji w związku z udzieleniem przybicia Emitentowi, niniejszym przekazuje do publicznej wiadomości, że w dniu 9 maja 2023 roku powziął wiadomość o wydaniu przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, I Wydział Cywilny w dniu 17 kwietnia 2023 roku postanowienia w przedmiocie przysądzenia na rzecz Korporacji Gospodarczej "efekt" S.A. własności nieruchomości położonych w Konstancin Jeziorna przy ul. ul. Głowackiego 3, dla których Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach: KW WA5M/00293575/3 oraz KW WA5M/00001657/9. Emitent z chwilą uprawomocnienia się w/w postanowienia nabędzie w/w nieruchomości za łączną kwotę 4.392.425,63 złotych brutto tj. obejmującą podatek VAT wg stawki wynoszącej 23%, która została w całości zapłacona ze środków własnych Emitenta. Nabycie w/w nieruchomości nastąpi w ramach egzekucji sądowej, a zatem będzie stanowiło nabycie pierwotne. Jak wskazano już w raporcie bieżącym nr 22/2021, nabycie opisanych nieruchomości jest wyrazem realizacji w segmencie nieruchomości poszerzenia pola rynkowego Korporacji Gospodarczej "efekt" S.A. w drodze zwiększania aktywnej obecności Firmy na rynku nieruchomości i zapewnienia trwałego w nim uczestnictwa, zmierzającej do pozyskiwania nowych aktywów, w tym nieruchomości, w celu prowadzenia na nich działalności zakładanych przez Emitenta, zarówno w zakresie inwestycji deweloperskich, jak i dewelopersko-komercyjnych, włącznie z realizacją projektów polegających na budowie budynków mieszkalnych, z mieszkaniami przeznaczonymi na wynajem, co w długofalowej perspektywie, winno przełożyć się na umocnienie pozycji Korporacji Gospodarczej

"efekt" S.A. na rynku, a w konsekwencji, na wzrost wartości akcji Emitenta. Szczegółowa podstawa prawna: Art. 17 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE_ NR 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku _rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku_ oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE _zwane też MAR_.

- 25 maja 2023 roku, spółka zależna od Emitenta tj. Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, zawarła przed notariuszem w Warszawie, aneks do zawartej w dniu 19 listopada 2021 roku przedwstępnej umowy sprzedaży pod warunkiem, o zawarciu której Emitent informował raportem bieżącym nr 19/2021 z dnia 22 listopada 2022 roku, która to Umowa została w dniu 15 grudnia 2022 roku, a następnie w dniu 28 kwietnia 2023 roku zmieniona aneksami zmieniającym do przedwstępnej umowy sprzedaży pod warunkiem, udokumentowanymi aktami notarialnymi, o zawarciu których to aneksów, Emitent informował raportem bieżącym nr 16/2022 z dnia 18 grudnia 2022 roku oraz raportem bieżącym nr 7/2023 z dnia 28 kwietnia 2023 roku.

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

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

Oraz

5. Zmianie uległa wskazana data zawarcia Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży, po upływie której, środki pieniężne złożone przez Kupującego zostaną zwrócone Kupującemu – z dnia 31 maja 2023 r. na dzień 06 czerwca 2023 r.

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

- W dniu 14 czerwca 2023 roku w godzinach popołudniowych, do siedziby spółki Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, tj. spółki zależnej od Emitenta, wpłynęło postanowienie Prokuratury Regionalnej w Łodzi I Wydziału ds. przestępczości gospodarczej wydane w dniu 22

maja 2023 roku o zastosowaniu wobec spółki zależnej od Emitenta zabezpieczenia majątkowego na mieniu Central Fund of Immovables sp. z o.o., jako osoby prawnej wskazanej w art. 45 § 3 k.k.

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

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

- a) WA4M/0030261/4 – o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 10.000.000,00 zł;
- b) LD1M/00127842/4 – o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 2.000.000,00 zł;
- c) LD1M/00130103/6 – o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 2.000.000,00 zł;
- d) LD1M/00088076/7 – o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 2.500.000,00 zł;
- e) LD1P/00043368/7 – o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 5.000.000,00 zł;
- f) LD1M/00085301/3 – o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 5.000.000,00 zł;
- g) LD1M/00090530/5 - o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 5.000.000,00
- h) LD1M/0009124/5 – o szacunkowej wartości (wg. Prokuratury) 500.000,00 zł.

Emitent po zapoznaniu się z treścią doręczonego mu dokumentu, zdecydował o podjęciu stosownych kroków prawnych przy wykorzystaniu zewnętrznej kancelarii prawnej w celu zaskarżenia opisanego postanowienia, 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.

Uzasadniając powyższe stanowisko Emitent wskazuje, że na kanwie przepisu art. 45 § 3 k.k. w literaturze przedmiotu podnosi się, że dla zastosowania wskazanej normy należy ustalić, że mienie stanowiące korzyść uzyskaną z popełnienia przestępstwa, o którym mowa w § 2, zostało przeniesione na osobę fizyczną, prawną lub jednostkę organizacyjną niemającą osobowości prawnej i na podstawie okoliczności towarzyszących jego nabyciu można było przypuszczać, że to mienie, choćby pośrednio, pochodziło z czynu zabronionego. Po drugie, przeniesienie składników majątkowych musi nastąpić faktycznie lub pod jakimkolwiek tytułem prawnym, tj. beneficjent musi zostać samoistnym posiadaczem tych składników, albo uzyskać określone prawo majątkowe. Przepadek będzie mógł zatem objąć rzeczy będące w samoistnym posiadaniu osoby trzeciej lub przysługujące jej prawa majątkowe, jako należące do sprawcy, chyba że na podstawie okoliczności towarzyszących nabyciu, nie można było przypuszczać, że mienie to chociażby pośrednio pochodziło z czynu zabronionego.

Przenosząc powyższe na grunt okoliczności niniejszej sprawy należy podkreślić, że powyższej normy nie można odnieść do spółki zależnej od Emitenta, a to z tego względu, że w/w nieruchomości w zasadniczej części zostały nabyte przez Central Fund of Immovables Sp. z o.o. w okresie od 2003-2006, a zatem z oczywistych względów, nie sposób przedmiotowych nieruchomości kwalifikować jako mienia pochodzącego z przestępstwa, tym bardziej, że zarzuty przeciwko podejrzanemu obejmują okres 2012-2016 oraz 2021.

Emitent wskazuje ponadto, że zdecydowanie zaniżona została szacunkowa wartość nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczenia, która wg. treści doręzonego Central Fund of Immovables Sp. z o.o. postanowienia miałyby wynosić łącznie 32.000.000,00 zł. Tymczasem posiadany przez Emitenta operat sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego w roku 2022 roku wskazuje, że tylko szacunkowa wartość rynkowa nieruchomości objętej księgą wieczystą oznaczoną numerem WA4M/0030261/4 wynosi nie mniej niż 54.820.000,00 zł, a przy uwzględnieniu optymalnego sposobu jej wykorzystania jest znacznie wyższa. Te same okoliczności odnoszą się do pozostałych nieruchomości wskazanych w treści opisywanego postanowienia jako położonych w bardzo atrakcyjnych lokalizacjach Łodzi i Pabianic, gdzie ceny transakcyjne osiągają najwyższe wartości na lokalnym rynku.

Zatem i w tym kontekście zasadność i podstawy przedmiotowego postanowienia w przekonaniu Emitenta rodzą uzasadnione wątpliwości, legitymujące podjęcie kroków prawnych zmierzających do jego wyeliminowania z obrotu prawnego.

Niezależnie od powyższego Emitent zawiadamia, że przystąpił do wewnętrznej analizy okoliczności wskazanych w treści doręzonego Central Fund of Immovables Sp. z o.o. postanowienia Prokuratury Regionalnej w Łodzi, w zakresie w jakim odnoszą się one do działalności spółki zależnej od Emitenta, albowiem na wcześniejszym etapie, poza medialnymi doniesieniami, o których Emitent informował w raporcie okresowym ani Emitent, ani żadna ze spółek zależnych od Emitenta nie otrzymały oficjalnych informacji wskazujących na charakter zarzutów wywodzonych w stosunku do funkcjonariuszy podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. oraz podmiotów i osób z nimi powiązanych oraz okoliczności dotyczących ich działalności.

Emitent pragnie równocześnie poinformować, że opisana okoliczność nie wpływa bezpośrednio na zakres bieżącej działalności Emitenta, ani spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A.

- Zarząd Spółki CFI Holding S.A. z siedzibą we Wrocławiu (zwaną dalej „Emitent”, „Spółka”) przekazuje do publicznej wiadomości, że Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki mocą uchwał podjętych w dniu 29 czerwca 2023 roku, w związku z wygaśnięciem mandatów członków rady nadzorczej poprzedniej kadencji, powołało nowy skład Rady Nadzorczej Emitenta na nową wspólną kadencję w osobach: Pan Paweł Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej; Pani Katarzyna Marciniak – Członek Rady Nadzorczej; Pan Jan Hambura – Członek Rady Nadzorczej; Pan Marek Zajczyk – Członek Rady Nadzorczej oraz Pan Piotr Szyszko – Członek Rady Nadzorczej.

Opis istotnych dokonań Emitenta oraz spółek z GK CFI po dniu bilansowym

- W dniu 3 lipca 2023 roku doszło do zawarcia pomiędzy Central Fund of Immovables Sp. z o.o. a Efekt-Hotele S.A. oraz Lider Hotel Sp. z o.o. aneksów do przedmiotowych umów dzierżawy, na podstawie których, zmianie uległy zasady rozliczania czynszu dzierżawy. Na mocy zawartych aneksów ustalono, że wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego począwszy od 1 lipca 2023 roku będzie stanowiła równowartość 33% wartości przychodów uzyskanych z działalności hotelarskiej prowadzonej przez dzierżawcę w przedmiotach dzierżawy, z tym zastrzeżeniem, że nie może być on niższy:
 - a) w przypadku Lider Hotel Sp. z o.o.: od kwoty 566.000 zł w okresie od lipca do grudnia 2023 rok; 615.000,00 zł w roku 2024 oraz 650.000,00 zł w roku 2025;
 - b) w przypadku Efekt Hotele S.A.: od kwoty 190.000 zł w okresie od lipca do grudnia 2023 roku; 209.000 zł w roku 2024 oraz 220.000 zł w roku 2025.

Pozostałe warunki umów dzierżawy nie uległy zmianie.

Powyżej opisana zmiana warunków umów dzierżawy jest po pierwsze, odzwierciedleniem zmiany sytuacji na rynku usług hotelarskich uzasadniającej podwyższenie dotychczas obowiązującej stawki czynszu, a po drugie, warunkowana potrzebami finansowych spółek zależnych od Emitenta, determinowanych warunkami spłaty zawartych przez te spółki umów kredytowych z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna.

- Rada Nadzorcza Emitenta powołała z dniem 10 lipca 2023 roku do Zarządu Emitenta, Panią Dominikę Wiesiołek-Picyk, powierzając jej funkcję Członka Zarządu KG EFEKT SA.
- W dniu 15 września 2023 roku do siedziby Spółki CFI Holding S.A. wpłynęło zawiadomienie od Pani Laury Kawczyńskiej w przedmiocie przekroczenia progu powyżej 25 % ogólnej liczby głosów w Spółce.

W zawiadomieniu przekazanym zgodnie z art. 69 ust. 1 i ust. 4 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, Pani Laura Kawczyńska poinformowała, iż w wyniku zdarzeń tj. transakcji zawartych poza obrotem regulowanym stała się pośrednim właścicielem 712 507 650 akcji spółki CFI Holding S.A. stanowiących łącznie 25,9 % w kapitale zakładowym Emitenta, oraz 25,9 % w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu CFI Holding S.A. tj.

- pośrednio posiada 357 911 280 akcji stanowiący 13,01 % w głosów na Walnym Zgromadzeniu CFI Holding S.A. należących do Varso Investment S.A.;

- pośrednio posiada 354 596 370 akcji stanowiący 12,89 % głosów na Walnym Zgromadzeniu CFI Holding S.A. należących do Waldorf Group Sp. z o.o.

Przed zajściem powyższych zdarzeń, Pani Laura Kawczyńska nie posiadała akcji Spółki CFI Holding S.A.

Pani Laura Kawczyńska w przekazanym zawiadomieniu wskazała ponadto, że:

1. Posiada podmioty zależne w rozumieniu art. 69 ust. 4 pkt 5 Ustawy o ofercie tj. akcje w spółce Varso Investment S.A. oraz udziały w Waldorf Group Sp. z o.o.
2. Nie zawierała umowy, której przedmiotem byłoby przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu osobie trzeciej, a zatem nie istnieją osoby, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 3 lit c) Ustawy o ofercie.
3. Nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 69 ust. 4 pkt 7) oraz 8) i 9) Ustawy o ofercie.

19. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Kapitałowej

W prezentowanym okresie nie zmieniono zasad zarządzania w Grupie Kapitałowej.

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

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania Pan Tomasz Bujak nie posiadają akcji Emitenta. Osoby Nadzorujące nie posiadają akcji Emitenta.

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

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

22. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Nie występują

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

Nie występuje.

24. Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu za 1 półrocze 2023 roku.

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

25. Pozycje pozabilansowe

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

26. Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej w półroczu 2023 r.

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

27. Ład Korporacyjny

CFI Holding S.A. jako emitent akcji dopuszczonych do obrotu giełdowego, w 2023 roku podlegała zasadom ładu korporacyjnego uchwalonym przez Radę Nadzorczą Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. a zawartym w dokumencie pod tytułem „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”, stanowiącym załącznik do Uchwały nr 13/1834/2021 Rady Giełdy z dnia 29 marca 2021 roku. Wskazany zbiór zasad ładu korporacyjnego jest dostępny publicznie na stronie internetowej emitenta /w zakładce: Relacje Inwestorskie - Ład korporacyjny oraz jako załącznik do niniejszego Raportu.

B. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU CFI HOLDING S.A. WE WROCŁAWIU DOTYCZĄCE PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, A TAKŻE JEDNOSTKOWEGO I SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI EMITENTA ZA I PÓŁROCZE 2023

Zarząd CFI Holding S.A., działający w składzie: Tomasz Bujak - Wiceprezes Zarządu, zgodnie z § 68 ust. 1 pkt 4) oraz § 69 ust. 1 pkt 4) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U.2018.757) oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy Zarządu, półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej CFI Holding S.A. za pierwsze półrocze 2023 rok i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej CFI Holding S.A. oraz jej wynik finansowy, a sprawozdanie z działalności jednostki dominującej oraz grupy kapitałowej zawiera prawdziwy obraz

rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji grupy kapitałowej CFI Holding S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Wrocław, dnia 2 października 2023

.....
Wiceprezes Zarządu
Tomasz Bujak