

*Szanowni Państwo,*

Przedstawiam Państwu raport Spółki CFI Holding S.A. za 2022 rok. Niniejszy list adresuję do naszych Akcjonariuszy, Uczestników Rynku Kapitałowego, Kontrahentów, Pracowników, Współpracowników oraz pozostałych Interesariuszy Spółki. Raport został przygotowany w okolicznościach trudnych dla Spółki i nie dających się porównać do żadnego znanego nam wcześniej ryzyka prowadzenia działalności. Ubiegły rok zarówno dla CFI Holding S.A. jak i podmiotów tworzących Grupę Kapitałową CFI Holding S.A. był trudny, w szczególności w sektorze usług hotelarsko-gastronomicznych, stanowiącym trzon działalności Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A., a jego skutki na pewno przełożą się na niestandardowe zachowania przez najbliższe lata. Pomimo osiągnięcia rekordowych przychodów w kwocie 218,803 mln zł koszty działalności wynikające zarówno ze wzrostu finansowania zewnętrznego, energii oraz kosztów pracowniczych drastycznie wzrosły.

W raportowanym okresie Zarząd kontynuował działania restrukturyzacyjne, które wiązały się z trudnymi decyzjami polegającymi m.in. na kontynuowaniu okresowego wstrzymania działalności w wielu obiektach należących do podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A., przy wydatnym wsparciu kardy pracowniczej, która w tym trudnym okresie wykazała się wielką solidarnością i znacząco wsparła decyzje Zarządu.

Za najważniejsze dokonania uznając należy dostosowanie się Spółki do niespotykanych dotychczas warunków funkcjonowania oraz skuteczne zabezpieczenie majątku. Zarząd skupiał się na ochronie płynności finansowej, poprawie zarządzania kapitałem obrotowym, ograniczeniu kosztów, optymalizacji zapasów i wielkości zamówień oraz zapewnieniu Spółce ciągłości operacyjnej oraz zabezpieczeniu aktywów wraz z przeglądem i niepowodzenia grupy kapitałowej. Ponadto w raportowanym okresie Emitent utrzymał liczbę pracowników na nie zmienionym poziomie.

Spółka kontynuowała ponadto prace przygotowawcze zmierzające do uruchomienia kolejnych procesów inwestycyjnych w myśl tzw. zasady „Multifunkcjonalności” nieruchomości, co bez wątpienia zwiększy efektywność posiadanego zasobu nieruchomości, zasadniczo w kontekście rozwoju dewelopersko-usługowej oraz hotelarsko-gastronomicznej, wychodząc z założenia, że

okres chaosu pocovidowego skończy się najpóźniej w 2023 roku, licząc że narastający konflikt zbrojny u naszych sąsiadów uda się przynajmniej od strony militarnej zakończyć jak najszybciej.

Zarząd CFI Holding S.A. monitoruje na bieżąco sytuację i przygotowuje plany awaryjne oraz zasoby finansowe niezbędne do zapewnienia kontynuacji działalności. Zespół zarządzający CFI Holding S.A. nieustannie jest zaangażowany w optymalizację działań przy wykorzystaniu posiadanego potencjału zarówno kadrowego jak i posiadanych aktywów.

W imieniu Zarządu chciałbym podziękować wszystkim, dzięki którym Spółka CFI pomimo doświadczeń tego roku nieustannie rozwija się, stawiając sobie coraz ambitniejsze cele i pomimo trudnej sytuacji związanej z pandemią COVID 19, w sposób rozważny i bezpieczny kontynuuje swoją działalność.

Nie identyfikujemy także istotnego zagrożenia związanego z wpływem rozwoju epidemii wirusa na płynność Spółki CFI. Na bieżąco jednak monitorowaliśmy rozwój sytuacji związanej z utrzymującymi się skutkami rozprzestrzeniania się wirusa SARS-CoV-2 oraz zmian przepisów z tym związanych i ich potencjalny wpływ na nasze projekty. Aktualnie skupiamy się na rozwijaniu najbardziej perspektywicznych biznesów.

W raportowanym okresie stanu pandemii wirusa SARS-CoV-2 dołączyła wysoka inflacja, oraz konflikt zbrojny na Ukrainie, co jak się wydaje jeszcze mocniej wpłynęło na działalność spółek.

Wierzmy jednak, że rok 2023 będzie kolejnym rokiem wzrostowym zarówno dla Emitenta jak i całej grupy kapitałowej. W perspektywie rozwoju działalności jednostka dominująca koordynując pracę całej grupy kapitałowej emitenta zamierza umocnić pozycję rynkową w już obecnych sektorach gospodarki, ale także poszerzyć obszary działalności oraz budować jej wartość z myślą o obecnych i przyszłych Akcjonariuszach. Doświadczenie wynikające z kryzysu pandemii spowodowało przemodelowanie sposobu finansowania działalności w grupie. Planujemy pozyskać nowych potencjalnych partnerów w tym finansowych którzy będą zaangażowani w projekty celowe. Emitent obecnie prowadzi zaawansowane prace nad projektami mini apartamentów na wynajem i planuje rozwijać ten sposób zagospodarowania także innych posiadanych w bazie ziemi nieruchomości, w tym obiektów hotelowych w Spółkach grupy Kapitałowej.

W związku z doniesieniami medialnymi dotyczącymi zatrzymań dotyczących byłych członków Zarządów w grupie CFI, nie sposób odnieść się w kilku słowach do opublikowanych zdarzeń. Spółka o fakcie zatrzymań powzięła informacje z publicznie dostępnych źródeł, gdyż do Emitenta nie wpłynęła żadna informacja w tej sprawie. Zatrzymanie przez CBA byłych członków Zarządów Spółek z grupy CFI nie ma obecnie wpływu na bieżącą operacyjną działalność Spółki. Jednostka zależna posiada zgodnie z prawem powołane osoby zarządzające i nadzorujące działalność Spółki. Jednocześnie pragniemy zapewnić naszych Inwestorów, Kontrahentów oraz Interesariuszy, że wszelkie procesy operacje w Spółce, w tym zwłaszcza bieżąca obsługa naszych należności i zobowiązań czy procesów gospodarczych są kontynuowane i przebiegają bez zmian.

Zarząd podkreśla również fakt, że CFI Holding S.A. jest podmiotem o publicznym charakterze co sprawia, że wszelkie informacje, mające znaczenie dla Inwestorów, są publikowane w trybie przewidzianym prawem i zapewniają pełną transparentność sytuacji Spółki, muszą być jednak oparte na faktycznych podstawach zarówno, wiedzy jak i faktów. Spółka nie ma wiedzy, co było powodem zatrzymań innych niż opublikowane w prasie, ani nie zna faktów mogących być podstawą takich działań. Mając na uwadze dobro rynku kapitałowego i szybkie wyjaśnienie sprawy, Emitent deklaruje, jeżeli będzie taka potrzeba, pełną gotowość do współpracy z instytucjami zajmującymi się tym postępowaniem, zachowując gotowość dostarczenia niezbędnych materiałów oraz informacji niezbędnych do wyjaśnienia sprawy. Spółka ze swej strony rozpoczęła ponadto przeprowadzanie audytu wewnętrznego w zakresie potencjalnych zdarzeń niezgodnych z prawem, jednak na dzień publikacji raportu takowych nie zidentyfikowano

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

Tomasz Bujak