



GRUPA KAPITAŁOWA

CFI Holding S.A.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

zawierający

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU

oraz

KWARTALNĄ INFORMACJĘ FINANSOWĄ CFI HOLDING S.A.
sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

Wrocław, 7 listopada 2025

Spis treści:

A. PODSTAWY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO RAPORTU KWARTALNEGO	4
WPROWADZENIE DO RAPORTU KWARTALNEGO	4
1. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	4
B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI HOLDING S.A. ZA III KWARTAŁ 2025 r. .6	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	6
SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	8
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK DOCHODÓW CAŁKOWITYCH	8
SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	8
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	9
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM.....	10
INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO RAPORTU	11
I. Informacje ogólne	11
1.1. Jednostka dominująca CFI HOLDING S.A.	11
1.2. Grupa Kapitałowa Emitenta	12
1.3. Zarząd i Rada Nadzorcza CFI HOLDING S.A.	13
1.4. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta na dzień przekazania raportu kwartального wraz ze wskazaniem liczby akcji posiadanych przez te podmioty, procentowego udziału tych akcji w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających oraz procentowego udziału tych akcji w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu: ...	14
II. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.	14
III. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych	14
IV. Stosowane zasady rachunkowości i metody wyceny	14
V. Zmiany zasad rachunkowości i ich wpływ na wynik finansowy i kapitał własny	16
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO KWARTALNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	17
1. Sprawozdawczość według segmentów działalności.	17
2. Wartość firmy	17
3. Odroczone podatki dochodowe.....	17
4. Odpisy aktualizujące wartość aktywów	18
5. Rzeczowe aktywa trwałe.....	19
6. Leasing finansowy.....	20
7. Nieruchomości inwestycyjne	20
8. Zapasy.....	21
9. Należności.....	22
10. Rezerwy	23
11. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących	23
12. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	23
12.1. Wpływ konfliktu zbrojnego toczącego się na terenie Ukrainy na działalność Emitenta.....	24
13. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie	25
14. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	25
15. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.....	25
16. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.....	25
17. Zmiany zobowiązań lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.....	26
18. Zobowiązania finansowe	26
Na dzień publikacji sprawozdania poziom zabezpieczeń zobowiązań kredytowych nie uległ zmianie.	28
19. Hierarchia wartości godziwej	28
20. Transakcje z podmiotami powiązanymi	28
21. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy	30
22. POZOSTAŁE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO	30

1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej CFI HOLDING S.A. ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji	30
2. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	30
3. Stanowisko Zarządu co do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.	30
4. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego, odrębnie dla każdej z osób.	30
5. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej z uwzględnieniem informacji w zakresie postępowania dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta	31
6. Zawarte przez CFI HOLDING S.A. lub jednostkę zależną od CFI HOLDING S.A. jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości	31
7. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niej zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A.	31
8. Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań	32
9. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	32
C. KWARTALNA INFORMACJA FINANSOWA CFI HOLDING S.A. WPROWADZENIE DO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA III KWARTAŁ BIEŻĄCEGO OKRESU	35
1. Wybrane dane finansowe CFI Holding S.A. zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro)	35
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	36
SPRAWOZDANIE Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH	38
RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH – METODA POŚREDNIA	39
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	40
1. ISTOTNE ZMIANY WIELKOŚCI SZACUNKOWYCH ZA III KWARTAŁ 2025 R.	41
2. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE OBJĘTYM PÓŁROCZNYM SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH	44
3. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE.	44
4. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PREZENTOWANYM OKRESIE	45
5. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU ORAZ SPŁATY NIE UDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	45
6. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY	45
7. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	45
8. INSTRUMENTY FINANSOWE	45
9. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI.	45
10. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE	46
11. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	46

A. PODSTAWY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO RAPORTU KWARTALNEGO

WPROWADZENIE DO RAPORTU KWARTALNEGO

Raport kwartalny Grupy Kapitałowej CFI HOLDING za III kwartał 2025 r. zawiera:

- ✓ Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, sporządzone na dzień 30 września 2025 r. według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.
- ✓ Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe, sporządzone na dzień 30 września 2025 r. według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.
- ✓ Informację dodatkową do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, określoną w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. 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. z 2018 r. poz. 757) oraz z MSR 34.
- ✓ Na podstawie par. 62 punkt 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. 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. z 2018 r. poz. 757 („Rozporządzenie”) Grupa CFI HOLDING nie przekazuje oddzielnego kwartalnego raportu jednostkowego. Integralną częścią raportu kwartalnego są skrócone sprawozdania finansowe, jednostkowe i skonsolidowane.

Skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku (bieżący okres) oraz dla sprawozdania z dochodów całkowitych dane za 3 kwartał 2025 (trzy miesiące bieżące okresu) obejmujące okres 1 lipca 2025 do 30 września 2025. Dane porównawcze (poprzedni okres) prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej, oraz za okres od 01 stycznia 2024 roku do 30 września 2024 (9 miesięcy poprzedniego okresu) dla sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz od 1 lipca 2024 do 30 września 2024 dla sprawozdania z dochodów całkowitych (3 miesiące poprzedniego okresu)

Znaczenie okresów w opisach tabel:

- Bieżący okres: 01.01.2025 - 30.09.2025
- 3 miesiące bieżącego okresu: 01.07.2025 - 30.09.2025
- 9 miesięcy bieżącego okresu: 01.01.2025 - 30.09.2025
- Poprzedni okres: 01.01.2024 - 31.12.2024
- 3 miesiące poprzedniego okresu: 01.07.2024 - 30.09.2024
- 9 miesięcy poprzedniego okresu: 01.01.2024 - 30.09.2024

1. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

WYBRANE DANE FINANSOWE ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE POZYCJE SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO (RÓWNIEŻ PRZELICZONE NA EURO) (W TYS. ZŁ):

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych z prezentowanego sprawozdania finansowego oraz danych porównywalnych, przeliczonych na EURO:

Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EURO w okresach objętych sprawozdaniem finansowym, ustalane przez Narodowy Bank Polski objętych historycznymi danymi finansowymi wynoszą:

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 30.09.2025 r. (w tysiącach złotych)*

Okres obrotowy	średni kurs w okresie*	Kurs na ostatni dzień okresu
01.01.2025 – 30.09.2025	4,2365	4,2692
01.01.2024 – 31.12.2024	4,3042	4,2730
01.01.2024 – 30.09.2024	4,3022	4,2791
*) średnia kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie		

Pozycje rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały przeliczone według kursu EUR/PLN, stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski (NBP) na ostatni dzień każdego miesiąca danego okresu obrotowego.

Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej zostały przeliczone według średniego kursu EUR/PLN obowiązującego na koniec danego okresu obrotowego, ustalonego przez NBP.

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych z prezentowanego sprawozdania finansowego oraz danych porównywalnych, przeliczonych na EURO:

Wybrane dane finansowe Emitenta w przeliczeniu na euro (w tys. zł):

Wyszczególnienie	Okres bieżący		Okres poprzedni*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	185 275	43 733	170 883	39 720
Koszty działalności operacyjnej	141 254	33 342	118 999	27 660
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	56 658	13 374	42 451	9 867
Zysk (strata) brutto	39 169	9 245	31 923	7 420
Zysk (strata) netto	31 350	7 400	31 061	7 220
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	0,003	0,01	0,003
Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	1 257 589	294 572	1 255 814	293 895
Aktywa obrotowe	362 495	84 909	380 799	89 117
Kapitał własny	1 043 159	244 345	1 011 237	236 657
Kapitał zakładowy	852 771	199 750	852 771	199 572
Zobowiązania długoterminowe	417 828	97 870	447 828	104 804
Zobowiązania krótkoterminowe	159 097	37 266	177 548	41 551
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0,38	0,09	0,37	0,09
Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	35 628	8 410	45 224	10 512
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-11 780	-2 781	-20 247	-4 706
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-35 707	-8 429	-38 751	-9 007

*Dane bilansowe prezentowane są za okres porównywalny kończący się 31.12.2024 roku, zgodnie z formatem prezentowanym w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI HOLDING S.A. ZA III KWARTAŁ 2025 r.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Okres bieżący	Okres poprzedni*
Aktywa trwałe	1 257 589	1 255 814
Rzeczowe aktywa trwałe	434 218	446 149
Nieruchomości inwestycyjne	776 111	763 372
Wartość firmy	0	0
Pozostałe wartości niematerialne	66	130
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i w jednostkach stowarzyszonych	2 591	2 581
Inwestycje rozliczane zgodnie z metodą praw własności	24 731	24 940
Inne aktywa finansowe	2 051	803
Należności długoterminowe	104	104
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 717	17 735
Aktywa obrotowe	362 495	380 799
Zapasy	228 188	231 134
Należności handlowe oraz pozostałe należności	35 749	38 376
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	33 296	37 079
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 985	25 844
Aktywa obrotowe bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	311 219	332 433
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	51 276	48 366
Aktywa razem	1 620 083	1 636 613

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 30.09.2025 r. (w tysiącach złotych)*

PASYWA	Okres bieżący	Okres poprzedni*
Kapitał własny	1 043 159	1 011 237
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	903 814	877 920
Kapitał zakładowy	852 771	852 771
Zyski zatrzymane	51 043	25 149
W tym wynik finansowy okresu	25 323	15 632
Kapitały akcjonariuszy niekontrolujących	139 345	133 317
Zobowiązanie długoterminowe	417 828	447 828
Kredyty i pożyczki	148 676	165 076
Zobowiązania z tytułu leasingu	14 694	25 228
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	237	289
Inne zobowiązania finansowe	34 527	39 887
Rezerwa na odroczony podatek dochodowy	194 143	189 825
Rezerwy długoterminowe	25 552	27 523
Zobowiązania krótkoterminowe	159 097	177 548
Kredyty i pożyczki	55 473	75 042
Zobowiązania z tytułu leasingu	802	1 522
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	59 461	56 404
Zobowiązania dotyczące podatku bieżącego	6 247	5 054
Inne zobowiązania finansowe	13 239	8 981
Rezerwy krótkoterminowe	23 875	30 545
Zobowiązania krótkoterminowe bez zobowiązań wchodzących w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	159 097	177 548
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	0	0
Zobowiązania razem	576 925	625 376
Pasywa razem	1 620 083	1 636 613

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK DOCHODÓW CAŁKOWITYCH	Dziewięć miesięcy bieżącego okresu	Trzy miesiące bieżącego okresu	Dziewięć miesięcy poprzedniego okresu	Trzy miesiące poprzedniego okresu
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	185 275	59 988	170 883	63 997
Amortyzacja	5 234	947	8 794	992
Zużycie materiałów i energii	41 198	13 882	35 671	11 890
Usługi obce	64 278	17 347	41 139	22 109
Podatki i opłaty	4 322	1 274	4 159	1 322
Koszty świadczeń pracowniczych	7 940	2 606	16 006	2 342
Pozostałe koszty rodzajowe	1 617	320	1 337	156
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	16 704	4 447	11 938	8
Zmiana stanu produktów	-40	40	-45	27
Pozostałe przychody operacyjne	20 633	1 827	11 100	6 938
Pozostałe koszty operacyjne	7 996	1 666	20 533	13 159
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	56 658	19 287	42 451	18 931
Przychody finansowe	1 345	-302	5 624	2 859
Koszty finansowe	18 835	7 366	16 151	5 649
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	39 169	11 619	31 923	16 140
Podatek dochodowy	7 818	1 250	393	-154
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	31 350	10 368	31 531	16 294
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0	-470	-470
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	31 350	10 368	31 061	15 824
Zysk (strata) netto akcjonariuszy niekontrolujących	6 028	4 130	5 966	1 113
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	25 323	6 239	25 095	14 711

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	Dziewięć miesięcy bieżącego okresu	Trzy miesiące bieżącego okresu	Dziewięć miesięcy poprzedniego o okresu	Trzy miesiące poprzedniego okresu
Wynik netto	31 350	10 368	31 531	16 294
Wynik netto z działalności zaniechanej			-470	-470
Inne całkowite dochody, które zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu				
Inne całkowite dochody, po opodatkowaniu, różnice kursowe z przeliczenia				
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przeklasyfikowane do zysku lub straty, po opodatkowaniu				
Inne całkowite dochody, po opodatkowaniu, zyski (straty) z tytułu inwestycji w instrumenty kapitałowe				
Inne całkowite dochody netto				
Całkowite dochody netto	31 350	10 368	31 061	15 824
Akcjonariuszom podmiotu dominującego	25 323	6 239	25 095	14 711

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 30.09.2025 r. (w tysiącach złotych)

Akcjonariuszom niekontrolującym	6 028	4 130	5 966	1 113
---------------------------------	-------	-------	-------	-------

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	Bieżący okres	Poprzedni okres
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	39 169	31 923
II. Korekty razem	-141	14 974
Amortyzacja	5 228	8 780
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
Przychody z tytułu odsetek	-186	-3 735
Koszty z tytułu odsetek	12 346	15 942
Przychody z tytułu dywidend	0	-1
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	1 453	4 585
Zmiana stanu rezerw	-6 977	-8 938
Zmiana stanu zapasów	2 946	1 367
Zmiana stanu należności	3 760	26 642
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-18 710	-29 668
Inne korekty	0	0
III. Gotówka z działalności operacyjnej	39 028	46 897
IV. Podatek dochodowy	-3 399	-1 677
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (III+IV)	35 628	45 220
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej i finansowej		
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych innych niż wartość firmy, nieruchomości inwestycyjnych oraz innych aktywów trwałych	338	119
Zbycie aktywów finansowych	0	70
Wpływy z tytułu spłaty udzielonych pożyczek długoterminowych	3	104
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	-1 117	3 618
Wydatki inwestycyjne na wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowe aktywa trwałe	-1 264	-7 745
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-9 739	-16 414
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	-11 780	-20 247
Wpływy z emisji akcji	0	0
Kredyty i pożyczki	0	6 955
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	0
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	-492
Spłaty kredytów i pożyczek	-25 358	-28 746
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0	0
Odsetki	-11 209	-14 028
Inne wpływy (wydatki) finansowe	855	-2 441
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	-35 709	-38 751
E. Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	-11 861	-13 778
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	-
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-11 861	-13 778
F. Środki pieniężne na początek okresu	25 846	34 252

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 30.09.2025 r. (w tysiącach złotych)

G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)	13 985	20 470
---	--------	--------

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny jednostki dominującej ogółem	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny razem
Okres bieżący					
Kapitał własny na pierwszy dzień bieżącego okresu	852 771	25 149	877 920	133 317	920 992
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów					
Kapitał własny po korektach	852 771	25 220	877 991	133 317	1 011 308
Emisja akcji					
Zmniejszenie/zwiększenie kapitałów					
Wypłata dywidendy		-500	-500		-500
Zysk (strata) netto		25 323	25 323	6 028	31 350
Inne dochody całkowite			0		0
Suma dochodów całkowitych		25 323	25 323	6 028	31 350
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego		25 823	25 823	6 028	31 850
Kapitał własny na ostatni dzień bieżącego okresu	852 771	51 043	903 814	139 345	1 043 159
Okres poprzedni					
Kapitał własny na pierwszy dzień poprzedniego okresu	852 771	9 944	862 715	129 662	920 992
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów					
Kapitał własny po korektach	852 771	9 944	862 715	129 662	992 377
Emisja akcji					
Zmniejszenie/zwiększenie kapitałów					
Wypłata dywidendy		-498	-498	-	-498
Zysk (strata) netto		25 095	25 095	5 966	31 061
Inne dochody całkowite					
Suma dochodów całkowitych		25 095	25 095	5 966	31 061
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego		24 597	24 597	5 966	30 563
Kapitał własny na ostatni dzień poprzedniego okresu	852 771	34 540	887 311	135 628	1 022 939

INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO RAPORTU

I. Informacje ogólne

1.1. Jednostka dominująca CFI HOLDING S.A.

Jednostką dominującą sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest CFI HOLDING S.A. z siedzibą we Wrocławiu: 50-055 Wrocław, ul. Teatralna 10-12.

CFI HOLDING S.A. powstała w 2007 roku. Została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 31 października 2007 roku, pod numerem KRS: 0000292030.

Spółka dominująca:

Nazwa pełna:	CFI Holding S.A.
Adres siedziby:	50-055 Wrocław, ul. Teatralna 10-12.
Identyfikator NIP:	898-10-51-431
Numer w KRS:	0000292030.
Numer REGON:	930175372
Akt założycielski Rep. A nr z dnia	22889/2007 z dnia 27.09.2007 r.
Telefon:	71 348 80 10
Fax:	71 343 89 87
Adres Email:	kontakt@cfiholding.pl
Strona WWW	cfiholding.pl
Kontakt dla Inwestorów:	ir@cfiholding.pl
LEI	259400JPS8B452HK4Y54
ISIN	PLINTKS00013
Główne obszary działalności:	- zarządzanie działalnością holdingu - usługi budowlane - usługi transportowe - wynajem nieruchomości - usługi leasingu finansowego - usługi finansowe

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

Przedmiotem działalności CFI HOLDING S.A. oraz jej jednostek zależnych zwanych łącznie „Grupą” są:

- zarządzanie holdingiem,
- usługi budowlane,
- usługi transportowe,
- usługi sprzętowe wynajmu maszyn budowlanych i sprzętu budowlanego,
- usługi wynajmu nieruchomości,
- usługi wynajmu mieszkań w systemie TBS,
- usługi gastronomiczne,
- usługi hotelarskie,
- usługi rekreacyjne,

- usługi medyczne,
- usługi handlowe w sektorze odzieżowym,
- usługi handlowe w sektorze chemicznym,
- usługi zarządzania nieruchomościami,
- usługi leasingu finansowego,
- usługi pośrednictwa pieniężnego.

Głównym przedmiotem działalności jednostki dominującej według PKD jest m.in.:

64.20.Z DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH

1.2. Grupa Kapitałowa Emitenta

Jednostki kontrolowane przez CFI Holding S.A.:

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział w kapitale zakładowym na dzień 30.09.2025	Metoda Konsolidacji	Rodzaj powiązania
Central Fund of Immovables Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem nieruchomości, działalność hotelarska, działalność restauracyjna	100	Pełna	Jednostki zależne
Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasze Kąty" Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem mieszkań w systemie TBS	100	Pełna	
Wrocławskie Centrum SPA Sp. z o.o.	Wrocław	Działalność w sektorze rekreacji, sportu oraz usług medycznych	100	Pełna	
Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Chemikolor S.A.	Łódź	Działalność handlowa, sektor chemiczny	52,95	Pełna	
Krajowa Spółka Przemysłu Odzieżowego Polconfex Sp. z o.o.	Łódź	Działalność handlowa, sektor odzieżowy	93,08	Pełna	
Korporacja Gospodarcza Efekt SA	Kraków	Wynajem nieruchomości	31	Pełna	
Efekt Hotel S.A.	Kraków	Działalność hotelarska	100**	Pełna	
Lider Hotel Sp. z o.o.	Kraków	Działalność hotelarska	100**	Pełna	
Solaris House Sp. z o.o.	Łódź	Działalność developerska	95	Pełna	
INWEST Sp. z o.o.	Kraków	Działalność inwestycyjna na rynkach finansowych	100	Wyłączone z konsolidacji	
IMA Sprzęt i Budownictwo Sp. o.o.	Wrocław	Wynajem maszyn budowlanych	100		
Mono Haus Rent Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem nieruchomości	100		
Food Market Sp. z o.o.	Łódź	Działalność gastronomiczna, wsparcie operacyjne działalności hotelarskiej	100		
Luxton Investment Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność holdingów finansowych	100		
Restauracja U Kucharzy Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność gastronomiczna	100		
HR Hospitality Sp. z o.o.	Łódź	Wsparcie działalności operacyjnej	100		
Kompleks Handlowy “Rybitwy” Sp. z o.o.	Kraków	Wsparcie działalności operacyjnej spółek powiązanych	100**		
Efekt Projekt Sp. z o.o.	Kraków	Wsparcie działalności operacyjnej spółek powiązanych	49**	Metoda praw własności	Jednostka stowarzyszona
Starhedge S.A.	Warszawa	Działalność holdingów finansowych	40,97	Metoda praw własności	Jednostka stowarzyszona

**** poprzez Korporację Gospodarczą Efekt SA**

Pozostałe jednostki powiązane poprzez spółkę Starhedge S.A.

SURTEX Sp. z o. o.	Łódź	Działalność handlowa
Gdyńskie Przedsiębiorstwo Handlowe SURTEX Sp. z o.o.	Gdynia	Działalność w sektorze nieruchomości
Poznańskie Przedsiębiorstwo Handlowe SURTEX Sp. z o. o.	Poznań	Działalność w sektorze nieruchomości
Ecco Pralnia Sp. z o. o.	Wrocław	Działalność w sektorze nieruchomości
STARHEDGE DEVELOPMENT Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność w sektorze nieruchomości
STARHEDGE CAPITAL Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność w sektorze nieruchomości
STARHEDGE Czaplinecka Sp. z o.o. Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości
Fermecco Investment Sp. z o.o.	Gdynia	Działalność w sektorze nieruchomości
Fabryka Ossera Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność w sektorze nieruchomości
G Energy S.A.	Warszawa	Działalność w sektorze nieruchomości
Crystal Residence Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości
Piotrkowska Art Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości
Garden House Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości
Cedry Park Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości
Starhedge SPV 2 Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność w sektorze nieruchomości
Starhedge SPV 1 Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność w sektorze nieruchomości
Green Future Investments Sp. z o. o	Łódź	Działalność w sektorze nieruchomości

Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej.

W prezentowanym okresie nie było zmian w strukturze Grupy Kapitałowej.

1.3. Zarząd i Rada Nadzorcza CFI HOLDING S.A.

Skład osobowy Zarządu na dzień bilansowy i dzień publikacji sprawozdania	• Teresa Kawczyńska – Prezes Zarządu
Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień bilansowy i dzień publikacji sprawozdania	▪ Joanna Feder-Kawczyńska- Przewodnicząca Rady Nadzorczej ▪ Jacek Kłosiński – Członek Rady Nadzorczej ▪ Marta Sobala - Członek Rady Nadzorczej ▪ Zbigniew Rożniata – Członek Rady Nadzorczej ▪ Maciej Rożniata – Członek Rady Nadzorczej

Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej w prezentowanym okresie nie uległ zmianie.

Notowania na rynku regulowanym:

1. Informacje ogólne:

Giełda:

Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

ul. Książęca 4

00-498 Warszawa

Symbol na GPW:

CFI HOLDING (CFI)

Sektor na GPW:

Rekreacja i wypoczynek – hotele i restauracje

- 2. System depozytowo – rozliczeniowy:** **Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW)**
ul. Książęca 4
00-498 Warszawa

1.4. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby akcji posiadanych przez te podmioty, procentowego udziału tych akcji w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających oraz procentowego udziału tych akcji w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu:

Według stanu na dzień bilansowy bieżącego okresu akcjonariat przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Wartość akcji	Udział %	Liczba głosów	Udział %
Polaris sp. z o.o.	brak	816 129 065	2 632 674 403	29,66%	816 129 065	29,66%
Market Vektor Property	brak	483 871 000	150 000 010	17,59%	483 871 000	17,59%
Granada Investments S.A.	brak	378 716 350	117 402 069	13,77%	378 716 350	13,77%
Varso Investment S.A.	brak	357 911 280	110 952 497	13,01%	357 911 280	13,01%
Waldorf Group Sp. z o.o.	brak	354 596 370	109 924 875	12,89%	354 596 370	12,89%
Black Rock	brak	258 064 550	80 000 011	9,38%	258 064 550	9,38%
Pozostali akcjonariusze	brak	101 586 285	3 276 977	3,70%	101 586 285	3,70%
Razem	x	2 750 874 900	852 771 219	100,00%	2 750 874 900	100,00%

Wg najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta w prezentowanym okresie nie było żadnych zmian w akcjonariacie.

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

II. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości „MSR” 34, mającym zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym w czasie przygotowania Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

III. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Niniejsze Śródroczne półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Poprzednie sprawozdania finansowe Emitenta były sporządzane przy założeniu kontynuowania działalności i przedstawiane dane są porównywalne.

IV. Stosowane zasady rachunkowości i metody wyceny

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31.12.2024 roku.

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

Podstawa sporządzenia

Dane w niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały podane w złotych polskich (zł), które są walutą funkcjonalną i prezentacji Spółki, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem aktywów i zobowiązań wycenianych według wartości godziwej: nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej z odniesieniem wpływu na wynik finansowy.

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2024 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE.

Zmiany standardów lub interpretacji

Opublikowane standardy i interpretacje, dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później i ich wpływ na sprawozdanie spółki.

Nowe obowiązujące standardy rachunkowości oraz interpretacje:

Zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2024 r.

- Zmiany do MSSF16 „Leasing” –zobowiązania leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasing zwrotnego
- Zmiany do MSR1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” –klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe
- Zmiany do MSR7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF7 „Instrumenty finansowe –ujawnienia informacji” –umowy finansowania zobowiązań wobec dostawców

Zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2025 r.

- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” – brak wymienialności

Zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2026 r.

- Zmiany do MSSF9 „Instrumenty finansowe” i MSSF7 „Instrumenty finansowe –ujawnienia informacji” -zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych

Zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2027 r.

- MSSF18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”
- MSSF19 „Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji”

Zmiany odrzucone lub odroczone przez UE (zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2026 r.)

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”
- Zmiany do MSSF10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i do MSR28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych” w zakresie sprzedaży lub przeniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF. Sprawozdania jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2024 rok.

Transakcje w walucie obcej i wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych, o ile nie wskazano inaczej. Złoty (PLN) jest walutą funkcjonalną wszystkich Spółek w Grupie Kapitałowej.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w innej walucie niż złoty polski są przeliczane według kursu średniego NBP.

Różnice kursowe powstałe w wyniku przeliczenia ujmowane są łącznie w przychodach lub kosztach finansowych. Ewentualne jednostkowe niezgodności w tabelach pomiędzy prezentowanymi danymi a podsumowaniami wynikają z zaokrągleń do pełnych tysięcy.

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

W niniejszym sprawozdaniu finansowym są przestrzegane te same zasady (polityki) rachunkowości i metody obliczeniowe co w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres obrotowy 01.01.2024 – 31.12.2024 r., za wyjątkiem zmian, które weszły w życie od 1.01.2025 roku.

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO KWARTALNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Sprawozdawczość według segmentów działalności.

Wydzielone segmenty:

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

Wyniki segmentów za III kwartał bieżącego okresu przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Działalność kontynuowana			Pozostałe segmenty/ korekty konsolidacyjne	Działalność ogółem
	Hotele i restauracje	Nieruchomości	Chemikalia		
Przychody segmentu ogółem	113 993	52 195	19 747	-659	185 275
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	113 993	52 195	19 747	-659	185 275
Koszty operacyjne	83 903	31 545	19 289	6 517	141 254
Zysk (strata) segmentu	30 090	20 650	458	-7 177	44 021
Przychody finansowe		285	4	1 056	1 345
Koszty finansowe netto	7 411	2 659	230	8 535	18 835
Zysk (strata)	22 679	18 277	231	-14 655	26 532
Pozostałe przychody operacyjne					20 633
Pozostałe koszty operacyjne					7 996
Zysk (strata) przed opodatkowaniem					39 169
Podatek dochodowy					7 818
Zysk (strata) z działalności zaniechanej					0
Zysk (strata) netto za rok obrotowy razem					31 350
Wynik mniejszości					6 028
Zysk (strata) netto za okres					25 323

2. Wartość firmy

W prezentowanym okresie wartość firmy nie uległa zmianie.

3. Odroczone podatek dochodowy

Zmiany stanu rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Wyszczególnienie	Stan na początek bieżącego roku	zmiana	Stan na koniec bieżącego roku
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	17 735	-18	17 717
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	189 825	4 318	194 143

4. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

W III kwartale bieżącego okresu wystąpiły następujące zmiany w wysokości odpisów aktualizujących aktywa Grupy:

Wyszczególnienie	Stan na początek bieżącego roku	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na dzień bilansowy
Udziały w jednostkach podporządkowanych	1 432	-	-	1 432
Rzeczowe aktywa trwałe	923	-	-	923
Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
Aktywa finansowe	22 506	495	-	23 001
Zapasy	2 153	499	-	2 652
Należności handlowe	29 082	1 449	280	30 252
Należności pozostałe	40 108	2 721	1 800	41 029

5. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych na koniec bieżącego okresu.

	Grunty	Budynki i budowle		Maszyny i urządzenia		Środki Transportu		Pozostałe Środki Trwałe		Środki trwałe w budowie	Razem
			w leasingu		w leasingu		w leasingu		w leasingu		
Wartość bilansowa brutto na początek roku	33 741	411 478	42 275	20 177	4 105	4 225	239	4 771	700	14 704	536 414
Zwiększenia, z tytułu:	-	1 220	-	1 003	-	150	-	-	-	1 336	3 709
nabycia środków trwałych	-	1 205	-	1 003	-	150	-	-	-	1 336	3 694
wytworzenia we własnym zakresie środków trwałych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
zaliczek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
inne	-	15	-	-	-	-	-	-	-	-	15
Zmniejszenia, z tytułu:	-	-	14 578	71	-	338	-	5	-	670	15 661
sprzedaż	-	-	-	-	-	338	-	-	-	-	338
likwidacja	-	-	-	71	-	-	-	5	-	-	75
przyjęcie środków trwałych i inwestycji w nieruchomości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	670	670
inne	-	-	14 578	-	-	-	-	-	-	-	14 578
Wartość bilansowa brutto na dzień bilansowy	33 741	412 698	27 697	21 109	4 105	4 037	239	4 767	700	15 370	524 462
Umorzenie na początek roku	-	39 443	24 005	12 784	4 105	3 344	239	4 721	700	0	89 341
Zwiększenia, z tytułu:	-	2 088	1 957	981	-	159	-	50	-	-	5 234
amortyzacji	-	2 088	1 957	981	-	159	-	50	-	-	5 234
inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, z tytułu:	-	-	4 841	71	-	338	-	5	-	-	5 254
sprzedaż	-	-	-	-	-	338	-	-	-	-	338
inne	-	-	4 841	71	-	-	-	5	-	-	4 916
Umorzenie na dzień bilansowy	-	41 531	21 121	13 694	4 105	3 165	239	4 767	700	-	89 321
Odpis aktualizujący na początek roku	-	-	-	-	-	-	-	-	-	923	923
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Odpis aktualizujący na dzień bilansowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	923	923
Wartość bilansowa netto na dzień bilansowy	33 741	371 167	6 576	7 415	-	873	-	-	-	14 447	434 218

6. Leasing finansowy

Wyszczególnienie	Rok bieżący		Rok poprzedni	
	Wartość bieżąca opłat	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Opłaty minimalne
W okresie 1 roku	802	838	1 522	1 591
W okresie od 1 do 5 lat	3 208	3 352	6 090	6 364
Powyżej 5 lat	11 486	12 002	19 138	20 000
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	15 495	16 193	26 751	27 954
Koszty finansowe	x	697	x	1 204
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	15 495	15 495	26 751	26 751

W wartości rzeczowych aktywów trwałych uwzględniono aktywa z tytułu prawa do użytkowania o następującej wartości bilansowej, które dotyczą następujących klas aktywów bazowych i które podlegały następującym odpisom amortyzacyjnym w 2025 roku:

Klasa aktywów bazowych	Wartość bilansowa brutto prawa do użytkowania	Umorzenie prawa do użytkowania	Amortyzacja w okresie
Budynki i budowle	27 697	21 121	1 957
Maszyny i urządzenia	4 105	4 105	0
Środki transportu	239	239	0

Do najistotniejszych umów dzierżawy w trakcie realizacji w 2025 roku Grupa zalicza najem budynków hotelowych o wartości bilansowej brutto prawa do użytkowania 28 mln tys. PLN na dzień bilansowy:

Główne warunki umów dzierżawy obiektów zaprezentowano poniżej:

1. zostały zawarte w okresie 2014 -2019 na okres 15-30 lat, po upływie których Grupa nie ma prawa nabyć przedmiot leasingu na własność,
2. zawierają stałe raty dzierżawne i nie przewidują opłat zmiennych,
3. nie są zabezpieczone,
4. nie przewidują możliwości sprzedania aktywów bazowych,
5. grupa jest zobowiązana utrzymać je w określonym w umowie stanie.

7. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiany w stanie nieruchomości przedstawiają się następująco:

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Wartość bilansowa na początek roku	763 372	776 013
Zwiększenia stanu, z tytułu:	15 546	32 105
- nabycia nieruchomości	1 250	1 500
- aktywowanych późniejszych nakładów	0	0
- zysk wynikający z przeszacowania do wartości godziwej	13 217	29 176
- inne zwiększenia	1 079	1 429
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	2 807	44 746
- zbycia nieruchomości	0	11
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów	1 852	17 762
- strata wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej	444	24 628
- inne zmniejszenia	511	2 344
Wartość bilansowa na koniec roku	776 111	763 372

Grupa dokonuje wyceny nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy (na dzień 30 czerwca i 31 grudnia). Różnice odnoszone są w ciężar rachunku zysków i strat w pozycji pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.

Nieruchomości oddane do użytkowania, przynoszące dochód, grupa wycenia metodami przychodowymi lub rynkowymi zgodnie z założeniami MSSF 13.

W związku z wystąpieniem pandemii wartości nieruchomości szacowane metodami dochodowymi, w opinii zarządu, mogą być obciążone wyższym ryzykiem pomyłki od nieruchomości szacowanych metodami porównawczymi.

Model wyceny	Dane wejściowe	Wartość
Obiekty komercyjne wycenione podejściem rynkowym metodą porównawczą	Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych wykorzystano metodę porównawczą. W celu ustalenia wartości nieruchomości tą metodą wykorzystano niżej wskazane dane wejściowe, tj. średnią cenę transakcyjną podobnych nieruchomości o zbliżonych parametrach ustalono na podstawie analizy poniżej przedstawionych cech nieruchomości podobnych:	270 319
	• otoczenie i sąsiedztwo,	
	• infrastruktura,	
	• skomunikowanie,	
	• ekspozycja	
	• stan techniczno-użytkowy	
	• powierzchnia nieruchomości	
Obiekty komercyjne wycenione podejściem dochodowym metodą zdyskontowanych strumieni dochodów	Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych niewycenianych metodami rynkowymi wykorzystano metodę dochodową. W celu ustalenia wartości nieruchomości inwestycyjnych wykorzystano niżej wskazane dane wejściowe:	505 792
	Rynkowe dyskonto (stopa wolna od ryzyka powiększona o premię rynkową)	
	Współczynnik pustostanów	
	Współczynniki narzutu kosztów	
	Rynkowy czynsz najmu m2 powierzchni	
	Podatek dochodowy	

8. Zapasy

Wyszczególnienie	Rok bieżący	Rok poprzedni
Materiały (według ceny nabycia)	-	-
Materiały pomocnicze (według ceny nabycia)	-	-
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	1 018	1 201
Produkty gotowe:	221 932	223 073
Według ceny możliwej od uzyskania	221 932	223 073
Towary	5 501	7 124
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	228 188	231 134
Odpis aktualizujący wartość wyrobów gotowych	1 673	1 174
Odpis aktualizujący wartość towarów	930	930
Odpis aktualizujący wartość produkcji w toku	263	263

9. Należności

Należności długoterminowe

Wyszczególnienie	Okres bieżący	Okres poprzedni
Pozostałe należności długoterminowe		
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	-	-
Inne	105	105
Pozostałe należności długoterminowe razem	105	105

Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienie	Rok bieżący	Rok poprzedni
Należności handlowe		
od jednostek powiązanych	3 901	3 766
od pozostałych jednostek	12 919	13 759
Należności handlowe razem	16 820	17 524
Pozostałe należności		
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	1 579	3 412
Inne	17 350	17 439
Należności pozostałe razem	18 929	20 851
Należności handlowe oraz pozostałe należności razem	35 749	38 375

Należności handlowe ogółem o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	Okres bieżący	Okres poprzedni
Nieprzeterminowane należności z tytułu dostaw i usług	17 821	14 615
1-90	4 569	5 020
91-180	2 278	1 779
181-360	7 552	6 953
powyżej 360	10 453	13 675
Należności w postępowaniu układowym, upadłościowym, sądowym	4 399	4 564
Należności handlowe brutto	47 072	46 606
odpis aktualizujący	30 252	29 082
Należności handlowe netto	16 820	17 524

Struktura walutowa należności handlowych	Okres bieżący		Okres poprzedni	
	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie
PLN	16 820	16 820	17 524	17 524
EUR	-	-	-	-
Razem	16 820	16 820	17 524	17 524

10. Rezerwy

Wyszczególnienie	Rezerwy na sprawy sporne	Ogółem
Na początek roku bieżącego	58 069	58 069
Nabycie jednostki zależnej	-	-
Utworzone w ciągu roku obrotowego	625	625
Wykorzystane	5 910	5 910
Rozwiązane	3 357	3 357
Korekta z tytułu różnic kursowych	-	-
Korekta stopy dyskontowej	-	-
Na dzień bilansowy okresu bieżącego	49 427	49 427

Wyszczególnienie	Rezerwy na sprawy sporne	Ogółem
Na początek roku poprzedniego	60 489	60 489
Nabycie jednostki zależnej	-	-
Utworzone w ciągu roku obrotowego	2 019	2 019
Wykorzystane	2 787	2 787
Rozwiązane	1 652	1 652
Korekta z tytułu różnic kursowych	-	-
Korekta stopy dyskontowej	-	-
Na dzień bilansowy roku poprzedniego	58 069	58 069

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

- W dniu 23 lipca 2025 roku, spółka zależna od Emitenta tj. Central Fund of Immovables Sp. z o.o. zawarła przed notariuszem w Łodzi z podmiotem mającym siedzibę w Polsce, nie powiązanym z Emitentem, przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Gdańsku przy Al. Grunwaldzkiej 103, objętej księgą wieczystą oznaczoną numerem KW GD1G/00074455/6. Na podstawie przedmiotowej umowy, spółka zależna od Emitenta, która działała na podstawie i w oparciu o zawartą umowę z podmiotem pośredniczącym/doradcą transakcyjnym zobowiązała się do sprzedaży na rzecz strony kupującej wskazanej nieruchomości w stanie wolnym od wszelkich obciążeń na dzień transakcji za cenę 40.000.000,00 zł zwolnioną z podatku VAT, przy czym termin zawarcia umowy przyrzeczonej został określony na dzień 31 października 2025 roku, z możliwością jego przedłużenia na wniosek każdej ze stron, do 15 stycznia 2026 roku.

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

Czynniki, które w naszej ocenie będą istotne dla wyników całej grupy w najbliższym czasie to:

- popyt na usługi oferowane w sektorze usługowym,
- wzrost konkurencyjności prowadzonych przedsięwzięć,
- maksymalizacja efektywności prowadzonej działalności,
- popyt na usługi hotelarsko-turystyczne,
- konsekwentne prowadzenie przez jednostki hotelowe działań marketingowo-sprzedażowych.

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

- posiadanie największego w regionie zorganizowanego kompleksu handlowego, wyposażonego w nowoczesne systemy zarządzania,
- utrzymywanie się popytu na usługi najmu.

Czynniki dotyczące segmentu hotelarsko-turystycznego:

- dalszy wzrost atrakcyjności lokalnego rynku usług hotelarskich i turystycznych,
- nowopowstające w Krakowie, konkurencyjne inwestycje hotelowe i konferencyjne,
- utrzymywanie wysokiej oceny Hotelu Lider i Efekt
- uzyskiwanie wyższej ceny usług hotelarskich przy utrzymaniu wysokiego standardu oferowanych usług,
- rozwój usług gastronomicznych,
- rozwój usług konferencyjnych i bankietowych dla dużej liczby uczestników,
- pozyskiwanie nowych klientów oraz umacniania współpracy z dotychczasowymi partnerami,
- pozyskiwanie klientów indywidualnych,
- dążenie do eliminacji sezonowych wahań osiąganych przychodów poprzez rozwój segmentu konferencyjno-bankietowego, zwłaszcza w okresie posezonalnym,
- intensywne wykorzystanie możliwości własnych stron www i platform internetowych.

12.1. 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, rakietach, 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.

13. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie

W branży budowlanej istnieje ryzyko wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych. Trudności w przewidywaniu wystąpienia określonych zjawisk atmosferycznych mogą spowodować opóźnienia prac budowlanych, a tym samym wpływać na sezonowość i cykliczność tego rodzaju działalności. W związku z tym szczególnie w sezonie zimowym proces budowlany ulega spowolnieniu, a w miesiącach wiosenno-letnich nabiera dynamiki.

W branży chemicznej, w której działa Chemikolor SA (nawozy sztuczne, barwniki, środki ochrony roślin) również występuje sezonowość. Największe obroty przypadają na miesiące wiosenno-letnie, kiedy to nawozy oraz środki ochrony roślin są wykorzystywane w rolnictwie i ogrodnictwie.

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

W ramach finansowania wewnątrzgrupowego jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej CFI Holding SA emitują weksle inwestycyjne o stałej stopie procentowej. Jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej nie emitowały w bieżącym okresie instrumentów finansowych poza Grupę.

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

Nie wystąpiły takie zdarzenia.

16. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.

W spółce zależnej tj. Korporacji Gospodarczej KG Efekt SA, Sąd Okręgowy w Krakowie XII Wydział Gospodarczy Odwoławczy w dniu 15 października 2025 roku wydał postanowienie w przedmiocie oddalenia zażalenia Pana Tomasza Bujaka na postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie XI Wydziału Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 3 czerwca 2025 roku w przedmiocie odmowy dopuszczenia Pana Tomasza Bujaka do udziału w sprawie w charakterze zainteresowanego oraz odrzucenia skargi Pana Tomasza Bujaka na postanowienie w przedmiocie zmiany składu zarządu spółki Efekt-Hotele S.A. poprzez wykreślenie Pana Tomasza Bujaka jako Prezesa Zarządu oraz wpisania w jego miejsce Pani Teresy Kawczyńskiej z dnia 15.11.2024 roku.

Opisane postanowienie definitywnie kończy spór na tle zasadności zmian dokonanych w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego do Efekt-Hotele S.A. w przedmiocie zmiany składu Zarządu, którego podłożem było okoliczności Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. w dniu 22 lipca 2024 roku. Wpisy w dokonane na podstawie postanowienia w Rejestrze Przedsiębiorców KRS prowadzonego dla Spółki Efekt-Hotele S.A. dokonane w dniu 15 listopada 2024 roku, w przedmiocie zmiany Zarządu tego podmiotu oraz wpisania jako Prezesa Zarządu Pani Teresy Kawczyńskiej – wobec zapadłego w dniu 15 października 2025 roku postanowienia, są prawomocne. (*Raport bieżący 14/2025*)

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

Zobowiązania warunkowe	Okres bieżący	Okres poprzedni
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)		-
- udzielonych gwarancji i poręczeń (spłat zobowiązań finansowych)		-
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	26 301	26 301
- roszczeń	25 000	25 000
- gwarancji i poręczeń (w tym spłat zobowiązań finansowych)	1 301	1 301
2.3. Pozostałe	1 172	1 172
Zobowiązania warunkowe razem	27 473	27 473
Aktywa warunkowe	Okres bieżący	Okres poprzedni
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	-	-
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	97 857	82 460
- obciążenia wyrównawcze/odszkodowana	97 857	82 460
2.3. Pozostałe (w tym odpisane aktywa)	97 857	82 460
Aktywa warunkowe razem	97 857	82 460

- W pozycji roszczeń ujęta jest wielkość przedmiotu sporu związanego z postępowaniem prokuratorskim. Grupa z uwagi na zasadę ostrożności ujęła wskazaną przez prokuraturę wartość w księgach rachunkowych jako zobowiązanie warunkowe.
- Zobowiązania i aktywa warunkowe są kwotami niepewnymi i zgodnie z najlepszą wiedzą nie jest możliwe oszacowanie dokładnego wpływu i terminu realizacji powyższych zdarzeń,
- Wartości wskazane w pozycjach powyższych zawierają oszacowane maksymalne możliwe efekty jakie mogą mieć w przyszłości wpływ na sprawozdanie finansowe,
- W pozycji aktywów warunkowych znajduje się sprawa sporna przeciwko gminie Łódź (szczegółowy opis sprawy znajduje się w pozycji „*Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej z uwzględnieniem informacji w zakresie postępowania dotyczącego zobowiązań albo wiarytelności emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta*”)
- W bieżącym okresie spółki z grupy nie udzielały poręczeń

18. Zobowiązania finansowe

Struktura zobowiązań finansowych:

Wyszczególnienie	Bieżący okres	Poprzedni okres
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	55 473	75 042
Kredyty i pożyczki długoterminowe	148 676	165 076
Kredyty i pożyczki razem	204 148	240 118

Wyszczególnienie	Bieżący okres	Poprzedni okres
Kredyty	203 542	239 512
Pożyczki	607	607
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	15 495	26 751
Inne zobowiązania finansowe	47 766	48 868
Razem zobowiązania finansowe	267 410	315 737
- długoterminowe	197 896	230 191
- krótkoterminowe	69 514	85 545

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek:

Wyszczególnienie	Bieżący okres	Poprzedni okres
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	55 473	75 042
Kredyty i pożyczki długoterminowe	148 675	165 076
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	51 983	38 819
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	52 253	41 283
- płatne powyżej 5 lat	44 439	84 975
Kredyty i pożyczki razem	204 148	240 118

Struktura oprocentowania kredytów i pożyczek

Kredyty:

Stopa procentowa	Bieżący okres	Poprzedni okres
WIBOR + marża	68 256	92 927
50% stopy redyskontowej weksli NBP	23 950	26 405
EURIBOR + marża	101 815	109 604
LIBOR 1M + marża	9 520	10 575
razem	203 542	239 512

Pożyczki otrzymane:

Stopa procentowa	Bieżący okres	Poprzedni okres
WIBOR + marża	-	-
Stała stopa %	607	607
razem	607	607

Kredyty i pożyczki – struktura walutowa

Wyszczególnienie	Bieżący okres		Poprzedni okres	
	wartość	wartość	wartość	wartość
	w walucie	w PLN	w walucie	w PLN
PLN	92 813	92 813	119 939	119 939
EUR	23 848	101 815	25 624	109 604
CHF	2 087	9 520	2 331	10 575
Kredyty i pożyczki razem	x	204 148	x	240 118

W bieżącym okresie spółka zależna od CFI Holding SA, tj. CFI Sp. z o.o., zawarła porozumienia z BOŚ BANK SA dotyczące wydłużenia terminów spłat zobowiązań kredytowych. Porozumienia te obejmują kredyty o łącznej wartości, po przeliczeniu na złote polskie, wynoszącej 32,3 mln zł. Dzięki tym działaniom spółka uzyskała dodatkowy czas na uregulowanie swoich zobowiązań finansowych wobec banku, co pozytywnie wpłynie na płynność finansową oraz bieżącą działalność operacyjną. Nowe, wydłużone końcowe terminy realizacji zobowiązań kredytowych pozwolą na lepsze dostosowanie harmonogramu spłat do możliwości finansowych spółki oraz zapewnią stabilność w nadchodzącym okresie gospodarczym. Poniżej przedstawiono szczegółową listę nowych terminów spłaty dla poszczególnych kredytów:

LP	Data końcowej spłaty	wartość bilansowa zadłużenia kredytowego w mln zł
1	12.2032	11,9

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 30.09.2025 r. (w tysiącach złotych)*

2	08.2027	3,3
3	01.2030	11,6
4	11.2027	5,6

Na dzień publikacji sprawozdania poziom zabezpieczeń zobowiązań kredytowych nie uległ zmianie.

19. Hierarchia wartości godziwej

W poziomie 1 dane wejściowe obserwowalne są na aktywnych rynkach. Są to zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz inwestycje w udziały, akcje i obligacje spółek notowanych na giełdzie papierów wartościowych.

Na poziomie 2 znajdują się wyceny nieruchomości. Są to wartości obserwowalne podobnych aktywów wyznaczone przez rzeczoznawców majątkowych i wykwalifikowany personel jednostki.

Bieżący okres	poziom 1	poziom 2	poziom 3	Wpływ na wynik finansowy okresu	Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów
Aktywa					
Nieruchomości inwestycyjne	-	776 111	-	12 773	Pozostałe przychody/koszty operacyjne
Udziały i akcje	7 205	-		7	Koszty finansowe
Pasywa					
oprocentowane kredyty i pożyczki	204 148	-	-	11 209	Koszty Finansowe

Poprzedni okres	poziom 1	poziom 2	poziom 3	Wpływ na wynik finansowy okresu	Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów
Aktywa					
Nieruchomości inwestycyjne	-	763 372	-	4 548	Pozostałe przychody/koszty operacyjne
Udziały i akcje	7 198	-		814	Koszty finansowe
Pasywa					
oprocentowane kredyty i pożyczki	240 118	-	-	10 726	Koszty Finansowe

20. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje pomiędzy spółką dominującą a jej spółkami zależnymi, podlegały eliminacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Transakcje pomiędzy Grupą, a członkami kluczowej kadry zarządzającej i nadzorującej oraz bliskimi członkami rodzin zaprezentowano poniżej. Transakcje między jednostkami wchodzącymi do konsolidacji zostały wyeliminowane:

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych netto	Zakupy od podmiotów powiązanych netto	Należności od podmiotów powiązanych brutto	w tym przeterminowane	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych brutto	w tym zaległe, po upływie terminu płatności
za bieżący okres						
Podmioty o znaczącym wpływie na Grupę:						

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 30.09.2025 r. (w tysiącach złotych)*

Jednostki sprawujące współkontrolę lub mające istotny wpływ na jednostkę:						
Jednostki zależne	13 301	13 435	127 166	26 500	113 566	14 825
Jednostki stowarzyszone	4	48	1 098	-	496	-
Pozostałe podmioty powiązane	500	530	5 785	1 785	935	778

<i>Transakcja</i>	<i>Opis transakcji</i>	<i>Warunki transakcji</i>	<i>Wartość transakcji w okresie</i>	<i>Nierozliczone saldo transakcji</i>	<i>gwarancje i poręczeni a</i>	<i>Strony transakcji</i>
Transakcja finansowa	Finansowanie wewnątrzgrupowe	Finansowanie wewnątrzgrupowe oprocentowane wg stałej i zmiennej stopy procentowej	Udzielenie – 7777 /spłata- 940	29 985	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi i zależnymi
Transakcja finansowa	finansowanie wewnątrzgrupowe	Papiery wartościowe oprocentowany w stałej stopie %	5 670 - nabycie/ 3 521- spłata	44 981	brak	Transakcje pomiędzy podmiotami zależnymi
Transakcja finansowa	Finansowanie wewnątrzgrupowe	Finansowanie wewnątrzgrupowe oprocentowane wg stałej i zmiennej stopy procentowej	450 - udzielenie/ 0 - spłata	1 050	brak	Transakcja z podmiotem stowarzyszonym
Transakcja finansowa	finansowanie wewnątrzgrupowe	Papiery wartościowe oprocentowany w stałej stopie %	0 - udzielenie/ 340 - spłata	0	brak	Transakcja z podmiotem stowarzyszonym
Zakup/ sprzedaż usług	usługi outsourcingu pracowników, dzierżawa obiektów, usługi zarządzania, logistyki i obsługi technicznej, usługi wsparcia działalności operacyjnej	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu w działaniu jednostek zależnych	13 226	10 538	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi i zależnymi
Zakup/ sprzedaż usług	outsourcing usług księgowych, prawnych, korporacyjnych, nadzoru	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu w działaniu jednostek zależnych	0	922	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi i zależnymi
Zakup/ sprzedaż usług	usługi odtworzeniowo remontowe, wynajem maszyn i sprzętu budowlanego	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na wsparciu operacyjnym	1298	1 398	brak	Transakcja z pozostałymi podmiotami powiązanymi i zależnymi
Zakup usług	Sprawowanie nadzoru inwestorskiego	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu w działaniu jednostek zależnych	0	292	Brak	Transakcja z podmiotem stowarzyszonym
Zakup usług	Zakup usług wsparcia działalności operacyjnej	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na	0	204	brak	Transakcja z podmiotem stowarzyszonym

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 30.09.2025 r. (w tysiącach złotych)*

		operacyjnym wsparciu działalności jednostki				
Sprzedaż usług	Sprzedaż usług wsparcia działalności operacyjnej	Transakcje jednolite nie odbiegające od ogólnie przyjętych warunków rynkowych polegające na operacyjnym wsparciu działalności jednostki	4	48	brak	Transakcja z podmiotem stowarzyszonym

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

Wyszczególnienie	W Spółce dominującej		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01.01 do 30.09.2025					
Teresa Kawczyńska	15	-	21	-	46
Razem	15	-	21	-	46
Joanna Feder-Kawczyńska	3	-	16	-	19
Jacek Kłosiński	-	-	-	-	-
Marta Sobala	-	-	-	-	-
Zbigniew Roźniata	-	-	-	-	-
Maciej Roźniata	-	-	-	-	-
Razem	3	-	16	-	19

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

22. POZOSTAŁE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO

1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej CFI HOLDING S.A. ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

Struktura Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. oraz jednostki podlegające konsolidacji zostały ujawnione w pkt. I dodatkowych informacji do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

2. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

W trakcie prezentowanego kwartału nie dokonano połączenia, przejęcia ani sprzedaży jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej. Nie dokonywano także podziału lub restrukturyzacji.

3. Stanowisko Zarządu co do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.

Grupa CFI HOLDING nie publikowała prognoz wyników na III kwartał.

4. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego, odrębnie dla każdej z osób.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających nie znajdują się żadne akcje Emitenta.

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

1. Wobec Grupy prowadzone są postępowania podatkowe, dotyczące określenia wysokości zobowiązań podatkowych w tym w szczególności: podatku od towarów i usług, przy czym:
 - a. W przypadku postępowania prowadzonego wobec Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, 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, przy czym z uwagi na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu jaki został wydany w lipcu 2024 roku w sprawie prowadzonej wobec Wrocławskiego Centrum SPA Sp. z o.o. uwzględniającego skargę spółki zależnej od Emitenta, Sąd ten uchylił wszystkie decyzje podatkowe organów podatkowych we Wrocławiu oraz umorzył w całości postępowanie podatkowe w sprawie z uwagi na liczne naruszenia prawa wedle oceny dokonanej przez Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu.
 - b. W przypadku postępowania prowadzonego wobec Wrocławskiego Centrum SPA Sp. z o.o. - Postanowieniem z dnia 19 marca 2024 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny uwzględniając stanowisko Spółki wstrzymał wykonanie ww. decyzji, a w lipcu 2024 roku wydał wyrok uwzględniający w całości stanowisko Spółki Wrocławskie Centrum SPA Sp. z o.o. i wobec tego uchylił zarówno decyzję organu I, jak i II instancji oraz umorzył w całości postępowanie podatkowe jako bezpodstawne. Zdaniem Sądu przy zawarciu przedmiotowej umowy sprzedaży, wbrew odmiennej interpretacji organów podatkowych, nie doszło bowiem do naruszenia prawa.
2. Spółka Central Fund of Immovables Sp. z o.o. w dniu 30 marca 2022 roku skierowała przeciwko Gminie Łódź pozew o zapłatę kwoty 72.000.000,00 zł z tytułu odszkodowania naliczonego na zasadzie przepisu art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Postępowanie prowadzone jest na etapie I instancji. Biegły sądowy wydający opinię w rzecznej sprawie podzielił argumentację strony wskazującej na istotne ograniczenie możliwości planistycznych nieruchomości spółki na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Strony zostały skierowane przez Sąd I instancji do negocjacji warunków ewentualnej ugody.
3. 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. i. Wyrok pierwszej instancji został wydany po dwudziestu dwóch latach od złożenia pozwu. Zarówno Spółka i strona powodowa wniosli apelację od wyroku sądu pierwszej instancji i podtrzymali stanowisko procesowe. Wyrokiem wydanym w lipcu 2025 roku, Sąd Apelacyjny w Krakowie oddalił obie apelacje. Spółka zależna od Emitenta kwestionując założenia przyjęte za podstawę zaskarżonego wyroku w zakresie przyjętej definicji pożytku z nieruchomości złożyła skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego.

6. Zawarte przez CFI HOLDING S.A. lub jednostkę zależną od CFI HOLDING S.A. jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości

Transakcje przeprowadzone w Grupie Kapitałowej zawierane są na warunkach rynkowych i zostały ujawnione w nocie „transakcje z jednostkami powiązanymi”

7. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niej zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A.

Udzielone poręczenia, o ile wystąpiły, zostały szczegółowo przedstawione w notcie aktywów i zobowiązań warunkowych.

8. Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań

Wszystkie istotne informacje zostały przedstawione w niniejszym sprawozdaniu.

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

Działalność prowadzona przez Grupę narażona jest na wiele różnych zagrożeń finansowych. Poniżej przedstawiono najistotniejsze ryzyka finansowe dotyczące Grupy.

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, weksle inwestycyjne oraz środki pieniężne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada również inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Ryzyko walutowe

Grupa prowadzi działalność głównie na rynku krajowym, dlatego nie jest w istotny sposób narażona na ryzyko kursowe. Większość należności i zobowiązań denominowana jest w walucie krajowej. Występują jednak zakupy z importu. Grupa nie stosuje pochodnych instrumentów zabezpieczających przed ryzykiem kursowym.

Ryzyko kredytowe

Aktywa narażone na ryzyko kredytowe obejmują głównie należności handlowe z tytułu sprzedaży towarów i usług. Uznaje się, że limity kredytowe i procedury sprawdzania klientów i inne mechanizmy kontroli wewnętrznej są wystarczające dla zminimalizowania ryzyka kredytowego. Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe odpowiada wartości bilansowej należności. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów. Przeterminowane należności handlowe zostały opisane w notce nr 12.

Ryzyko płynności

Emitent oraz grupa kapitałowa Emitenta narażona jest na ryzyko utraty płynności w krótkim okresie w wyniku niedoboru środków pieniężnych niezbędnych do regulowania 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. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością, a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, weksle inwestycyjne oraz umowy leasingu finansowego.

Ryzyko cenowe

Grupa nie posiada istotnych instrumentów finansowych narażających ją na istotne ryzyko cenowe.

Ryzyko stopy procentowej

Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej z uwagi na fakt, iż posiadane przez nią kredyty bankowe oparte są na zmiennej stopie procentowej. Oprocentowanie kredytów w przypadku zmian stóp procentowych jest aktualizowane.

Ryzyko koncentracji należności wekslowych

Zostało opisane w nocie poniższego sprawozdania.

Ryzyka podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w polskim systemie podatkowym powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, poczynwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe.

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.

Zarząd Emitenta i podmiotów zależnych mając na uwadze m.in. wskazany wyżej wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 18 lipca 2024 roku, który uchylił zaskarżone decyzje organów podatkowych oraz umorzył postępowanie w sprawie odnoszącej się do zarzutów przedstawionych byłym i obecnym funkcjonariuszom spółek zależnych od Emitenta, wskazuje, że w jego ocenie, ryzyko, oraz ostateczne skutki i ich potencjalny wpływ na działalność operacyjną jednostki dominującej oraz grupy kapitałowej w nadchodzącej przyszłości jest minimalne, tym bardziej wobec faktu, iż postępowanie w rzeczonyj sprawie prowadzone jest już od 2019 roku i do dnia dzisiejszego nie został skierowany akt oskarżenia, a nadto oprócz czynności wobec spółki zależnej od emitenta z czerwca 2023 roku polegającej na ustanowieniu zakazu zbywania i obciążania wskazanych w raporcie bieżącym emitenta nieruchomości, nie zostały podjęte przez Prokuraturę Regionalną w Łodzi, jakiegokolwiek inne czynności. Mając ponadto na uwadze, że wartość nieruchomości, których dotyczy postanowienie o zabezpieczeniu, jest niewielka w stosunku do pozostałych aktywów posiadanych przez Grupę Kapitałową CFI Holding S.A., jakiegokolwiek hipotetyczne ryzyka wynikające z rzeczonyj postępowania, nie mogą istotnie wpłynąć na działalność operacyjną Emitenta oraz jego spółek zależnych, które od czerwca 2023 roku, nie uległy zmianie.

Ryzyko związane z działalnością w dzierżawionych obiektach hotelowych:

Spółka zależna od CFI Holding SA prowadzi działalność hotelarską w dzierżawionych obiektach nie będących własnością podmiotów z Grupy Kapitałowej, w związku z tym, w przypadku nie dotrzymania warunków umownych przez spółkę zależną istnieje ryzyko wypowiedzenia umów dzierżawy obiektów przez właścicieli.

Zważyć należy, że spółka Central Fund of Immovables Sp. z o.o. prowadzi działalność hotelarską jako dzierżawca hoteli: Hotel Król Kazimierz w Kazimierzu Dolnym, Hotel Masuria w Worlinach, które dzierżawi od Spółki Glob Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, wobec której to spółki w 2023 roku wydano postanowienie o ogłoszeniu upadłości likwidacyjnej.

Wobec powyższego należy zatem zwrócić uwagę hipotetyczne na ryzyko utraty przychodów przez Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z tytułu działalności prowadzonej w Hotelu Król Kazimierz Sp. z o.o. oraz Hotelu Masuria Sp. z o.o. w przypadku sprzedaży nieruchomości, w których zlokalizowane są przedmiotowe hotele przez Syndyka Masy Upadłości na rzecz podmiotu trzeciego. Podobna sytuacja dotyczy Spółki Grand Royal Hotel Sp. Z o.o. gdzie również może dojść do sprzedaży dzierżawionej nieruchomości.

Powyższe ryzyko Emitent kwalifikuje jako marginalne, zważywszy na fakt, że podjęte przez Spółkę zależną od Emitenta działania prawne polegające na skierowaniu pozwów o ustalenie nieistnienia stosunków prawnych z których Syndyk Masy Upadłości Glob Investment Sp. z o.o. wywodzi swoje prawa do w/w nieruchomości, na tle uzasadnionych wątpliwości dotyczących ważności i skuteczności umów, na podstawie których spółka Glob Investment Sp. z o.o. nabyła nieruchomości w Kazimierzu Dolnym oraz Worlinach, doprowadziły do wydania na obecnym etapie przez Sąd Apelacyjny w Lublinie postanowienia o zabezpieczeniu roszczenia w postaci zakazu zbywania przez Syndyka Masy Upadłości Glob Investment Sp. z o.o. nieruchomości położonych w Kazimierzu Dolnym do czasu prawomocnego zakończenia

postępowania o ustalenie, dzielając w tym zakresie wątpliwości i twierdzenia spółki zależnej od Emitenta wskazane w pozwie oraz wskazujące na wysokie uprawdopodobnienie dochodzonego roszczenia. Oznacza to zatem, że na obecnym etapie Syndyk Masy Upadłości Glob Investment Sp. z o.o. nie ma prawa dokonania zbycia nieruchomości położonych w Kazimierzu Dolnym na których zlokalizowany jest Hotel Król Kazimierz. Tożsame postępowanie oparte na takich samych okolicznościach faktycznych i prawnych, prowadzone jest w stosunku do nieruchomości w Worlinach. Również w tym przypadku spółka oczekuje na wydanie postanowienia o zabezpieczeniu roszczenia, w postaci zakazu zbywania przedmiotowej nieruchomości do czasu prawomocnego zakończenia postępowania o stwierdzenie nieważności umów z których Syndyk masy Upadłości Glob Investment Sp. z o.o. wywodzi swoje prawo do wskazanej nieruchomości.

Tym nie mniej, w celu ograniczenia ryzyka związanego z w/w okolicznościami, Central Fund of Immovables Sp. z o.o. zamierza kontynuować działania inwestycyjne zmierzające do adaptacji posiadanych nieruchomości, celem dostosowania ich do wymogów prowadzenia działalności hotelarskiej w celu rozwoju sieci prowadzonych obiektów. Równolegle spółka monitoruje rynek nieruchomości w poszukiwaniu nowych obiektów hotelarskich wpisujących się w profil działalności hotelarskiej prowadzonej przez Central Fund of Immovables Sp. z o.o., co w ocenie Zarządu spowoduje utrzymanie, a nawet wzrost przychodów z segmentu hotelarsko – restauracyjnego na którym działa Spółka zależna od Emitenta.

C. KWARTALNA INFORMACJA FINANSOWA CFI HOLDING S.A. WPROWADZENIE DO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA III KWARTAŁ BIEŻĄCEGO OKRESU

1. Wybrane dane finansowe CFI Holding S.A. zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro)

Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EURO w okresach objętych sprawozdaniem finansowym, ustalane przez Narodowy Bank Polski objętych historycznymi danymi finansowymi wynoszą:

Okres obrotowy	średni kurs w okresie*	Kurs na ostatni dzień okresu
01.01.2025 – 30.09.2025	4,2365	4,2692
01.01.2024 – 31.12.2024	4,3042	4,2730
01.01.2024 – 30.09.2024	4,3022	4,2791
*) Średnia kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie		

Pozycje rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały przeliczone według kursu EUR/PLN, stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski (NBP) na ostatni dzień każdego miesiąca danego okresu obrotowego.

Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej zostały przeliczone według średniego kursu EUR/PLN obowiązującego na koniec danego okresu obrotowego, ustalonego przez NBP.

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych z prezentowanego sprawozdania finansowego oraz danych porównywalnych, przeliczonych na EURO:

Wyszczególnienie	Okres bieżący		Okres poprzedni*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	2 872	678	2 451	570
Koszty działalności operacyjnej	3 091	730	2 879	669
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-226	-53	519	121
Zysk (strata) brutto	-1 140	-269	-1 101	-256
Zysk (strata) netto	-1 140	-269	-1 101	-256
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)	-0,0004	-0,0001	-0,0004	-0,00009
Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	910 806	213 343	910 889	213 173
Aktywa obrotowe	2 626	615	2 558	599
Kapitał własny	858 232	201 029	859 372	201 117
Kapitał zakładowy	852 771	199 750	852 771	199 572
Zobowiązania długoterminowe	26 345	6 171	1 139	267
Zobowiązania krótkoterminowe	28 854	6 759	52 935	12 388
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0,31	0,07	0,31	0,07
Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-298	-70	-483	-112
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0	0	15	3
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	450	106	185	43

*Dane bilansowe prezentowane są za okres porównywalny kończący się 31.12.2024 roku, zgodnie z formatem prezentowanym w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CFI HOLDING S.A. ZA III KWARTAŁ 2025 roku

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Okres bieżący	Okres poprzedni
Aktywa trwałe	910 806	910 889
Rzeczowe aktywa trwałe	279	363
Nieruchomości inwestycyjne	5 404	5 404
Wartość firmy	-	-
Pozostałe wartości niematerialne	-	-
Inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i w jednostkach stowarzyszonych	904 931	904 931
Inwestycje rozliczane zgodnie z metodą praw własności	-	-
Inne aktywa finansowe	-	-
Należności długoterminowe	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	191	191
Aktywa obrotowe	2 626	2 558
Zapasy	49	309
Należności handlowe oraz pozostałe należności	2 364	2 188
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	213	61
Aktywa obrotowe bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	2 626	2 558
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
Aktywa razem	913 431	913 447

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 30.09.2025 r. (w tysiącach złotych)*

PASYWA	Okres bieżący	Okres poprzedni
Kapitał własny	858 232	859 372
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	858 232	859 372
Kapitał zakładowy	852 771	852 771
Zyski zatrzymane	5 461	6 601
W tym wynik finansowy okresu	-1 140	-19
Kapitały akcjonariuszy niekontrolujących	-	-
Zobowiązanie długoterminowe	26 345	1 139
Kredyty i pożyczki	1 528	948
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	-	-
Inne zobowiązania finansowe	24 626	-
Rezerwa na odroczony podatek dochodowy	191	191
Rezerwy długoterminowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	28 854	52 935
Kredyty i pożyczki	1 783	2 309
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	24 516	23 990
Zobowiązania dotyczące podatku bieżącego	157	475
Inne zobowiązania finansowe	2 397	26 161
Rezerwy krótkoterminowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe bez zobowiązań wchodzących w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	28 854	52 935
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	-	-
Zobowiązania razem	55 199	54 074
Pasywa razem	913 431	913 447

SPRAWOZDANIE Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

	Dziewięć miesięcy bieżącego okresu	Trzy miesiące bieżącego okresu	Dziewięć miesięcy poprzedniego okresu	Trzy miesiące poprzedniego okresu
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	2 872	685	2 451	478
Amortyzacja	84	28	101	32
Zużycie materiałów i energii	34	10	24	8
Usługi obce	603	190	773	393
Podatki i opłaty	156	122	16	7
Koszty świadczeń pracowniczych	1 740	583	1 685	494
Pozostałe koszty rodzajowe	9	4	9	3
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	466	69	271	34
Zmiana stanu produktów	-	-	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	21	-	1 060	-
Pozostałe koszty operacyjne	28	1	113	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-226	-299	519	-493
Przychody finansowe	-	-	-	-
Koszty finansowe	914	-	1 620	24
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-1 140	-299	-1 101	-517
Podatek dochodowy	-	-	-	-
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-1 140	-299	-1 101	-517
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	-1 140	-299	-1 101	-517

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH – METODA POŚREDNIA

	Okres bieżący	Okres poprzedni
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) Brutto	-1 140	-1 101
II. Korekty razem	842	618
Amortyzacja	84	101
(Zysk) strata z tytułu różnic kursowych	-	-
Przychody z tytułu odsetek	-	-
Koszty z tytułu odsetek	906	1 595
Przychody z tytułu dywidend	-	-
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-	-872
Zmiana stanu rezerw	-	-
Zmiana stanu zapasów	260	-63
Zmiana stanu należności	-176	-404
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-231	262
Inne korekty	-	-
Gotówka z działalności operacyjnej	-298	-483
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I +/- II)	-298	-483
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej i finansowej	-	
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych innych niż wartość firmy, nieruchomości inwestycyjnych oraz innych aktywów trwałych	-	15
Wpływ ze zbycia aktywów finansowych	-	-
Wpływ z tytułu spłaty udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	-	-
Wydatki inwestycyjne na wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowe aktywa trwałe	-	-
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II)	-	15
Wpływy z emisji akcji	-	-
Kredyty i pożyczki	450	200
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
Spłaty kredytów i pożyczek	-	-15
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
Odsetki	-	-
Inne wpływy (wydatki) finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	450	185
C. Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	152	-283
Skutki zmian kursów wymiany, które dotyczą środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	-	-
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	152	-283
D. Środki pieniężne na początek okresu	61	454
E. Środki pieniężne na koniec okresu (D+/- C), w tym:	213	171

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny jednostki dominującej ogółem	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny razem
Okres bieżący					
Kapitał własny na pierwszy dzień bieżącego okresu	852 771	6 601	859 372		859 372
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów					
Kapitał własny po korektach	852 771	6 601	859 372		859 372
Emisja akcji					
Wpłaty na podwyższenie kapitału zakładowego					
Wypłata dywidendy					
Zysk (strata) netto		-1 140	-1 140		-1 140
Inne dochody całkowite					
Suma dochodów całkowitych		-1 140	-1 140		-1 140
Zwiększenie wartości kapitału własnego		-1 140	-1 140		-1 140
Kapitał własny na ostatni dzień bieżącego okresu	852 771	5 461	858 232		858 232
Okres poprzedni					
Kapitał własny na pierwszy dzień poprzedniego okresu	852 771	6 620	859 391		859 391
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów					
Kapitał własny po korektach	852 771	6 620	859 391		859 391
Emisja akcji					
Wpłaty na podwyższenie kapitału zakładowego					
Wypłata dywidendy					
Zysk (strata) netto		-1 101	-1 101		-1 101
Inne dochody całkowite					
Suma dochodów całkowitych		-1 101	-1 101		-1 101

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 30.09.2025 r. (w tysiącach złotych)*

Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego		-1 101	-1 101		-1 101
Kapitał własny na ostatni dzień poprzedniego okresu	852 771	5 519	858 291		858 291

INFORMACJA DODATKOWA DO KWARTALNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO CFI HOLDING S.A.

1. ISTOTNE ZMIANY WIELKOŚCI SZACUNKOWYCH ZA III KWARTAŁ 2025 R.

A. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH WARTOŚCI SKŁADNIKÓW AKTYWÓW

- **ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH ORAZ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH Z NIMI ZWIĄZANYCH**

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki Transportu	Pozostałe Środki Trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek roku	75	1 640	349	328	-	2 392
Zwiększenia, z tytułu:	-	-	-	-	-	-
nabycia środków trwałych	-	-	-	-	-	-
wytworzenia we własnym zakresie środków trwałych	-	-	-	-	-	-
zaliczek	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, z tytułu:	-	-	-	-	-	-
sprzedaż	-	-	-	-	-	-
likwidacja	-	-	-	-	-	-
przyjęcie środków trwałych i inwestycji w nieruchomości	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa brutto na dzień bilansowy	75	1 640	349	328	-	2 392
Umorzenie na początek roku	4	1 359	349	317	-	2 029
Zwiększenia, z tytułu:	1	53	-	2	-	56
amortyzacji	1	53	-	2	-	56
inne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, z tytułu:	-	-	-	-	-	-
sprzedaż	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	-	-	-
Umorzenie na dzień bilansowy	5	1 412	349	319	-	2 085
Odpisy aktualizujące na początek roku	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 30.09.2025 r. (w tysiącach złotych)*

Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące na dzień bilansowy	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na dzień bilansowy	70	228	-	9	-	307

• **ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI**

Wyszczególnienie	Rok bieżący	Rok poprzedni
Wartość bilansowa na BO	5 404	5 029
Zwiększenia stanu, z tytułu:	-	386
- nabycia nieruchomości	-	-
- aktywowanych późniejszych nakładów	-	-
- zysk wynikający z przeszacowania do wartości godziwej	-	386
- inne zwiększenia	-	-
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	-	11
- zbycia nieruchomości	-	11
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów	-	-
- strata wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej	-	-
- inne zmniejszenia	-	-
Wartość bilansowa na BZ	5 404	5 404

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

Model wyceny	Dane wejściowe	Wartość
Obiekty komercyjne wycenione podejściem rynkowym metodami porównawczymi	Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych wykorzystano metodę porównawczą. W celu ustalenia wartości nieruchomości tą metodą wykorzystano niżej wskazane dane wejściowe, tj. średnią cenę transakcyjną podobnych nieruchomości o zbliżonych parametrach ustalono na podstawie analizy poniżej przedstawionych cech nieruchomości podobnych:	5 404
	• otoczenie i sąsiedztwo,	
	• infrastruktura,	
	• skomunikowanie,	
	• ekspozycja	
	• stan techniczno-użytkowy	
	• powierzchnia nieruchomości	
	• położenie na mapie miasta /miejscowości	

• **ZMIANA ZAPASÓW ORAZ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH Z NIMI ZWIĄZANYCH**

Wyszczególnienie	Rok bieżący	Rok poprzedni
Materiały (według ceny nabycia)	-	-
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	-	-
Produkty gotowe:	49	309
Według ceny możliwej od uzyskania	49	309

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 30.09.2025 r. (w tysiącach złotych)*

Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	49	309
Odpis aktualizujący wartość produkcji w toku	-	-

• **ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW**

Wyszczególnienie	Stan na początek bieżącego roku	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na dzień bilansowy bieżącego roku
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	-
Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	937	-	-	937
Aktywa finansowe	5 758	-	-	5 758
Zapasy	-	-	-	-
Należności handlowe	5 221	21	-	5 241
Należności pozostałe	5 776	-	-	5 776

• **NALEŻNOŚCI**

Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienie	Rok bieżący	Rok poprzedni
Należności handlowe		
od jednostek powiązanych	167	999
od pozostałych jednostek	2 006	1 037
Należności handlowe razem	2 173	2 037
Pozostałe należności		
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	114	102
inne	77	49
Pozostałe należności razem	191	151
Należności handlowe i pozostałe razem	2 364	2 188

B. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH REZERWY I AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Wyszczególnienie	Stan na początek bieżącego roku	zmiana	Stan na dzień bilansowy bieżącego roku
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	191	-	191
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	191	-	191

2. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE OBJĘTYM PÓŁROCZNYM SKRÓCONYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH

Informacje zostały opisane w punkcie 12 dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

3. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE.

Powyższe zdarzenia szczegółowo zostały przedstawione w punkcie 10 dodatkowych informacji do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

4. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PREZENTOWANYM OKRESIE

Proces budowlany ściśle powiązany jest z warunkami atmosferycznymi. Długo utrzymujące się ujemne temperatury oraz obfite opady deszczu mają negatywny wpływ na osiągane wyniki spółek w sektorze budowlanych.

5. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU ORAZ SPŁATY NIE UDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Informacje zostały opisane w punkcie 15 dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

6. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

W związku z osiągniętą stratą w latach poprzednich nie zaproponowano ani nie wypłacono dywidendy.

7. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Aktywa i zobowiązania warunkowe zostały opisane w punkcie 18 dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

8. INSTRUMENTY FINANSOWE

INSTRUMENTY FINANSOWE	Rok bieżący		Rok poprzedni	
	wartość bilansowa	wartość godziwa	wartość bilansowa	wartość godziwa
Należności handlowe oraz pozostałe należności	2 364	2 364	2 188	2 188
Kredyty i pożyczki	3 312	3 312	3 257	3 257
Zobowiązania finansowe	27 022	27 022	26 161	26 161
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	24 516	24 516	24 464	24 464

9. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI.

Spółka w prezentowanym okresie nie zawarła nowych umów kredytowych ani aneksów do posiadanych umów kredytowych.

Wyszczególnienie	Rok bieżący	Rok poprzedni
Kredyty	638	638
Pożyczki	2 674	2 619
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	-
Inne zobowiązania finansowe	27 022	26 161
Razem zobowiązania finansowe	30 334	29 418
- długoterminowe	26 154	948
- krótkoterminowe	4 180	28 470

Wyszczególnienie	Rok bieżący	Rok poprzedni
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	1 783	2 309
Kredyty i pożyczki długoterminowe	1 528	948
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	1 528	948

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 30.09.2025 r. (w tysiącach złotych)

- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	-	-
- płatne powyżej 5 lat	-	-
Kredyty i pożyczki razem	3 312	3 257

Kredyty - stopa procentowa	Okres bieżący	Okres poprzedni
WIBOR +marża	638	638
Inna stopa	-	-
razem	638	638

Pożyczki otrzymane - stopa procentowa	Okres bieżący	Okres poprzedni
Stała stopa procentowa	2 674	2 619
razem	2 674	2 619

10. DŁUGOTERMINOWE KONTRAKTY BUDOWLANE

W bieżącym okresie nie występują umowy o charakterze kontraktu budowlanego.

11. TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Typ transakcji	Opis transakcji	Warunki transakcji	Wartość transakcji w roku	Nierozliczone saldo transakcji	szczegóły dotyczące gwarancji i poręczenia	Strona transakcji
sprzedaż usług	wynajem maszyn i sprzętu budowlanego	warunki rynkowe najmu sprzętu	17	0	brak	Jednostki zależne
sprzedaż usług	usługa wsparcia operacyjnego	warunki rynkowe	878	486	brak	Jednostki zależne
sprzedaż usług	usługi remontowe	warunki rynkowe	511	0	brak	Jednostki zależne
Zakup usług	usługa wsparcia operacyjnego, wynajem pomieszczeń	warunki rynkowe	10	174	brak	Jednostki zależne
Transakcja finansowa	Finansowanie wewnątrzgrupowe	Finansowanie wewnątrzgrupowe oprocentowane wg stałej stopy procentowej	Udzielenie – 550/ spłata – 540	2 674	brak	Jednostki zależne

GRUPA KAPITAŁOWA CFI Holding S.A.
*Skonsolidowany raport kwartalny sporządzony według MSSF
za okres od 1.01.2025 do 30.09.2025 r. (w tysiącach złotych)*

Transakcja finansowa	Finansowanie wewnątrzgrupowe	Papiery wartościowe oprocentowany w stałej stopie %	Udzielenie - 0/ spłata - 0	25 382	brak	Jednostki zależne
Transakcja finansowa	Finansowanie wewnątrzgrupowe	Papiery wartościowe oprocentowany w stałej stopie %	Udzielenie – 0/ spłata – 0	167	brak	Jednostka pozostała

Transakcje pomiędzy Emitentem, jej spółkami zależnymi, członkami kluczowej kadry zarządzającej i nadzorującej, bliskimi członkami rodzin oraz właścicielami zaprezentowano poniżej:

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych netto	Zakupy od podmiotów powiązanych netto	Należności od podmiotów powiązanych brutto	w tym przeterminowane	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych brutto	w tym zaległe, po upływie terminu płatności
za bieżący rok						
Jednostki sprawujące współkontrolę lub mające istotny wpływ na jednostkę:	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne:	1 406	10	5 958	5 958	50 775	217
Jednostki stowarzyszone						
Pozostałe jednostki powiązane:					167	167
Osoby Zarządzające	-	-	-	-	-	-

Wrocław, dnia 7 listopada 2025 roku

Podpisy Zarządu:

.....

Teresa Kawczyńska
Prezes Zarządu