



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

**ZA OKRES
01.01.2022 – 30.06.2022 r.**

Wrocław, 26 wrzesień 2022 r.

SPIS TREŚCI:

A. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI CFI HOLDING S.A oraz GRUPY KAPITAŁOWEJ CFI HOLDING S.A	4
1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej	4
1.1. Dane rejestracyjne i adresowe oraz przedmiot działalności podmiotu dominującego.....	4
1.2. Kapitał zakładowy i akcje	5
1.3. Oddziały Jednostki	6
1.4. Informacje o organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta.....	6
1.5. Podstawowe informacje o spółkach zależnych.....	8
1.6. Przedmiot działalności Jednostki i Grupy Kapitałowej	12
1.7. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta	15
1.8. Rada Nadzorcza CFI Holding S.A. oraz Rady Nadzorcze Spółek Grupy Kapitałowej.	16
1.9. Zarząd CFI Holding S.A. oraz zarządy spółek Grupy Kapitałowej	17
1.10. Rekompensaty dla osób zarządzających w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny	18
2. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. za pierwsze półrocze 2022 roku	19
3. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe CFI Holding S.A. za pierwsze półrocze 2022 roku	19
4. Charakterystyka działalności w pierwszym półroczu 2022 roku.....	20
5. Najważniejsi odbiorcy w pierwszym półroczu 2022 roku	22
6. Najważniejsi dostawcy w pierwszym półroczu 2022 roku	23
7. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami.....	23
8. Transakcje z podmiotami powiązanymi	23
9. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek.....	23
10. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	23
11. Istotne sprawy sądowe	24
12. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyka związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego	27
13. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji.....	37
14. Informacja dotycząca prognozy wyników	38
15. Zarządzanie zasobami finansowymi.....	38
16. Ocena czynników nietypowych i zdarzeń mających wpływ na wynik	38
16.1. Wpływ pandemii COVID-19 na wyniki operacyjne Grupy.....	39
16.2. Wpływ konfliktu zbrojnego toczącego się na terenie Ukrainy na działalność Emitenta.....	41
17. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki oraz opis perspektyw rozwoju działalności.....	42
18. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta oraz spółek z GK CFI w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących Grupy Kapitałowej Emitenta;	44
19. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Kapitałowej	48
20. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji CFI Holding SA będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających.....	48
21. Informacje o znanych umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy	48

22. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowników.....	48
24. Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu za 1 półrocze 2022 rok.	49
25. Pozycje pozabilansowe	49
26. Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej w półroczu 2022 r.....	49
27. Ład Korporacyjny.....	49
B. <i>OŚWIADCZENIE ZARZĄDU KORPORACJI GOSPODARCZEJ „EFEKT” S.A. W KRAKOWIE DOTYCZĄCE PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, A TAKŻE JEDNOSTKOWEGO I SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI EMITENTA ZA I PÓŁROCZE 2022</i>	49

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

Wprowadzenie do sprawozdania

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. za pierwsze półrocze 2022 roku zostało przygotowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (DZ.U.2018.poz.757).

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

1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

1.1. Dane rejestracyjne i adresowe oraz przedmiot działalności podmiotu dominującego

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

Spółka prowadzi swoją stronę internetową www.cfiholding.pl.

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

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

Przedmiot działalności wg PKD:

1.Przedmiot przeważającej działalności:

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

2.Przedmiot pozostałej działalności:

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

43, 12, Z, PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ

43, 11, Z, ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

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

43, 29, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH INSTALACJI BUDOWLANYCH

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

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

64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH

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

1.2. Kapitał zakładowy i akcje

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

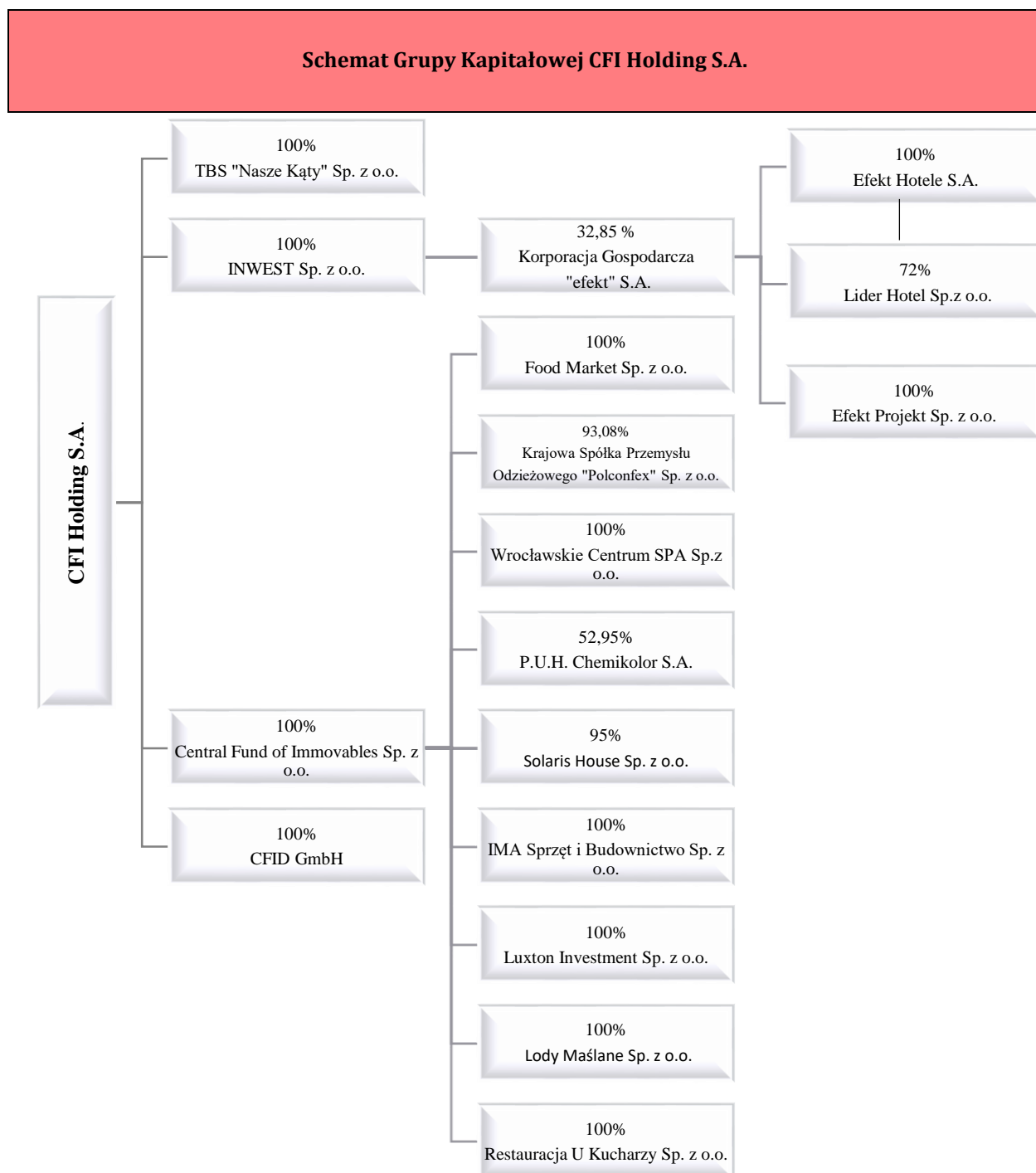
- a) 27.523.000 (słownie: dwadzieścia siedem milionów pięćset dwadzieścia trzy tysiące) akcji zwykłych na okaziciela serii A oznaczonych numerami od A01 do A27.523.000;
- b) 26.189.000 (słownie: dwadzieścia sześć milionów sto osiemdziesiąt dziewięć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B oznaczonych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

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

1.3. Oddziały Jednostki

Podmiot CFI Holding Spółka Akcyjna nie posiada oddziałów.

1.4. Informacje o organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta



Jednostka dominująca na dzień 30.06.2022 r. oraz na dzień sporządzenia raportu posiadała bezpośrednio udziały w następujących jednostkach zależnych:

- 1) 100% udziałów w Towarzystwie Budownictwa Społecznego "Nasze Kąty" Sp. z o.o.
- 2) 100% udziałów w Central Fund of Immovables Sp. z o.o.
- 3) 100 % udziałów w CFID GmbH
- 4) 100% udziałów w INWEST Sp. z o.o.

Jednostki pośrednio kontrolowane przez CFI Holding S.A. na dzień 30.06.2022 r.:

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	% udział w kapitale zakładowym na dzień 30.06.2021	Metoda Konsolidacji	Rodzaj powiązania
1.	Central Fund of Immovables Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem nieruchomości, działalność hotelarska, działalność restauracyjna	100	Pełna	Jednostki zależne
2.	Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasze Kąty" Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem mieszkań w systemie TBS	100	Pełna	
3.	Wrocławskie Centrum SPA Sp. o.o.	Wrocław	Działalność w sektorze rekreacji, sportu oraz usług medycznych	100	Pełna	
4.	Przedsiębiorstwo Handlowo- Usługowe Chemikolor S.A.	Łódź	Działalność handlowa, sektor chemiczny	52,95	Pełna	
5.	Krajowa Spółka Przemysłu Odzieżowego Polconfex Sp. z o.o.	Łódź	Działalność handlowa, sektor odzieżowy	93,08	Pełna	
6.	Korporacja Gospodarcza Efekt SA	Kraków	Wynajem nieruchomości	32,85	Pełna	
7.	Efekt Hotel S.A.	Kraków	Działalność hotelarska	100**	Pełna	
8.	Lider Hotel Sp. z o.o.	Kraków	Działalność hotelarska	100**	Pełna	
9.	Solaris House Sp. z o.o.	Łódź	Działalność developerska	95	Pełna	
10.	INWEST Sp. z o.o.	Kraków	Działalność inwestycyjna na rynkach finansowych	100	Pełna	
11.	IMA Sprzęt i Budownictwo Sp. o.o.	Wrocław	Wynajem maszyn budowlanych	100	Wyłączone z konsolidacji*	
12.	CFID GmbH	Berlin	Wynajem środków trwałych	100		
13.	Food Market Sp. z o.o.	Łódź	Działalność gastronomiczna, wsparcie operacyjne działalności hotelarskiej	100		
14.	Luxton Investment Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność holdingów finansowych	100		
15.	Restauracja U Kucharzy Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność gastronomiczna	100		
16.	Efekt Projekt Sp. z o.o.	Kraków	Spółka nie rozpoczęła działalności operacyjnej	100**		
17.	Lody Maślane Sp. z o.o.	Łódź	Działalność gastronomiczna	100		

* Progi istotności w Grupie ustalone są na poziomie 1% sumy prostej aktywów Grupy, 10% sumy prostej przychodów Grupy oraz 10% sumy prostej wyników Grupy. W przypadku przekroczenia któregośkolwiek z powyższych wskaźników jednostki zależne podlegają konsolidacji.

**** poprzez Korporację Gospodarczą Efekt SA**

Lp.	Jednostki sprawujące współkontrolę lub mające istotny wpływ na jednostkę
1.	Polaris Sp. z o.o.

1.5. Podstawowe informacje o spółkach zależnych

Central Fund of Immovables Sp. z o.o.



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

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



Nazwa pełna:	Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Spółka z o.o.
Adres siedziby:	90-312 Łódź, plac Zwycięstwa 2
Identyfikator NIP:	895-16-79-981
Numer w KRS:	46817
Numer REGON:	932067540
Akt założycielski	Rep. A nr 4592/99 z dnia 25.06.1999 r.
Prokurenci:	Brak

Wrocławskie Centrum SPA Sp. o.o.



Nazwa pełna: Wrocławskie Centrum SPA Sp. o.o.
Adres siedziby: 50-055 Wrocław, ul. Teatralna 10-12
Identyfikator NIP: 897-164-94-92
Numer w KRS: 3584
Numer REGON: 932266216
Akt założycielski: 2001-03-21
Przedmiot działalności: Działalność obiektów sportowych (93.11.Z), działalność w sektorze rekreacji, sportu oraz usług medycznych
Skład Zarządu: Adam Kawczyński – Prezes Zarządu
Prokurenci: Brak

Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Chemikolor S.A.



Nazwa pełna: Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Chemikolor S.A.
Adres siedziby: 91-223 Łódź, ul. Morgowa 4
Identyfikator NIP: 726-000-10-81
Numer w KRS: 145766
Numer REGON: 470017002
Akt założycielski: 2003-01-06
Przedmiot działalności: Działalność handlowa, sektor chemiczny
Skład Zarządu: Justyna Baranowska-Owczarek – Prezes Zarządu
Oleszczak Paweł – Członek Zarządu
Prokurenci: Brak

Krajowa Spółka Przemysłu Odzieżowego Polconfex Sp. z o.o



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

Czas trwania:	Nieoznaczony
Przedmiot działalności:	Działalność handlowa, sektor odzieżowy
Skład Zarządu:	Adam Kawczyński-Prezes Zarządu
Prokurenci:	Brak

Korporacja Gospodarcza Efekt S.A.



Nazwa pełna:	Korporacja Gospodarcza Efekt S.A.
Adres siedziby:	90-732 Łódź, ul. Wólczańska 14/16
Identyfikator NIP:	6760077402
Numer w KRS:	0000115403
Numer REGON:	001413856
Akt założycielski	2002-05-29
Czas trwania:	Nieoznaczony
Przedmiot działalności:	Wynajem nieruchomości Michał Kawczyński-Prezes Zarządu
Skład Zarządu:	Michał Bartczak – Wiceprezes Zarządu Tomasz Bujak - Wiceprezes Zarządu
Prokurenci:	Brak

Efekt Hotele S.A.



Nazwa pełna:	Efekt Hotele S.A.
Adres siedziby:	31-323 Kraków, ul. Opolska 14a
Identyfikator NIP:	9451877649
Numer w KRS:	291697
Numer REGON:	357043464
Kapitał Zakładowy	24.000.000 zł
Czas trwania:	Nieoznaczony
Przedmiot działalności:	świadczenie usług turystycznych, hotelarskich i gastronomicznych Michał Kawczyński- Prezes Zarządu
Skład Zarządu:	Michał Bartczak- Wiceprezes Zarządu
Prokurenci:	Brak

Lider - Hotel Sp. z o.o.



PREMIER
KRAKÓW HOTEL
★★★★

Nazwa pełna:	Lider - Hotel Sp. z o.o.
Adres siedziby:	31-323 Kraków, ul. Opolska 14a
Identyfikator NIP:	9452045402
Numer w KRS:	2448810
Numer REGON:	120134130
Kapitał Zakładowy	26.600.000 zł
Czas trwania:	Nieoznaczony
Przedmiot działalności:	prowadzenie hoteli, restauracji i innych placówek gastronomicznych oraz działalność związana z turystyką
Skład Zarządu:	Michał Kawczyński – Prezes Zarządu Michał Bartczak – Wiceprezes Zarządu
Prokurenci:	Brak

Solaris House Sp. z o.o.



SOLARIS HOUSE SP. Z O.O.

Nazwa pełna:	Solaris House Sp. z o.o.
Adres siedziby:	90-312 Łódź, plac Zwycięstwa 2
Identyfikator NIP:	728-28-41-894
Numer w KRS:	0000816905
Numer REGON:	385032349
Akt założycielski	2019-12-09
Czas trwania:	Nieoznaczony
Przedmiot działalności:	Działalność developerska
Skład Zarządu:	Tomasz Bujak - Prezes Zarządu
Prokurenci:	Brak

INWEST Sp. z o.o.



Inwest Sp. z o.o.

Nazwa pełna:	INWEST Sp. z o.o.
Adres siedziby:	31-323 Kraków, ul. Opolska 12
Identyfikator NIP:	9451869615

Numer w KRS:	0000010293
Numer REGON:	351606073
Akt założycielski	Rep. A nr 891/99 z dnia 26.02.1999 r.
Czas trwania:	Nieoznaczony
Przedmiot działalności:	Działalność inwestycyjna na rynkach finansowych
Skład Zarządu:	Joanna Feder Kawczyńska-Prezes Zarządu
Prokurenci:	Brak

IMA Sprzęt i Budownictwo Sp. o.o.



Nazwa pełna:	IMA Sprzęt i Budownictwo Sp. o.o.
Adres siedziby:	50-055 Wrocław, ul. Teatralna 10-12
Identyfikator NIP:	8971801244
Numer w KRS:	522549
Numer REGON:	02248987
Akt założycielski	2014-09-05
Przedmiot działalności:	Wynajem maszyn budowlanych
Skład Zarządu:	Zbigniew Szczęsny – Prezes Zarządu
Prokurenci:	Brak

CFID GmbH



Nazwa pełna:	CFID GmbH, Gesellschaft für Bausanierung
Adres siedziby:	12165 Berlin, Schloßstrasse 50, Niemcy
Identyfikator NIP:	DE293333034
Czas trwania:	Nieoznaczony
Przedmiot działalności:	Wynajem środków trwałych
Skład Zarządu:	Tomasz Brocki – Prezes Zarządu
Prokurenci:	Brak

1.6. Przedmiot działalności Jednostki i Grupy Kapitałowej

Przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej kontynuowana była w wielu segmentach branżowych m.in. szeroko pojęte sfery: hotelarska, gastronomiczna, budownictwa i mieszkalnictwa, wynajem

nieruchomości komercyjnych, maszyn i sprzętu budowlanego, ochrony zdrowia i rekreacji, handlu hurtowym artykułami chemicznymi oraz tzw. półproduktami do przemysłu odzieżowego, usługi budowlane oraz wynajem specjalistycznego sprzętu budowlanego. Podmioty wchodzące w skład Grupy od lat specjalizują się w poszczególnych branżach, gdzie zdecydowanie ugruntowały swoje pozycje rynkowe w zakresie oferowanych produktów i usług.

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

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

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

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

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

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

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

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

Działalność gospodarcza Grupy Kapitałowej „efekt” kontynuowana była w segmentach branżowych: usługowo-handlowym i hotelarsko-turystycznym oraz segmencie nieruchomości (najem, obrót inwestycyjny). Profil działalności spółki wiodącej Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. obejmuje świadczenie usług najmu i dzierżawy lokali oraz stanowisk handlowych. Głównym ośrodkiem działalności usługowej Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. jest Kompleks Handlowy „Rybitwy” (KHR), oferujący usługi najmu powierzchni i urządzeń handlowych. Kompleks posiada elektroniczny system obsługi opłat, całodobowy monitoring, stronę internetową w języku polskim, angielskim i węgierskim. Poza Kompleksem Handlowym „Rybitwy” Spółka oferuje usługi najmu w budynku siedziby przy ul. Opolskiej w Krakowie, gdzie powierzchnia nie wykorzystana na własne potrzeby jest wynajmowana innym firmom na cele biurowe i handlowe.

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

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

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

CFID GmbH jest podmiotem, który świadczy usługi wynajmu środków trwałych oraz usługi leasingu finansowego i operacyjnego.

Przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest:

- CFI HOLDING S.A. - podmiot dominujący:
 - zarządzanie holdingiem;
 - usługi budowlane;
 - usługi sprzętowe – wynajem maszyn budowlanych i sprzętu budowlanego;
- Central Fund of Immovables Sp. z o.o. - spółka zależna:
 - usługi hotelarskie;
 - usługi gastronomiczne i cateringowe;
 - wynajem nieruchomości;
 - usługi budowlane;
 - pozostałe usługi.
- Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Sp. z o.o. - spółka zależna:
 - wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków;

- wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie montażu i wznoszenia budynków i budowli z elementów prefabrykowanych;
- wynajem nieruchomości na własny rachunek;
- działalność w zakresie projektowania budowlanego, urbanistycznego i technologicznego.
- Wrocławskie Centrum SPA Sp. o.o. - spółka zależna:
 - Działalność obiektów sportowych (93.11.Z)
 - działalność w sektorze rekreacji, sportu oraz usług medycznych
- Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Chemikolor S.A. - spółka zależna:
 - Działalność handlowa, sektor chemiczny
- Krajowa Spółka Przemysłu Odzieżowego Polconfex Sp. z o.o. - spółka zależna:
 - Działalność handlowa, sektor odzieżowy
- Korporacja Gospodarcza Efekt S.A. - spółka zależna:
 - Wynajem nieruchomości
- Solaris House Sp. z o.o. - spółka zależna:
 - Działalność developerska
- INWEST Sp. z o.o. - spółka zależna:
 - działalność inwestycyjna na rynkach finansowych.
- CFID GmbH - spółka zależna:
 - usługi wynajmu środków trwałych,
 - usługi leasingu finansowego i operacyjnego,

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

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

Według stanu na dzień 30.06.2022 r. oraz na dzień publikacji raportu akcjonariat przedstawia się następująco:

Akcjonariusz**	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Udział %	Liczba głosów	Udział %
Polaris sp. z o.o.	brak	681 129 065	24,76%	681 129 065	24,76%
Market Vektor Property	brak	483 871 000	17,59%	483 871 000	17,59%
Granada Investments S.A.	brak	378 716 350	13,77%	378 716 350	13,77%
Varso Investment S.A.	brak	357 911 280	13,01%	357 920 957	13,01%
Waldorf Group Sp. z o.o.	brak	354 596 370	12,89%	354 596 370	12,89%

Black Rock	brak	258 064 550	9,38%	258 064 550	9,38%
Pozostali akcjonariusze	brak	236 586 285	8,59%	135 000 000	8,59%
Razem	x	2 750 874 900	100.00%	2 750 874 900	100.00%

** Zgodnie z zawiadomieniami przesłanymi przez akcjonariuszy w trybie art. 69 Ustawy o ofercie publicznej.

Powyższe nie uwzględnia ewentualnego wpływu informacji o transakcjach dokonywanych w trybie art. 19 ust. 3 Rozporządzenia MAR.

W prezentowanym okresie nie nastąpiły istotne zmiany w akcjonariacie.

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

<p style="text-align: center;">Skład osobowy Rady Nadzorczej CFI Holding S.A. na dzień 30.06.2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> Konrad Raczkowski - Przewodniczący Rady Nadzorczej Cyprian Kaźmierczak - Członek Rady Nadzorczej Paweł Żbikowski - Członek Rady Nadzorczej Michał Wojciechowski - Członek Rady Nadzorczej Henryk Czarnecki - Członek Rady Nadzorczej
---	--

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

W dniu 6 grudnia 2021 roku, do Spółki wpłynęło oświadczenie Pani Katarzyny Chojniak, w sprawie rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Emitenta, ze skutkiem na dzień 15 grudnia 2021 roku.

W dniu 1 lutego 2022 roku powołała w skład Rady Nadzorczej Emitenta nowego Członka Rady Nadzorczej - Pana Cypriana Kaźmierczaka - celem uzupełnienia składu Rady Nadzorczej Emitenta, w związku z rezygnacją Pani Katarzyny Chojniak z członkostwa w Radzie Nadzorczej Emitenta, o czym Emitent poinformował w raporcie bieżącym nr 20/2021.

W dniu 16 marca 2022 roku, do siedziby Spółki wpłynęło oświadczenie Pana Marka Kownackiego w sprawie rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Emitenta ze skutkiem natychmiastowym.

Rada Nadzorcza Emitenta, zgodnie z § 12 pkt 4a Statutu Spółki, w dniu 6 maja 2022 roku powołała w skład Rady Nadzorczej Emitenta w drodze kooptacji nowego Członka Rady Nadzorczej - Pana Henryka Tadeusza Czarneckiego - celem uzupełnienia składu Rady Nadzorczej Emitenta, w związku z rezygnacją Pana Marka Kownackiego z członkostwa w Radzie Nadzorczej Emitenta, o czym Emitent poinformował w raporcie bieżącym nr 4/2022.

W I półroczu 2022 roku zostało wypłacone wynagrodzenie członkom Rady Nadzorczej Spółki CFI HOLDING S.A zgodnie z obowiązującym regulaminem wynagrodzeń.

Central Fund of Immovables Sp. z o.o.

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

TBS „Nasze Kąty” Spółka z o.o.

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

1. Katarzyna Chojniak
2. Paweł Rykała
3. Błaszczuk Iwona

Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A.

W dniu 16 maja 2022 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie dokonało powołania nowej Rady Nadzorczej w składzie: Cyprian Kaźmierczak, Piotr Grabowski, Joanna Feder-Kawczyńska, Katarzyna Marciniak oraz Marcin Raszka.

W dniu 27 czerwca 2022 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy dokonało zmiany w składzie Rady Nadzorczej poprzez odwołanie pana Marcina Raszka. Uchwałą nr 12 ZWZA powołało do Rady Nadzorczej pana Jana Hambura.

W jej skład, na dzień sporządzenia sprawozdania, wchodzi:

1. Cyprian Kaźmierczak – Członek Rady Nadzorczej
2. Piotr Grabowski – Członek Rady Nadzorczej
3. Joanna Feder-Kawczyńska – Członek Rady Nadzorczej
4. Katarzyna Marciniak – Członek Rady Nadzorczej
5. Jan Hambura – Członek Rady Nadzorczej

Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Chemikolor S.A.

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

1. Przewodniczący – Mateusz Kaczmarek
2. Członek Rady – Teresa Kawczyńska
3. Sekretarz – Michał Bartczak

CFID GmbH

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

INWEST Sp. z o.o.

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki pracował w składzie:

1. Pani Joanna Feder-Kawczyńska – Prezes Zarządu,
2. Pan Tomasz Bujak – Wiceprezes Zarządu.

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

Central Fund of Immovables Sp. z o.o.

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

- Pani Joanna Feder-Kawczyńskiej pełniącą funkcję Prezesa Zarządu,
- Pana Michał Bartczak pełniący funkcję Wiceprezesa Zarządu.

W chwili obecnej Spółka nie posiada prokurentów.

TBS „Nasze Kąty” Spółka z o.o.

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

- Pan Michał Bartczak – Prezes Zarządu

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania spółka nie posiada prokurenta.

Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A.

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

- Pan Michał Kawczyński – Prezes Zarządu
- Pan Tomasz Bujak – Wiceprezes Zarządu
- Pan Michał Bartczak – Wiceprezes Zarządu

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania Spółka nie posiada prokurenta.

Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Chemikolor S.A.

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

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

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

CFID GmbH

CFID GmbH posiada Zarząd w składzie:

- Pan Tomasz Brocki – Prezes Zarządu.

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

INWEST Sp. z o.o.

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

- Pani Joanna Feder – Kawczyńska – Prezes Zarządu.

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

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

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

2. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. za pierwsze półrocze 2022 roku

Wybrane dane finansowe dla Grupy Kapitałowej przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	01.01.2022 - 30.06.2022		01.01.2021 - 30.06.2021*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	97 139	20 923	59 624	13 112
Koszty działalności operacyjnej	80 931	17 432	48 063	10 570
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	8 287	1 785	-96 073	-21 128
Zysk (strata) brutto	-12 871	-2 772	-112 927	-24 834
Zysk (strata) netto	-22 339	-4 812	-114 297	-25 136
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)	-0,0081	-0,0017	-0,04	-0,01
Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	1 485 005	317 268	1 465 484	316 321
Aktywa obrotowe	102 087	21 811	126 086	27 215
Kapitał własny	918 856	196 312	934 386	201 685
Kapitał zakładowy	852 771	182 193	852 771	184 069
Zobowiązania długoterminowe	515 413	110 117	511 046	110 308
Zobowiązania krótkoterminowe	152 823	32 650	146 138	31 544
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0,33	0,07	0,34	0,07
Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	18 109	3 900	28 226	6 207
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-9 125	-1 966	-52 666	-11 582
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	71	15	6 405	1 409

*Dane bilansowe prezentowane są za okres porównywalny kończący się 31.12.2021 roku, zgodnie z formatem prezentowanym w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

3. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe CFI Holding S.A. za pierwsze półrocze 2022 roku

Dane poniżej prezentują porównanie osiągniętych wyników Grupy Kapitałowej w okresie 01.01.2022-30.06.2022 roku (dane w tys. zł).

Wyszczególnienie	01.01.2022 - 30.06.2022		01.01.2021 - 30.06.2021*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	468	101	121	27
Koszty działalności operacyjnej	1 304	281	1 223	269
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-1 175	-253	-1 100	-242
Zysk (strata) brutto	-1 471	-317	-1 632	-359
Zysk (strata) netto	-1 471	-317	-1 920	-422

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)	-0,001	-0,0001	-0,0007	-0,00015
Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	909 842	194 386	908 979	197 630
Aktywa obrotowe	3 388	724	3 818	830
Kapitał własny	856 915	183 078	858 386	186 630
Zobowiązania długoterminowe	23 251	4 968	59	13
Zobowiązania krótkoterminowe	33 064	7 064	54 352	11 817
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0,31	0,07	0,31	0,07
Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-579	-125	-359	-79
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-800	-172	-1 450	-319
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1 395	300	1 538	338
*Dane bilansowe prezentowane są na dzień 31.12.2021 r. Dane wynikowe prezentowane są na dzień 30.06.2021 r.				

4. Charakterystyka działalności w pierwszym półroczu 2022 roku

Dane poniżej prezentują porównanie osiągniętych wyników Grupy Kapitałowej w okresie 30.06.2021 i 30.06.2022 (w tys. zł).

Dane finansowe grupy kapitałowej CFI Holding SA	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	97 139	59 624
Koszty sprzedaży	80 931	48 063
Zysk ze sprzedaży	16 208	11 561
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	8 287	-96 073
Zysk (strata) netto	-22 339	-114 297

Pierwsze półrocze 2022 dla grupy kapitałowej CFI było bardzo trudnym okresem pomimo tego udało się znacząco zwiększyć przychody i osiągnąć zysk na działalności operacyjnej w wysokości 8 287 tys. zł zmniejszając znacząco stratę netto rok do roku.

Dzięki strategii realizowanej w ostatnich latach, wszystkie podmioty z Grupy Kapitałowej stawiały czoła niezwykle trudnej, niepotykanej dotychczas sytuacji. Pełna mobilizacja naszych pracowników pozwoliła sprawnie dostosować działalność hoteli i szybko wdrożyć wytyczne Zarządu, mające na celu ograniczenie negatywnego wpływu trwającej ponad dwa lata epidemii COVID-19 i ochronę Grupy przed jej skutkami w rzeczywistości zagrożenia epidemicznego.

Najtrudniejszym zadaniem w pierwszym półroczu 2022 roku, przed którym został postawiony Zarząd, to dostosowanie działalności do dynamicznie zmieniającego się otoczenia biznesowego wywołanego galopującą inflacją stanem niepewności covidowej oraz konfliktem zbrojnym na Ukrainie. Zmodyfikowaliśmy nasz model biznesowy oraz strukturę kosztów, poprzez wdrożenie wyjątkowych

działań i narzędzi, takich jak plan oszczędnościowy, mechanizm ochrony przepływów pieniężnych ale także ograniczenie działalności inwestycyjnej.

Grupa kapitałowa CFI jest strukturą zróżnicowaną, zdywersyfikowana jednak jednym z głównych źródeł przychodów w grupie stanowi segment hotelarsko – gastronomiczny najbardziej dotknięty konsekwencjami związanymi z Pandemia Covid-19 oraz obostrzeniami z tym występującymi. Raportowany okres był kolejnym trudnym okresem dla całej branży gastronomicznej i hotelarskiej na całym świecie. Przed pandemią, na koniec 2019 r., czyli w znakomitym dla branży MICE okresie, w bazie danych Krajowego Rejestru Długów widniały 374 firmy z tego sektora, które miały 12,4 mln zł zaległości. Zmniejszające się przychody CFI sp. z o.o. w raportowanym okresie pomimo wypracowanego zysku na sprzedaży wpłynęło negatywnie na możliwość wypracowania zysku netto. Przy spadających przychodach w CFI sp. z o.o. po nad 3 mln wzrosły inwestycje długoterminowe. Spółka poniosła stratę netto w wysokości 5 892 564,1 PLN.

Grupa stawiała czoła niezwykle trudnej obecnie sytuacji. Pełna mobilizacja naszych pracowników pozwoliła sprawnie dostosować działalność hoteli i szybko wdrożyć decyzje Zarządu, mające na celu ograniczenie negatywnego wpływu galopującej inflacji, sytuacji geopolitycznej na świecie, ciągłego zagrożenia epidemią COVID-19 i ochronę Grupy. Pomimo luzowania restrykcji w ostatnim okresie wpływ gospodarczy i społeczny epidemii COVID-19 pozostaje niepewny ale jego konsekwencję mogą wywoływać negatywne skutki w latach kolejnych. Podobnie jak wpływ środków zapobiegawczych i pomocy rządowej mającej na celu wsparcie gospodarki. W chwili publikacji sprawozdania poziom zachorowań obywateli naszego kraju znowu zaczyna rosnąć. Okoliczność ta może negatywnie wpłynąć na procesy biznesowe zachodzące w gospodarce.

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

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

Pełny wpływ gospodarczy zmieniającej się sytuacji polityczno-gospodarczej i społeczny wywołanej konfliktem zbrojnym na Ukrainie oraz epidemią COVID-19 pozostaje niepewny. Podobnie jak wpływ środków zapobiegawczych i pomocy rządowej mającej na celu wsparcie gospodarki. W chwili publikacji sprawozdania poziom zachorowań obywateli naszego kraju znowu zaczyna rosnąć. Okoliczność ta może negatywnie wpłynąć na procesy biznesowe zachodzące w gospodarce. Poziom wyszczepienia osób dorosłych w kraju utrzymuje się w granicach 50%, co zdaniem specjalistów jest wskaźnikiem za niskim by uchronić gospodarkę przed kolejnymi falami. W kolejnych kwartałach 2022 roku istnieje ryzyko wprowadzenia kolejnych obostrzeń związanych z panującą sytuacją pandemiczną, zaś sytuacja gospodarcza wywołana poprzez rosnącą inflację i niepewność wywołana poprzez wojnę nie pozwala

realistycznie ocenić konsekwencji gospodarczych w szczególności na rynku usług hotelarsko-gastronomicznym.

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

W raportowanym okresie GK „efekt” osiągnęła przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów na poziomie 15 705 tys. PLN co pozwoliło na wypracowanie zysku netto przy znacząco rosnących kosztach.

Przedsiębiorstwo UH Chemikolor S.A. w 1 półroczu 2022 r. wypracowało przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów 16 722 882 PLN osiągając zysk netto w kwocie ok miliona złotych. obecna sytuacja ekonomiczno-finansowa Chemikoloru jest stabilna i bezpieczna, zarówno w odniesieniu do bieżącego funkcjonowania, jak również kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

Na dzień bilansowy a także na dzień publikacji raportu Zarząd w oparciu o spływające dane z poszczególnych podmiotów zidentyfikował ryzyko wzrostu kosztów materiałów i energii posiadające istotny wpływ na działalność operacyjną Grupy Kapitałowej jak i wartość poszczególnych wskaźników rentowności osiąganych przez Podmioty. Rozwijający się kryzys energetyczny skutkujący gigantycznymi wzrostami cen energii i poszczególnych nośników – substytutów w ocenie Zarządu będzie miał kluczowy wpływ na efektywność prowadzenia działalności w przyszłych okresach. Podjęte działania zmierzające do ograniczenia negatywnego oddziaływania kryzysu energetycznego ukierunkowane są w celu zwiększenia oszczędności a także poprawy efektywności energetycznej poszczególnych składników działalności. Podjęte działania przed okresem wzmożonego zapotrzebowania związanego z okresem zimowym – grzewczym mają na celu ograniczenie wysokiej dynamiki wzrostu kosztów opartych o rosnące ceny energii i ciepła.

5. Najważniejsi odbiorcy w pierwszym półroczu 2022 roku

	Grupa Kapitałowa CFI Holding SA		CFI Holding SA	
	Obrót w półroczu	Kontrahent	Obrót w półroczu	Kontrahent
Kontrahent 1	1 527 tys.	Ekopol Bożena Mankiewicz	345,8 tys.	IMA Sprzęt i Budownictwo Sp. z o.o.- jednostka zależna
Kontrahent 2	1 525 tys.	Firma AG-BET Marek Jakubowski	100,0 tys.	Starhedge S.A.

6. Najważniejsi dostawcy w pierwszym półroczu 2022 roku

	Grupa Kapitałowa CFI Holding		CFI Holding SA	
	Obrót w półroczu	Kontrahent	Obrót w półroczu	Kontrahent
Kontrahent 1	5 833 tys.	PGE Polska Grupa Energetyczna S.A.	315,0 tys.	BL8 SKA Sp. z o.o.
Kontrahent 2	4 115 tys.	Active Man sp. z o.o.	94,5 tys.	CFI Sp. z o.o.

7. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Umowy zawarte między akcjonariuszami zostały ujawnione w poniższym sprawozdaniu.

8. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w pozycji „Transakcje z podmiotami powiązanymi” skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za pierwsze półrocze 2022 rok.

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

Informacje dotyczące zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek zostały przedstawione w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w punkcie nr 4 *Poręczenia, pożyczki, gwarancje*

10. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

Gwarancje

Brak

Poręczenia

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

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

Spółka z grupy CFI Holding SA jest również poręczycielem pożyczki inwestycyjnej refinansującej zakup środków trwałych na rzecz podmiotu niepowiązanego o wartości bilansowej pożyczki pozostałej do

spłaty przez pożyczkobiorcę. Wartość poręczeń została ujawniona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocie „zmiany zobowiązań warunkowych”.

11. Istotne sprawy sądowe

Sprawy sądowe

1. W dniu 21 kwietnia 2010 roku Spółka Central Fund of Immovables sp. z o.o. wniosła pozew przeciwko Generali T.U.S.A. do Sądu Okręgowego w Łodzi, X Wydziału Gospodarczego o zapłatę kwoty 8.963.776,00 zł tytułem odszkodowania z umowy ubezpieczenia mienia od pożaru i innych zdarzeń losowych za szkodę majątkową związaną z uszkodzeniem budynku. W sprawie tej pozwane Generali T.U. S.A. wniosło odpowiedź na pozew nie uznając powództwa w całości. Postępowanie karne prowadzone równolegle w związku z katastrofą budowlaną zostało zakończone i obecnie postępowanie jest prowadzone przez Sąd.
2. Sprawa z powództwa Bank Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie I Oddział w Zduńskiej Woli przeciwko Central Fund of Immovables sp. z o.o. W październiku 2010 roku, przed Sądem Okręgowym w Łodzi, Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie I Oddział w Zduńskiej Woli pozwał Central Fund of Immovables sp. z o.o. (dalej CFI) o zapłatę kwoty 2.000.000,00 złotych stanowiącej dług wynikający z określonej umowy kredytowej, powołując się na odpowiedzialność CFI jako dłużnika rzeczowego w związku z dwiema hipotekami obciążającymi nieruchomości Spółki CFI. 16 listopada 2010 roku CFI wniosła zarzuty od wydanego w przedmiotowej sprawie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym uwzględniającego w całości roszczenie Banku Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, I Oddział w Zduńskiej Woli, uznając to roszczenie jako całkowicie bezzasadne. CFI opiera swoje stanowisko na tym, że wskazywane przez powodowy Bank hipoteki nie zabezpieczały należności z umowy kredytowej, z której powodowy Bank domagał się zapłaty. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Łodzi, X Wydział Gospodarczego z dnia 3 czerwca 2013 roku, Sąd uchylił w całości powyższy nakaz zapłaty Sądu Okręgowego w Łodzi i oddalił powództwo uznając jako zasadne stanowisko Spółki CFI, a następnie wyrokiem z dnia 31 marca 2014 roku Sąd Apelacyjny w Łodzi, I Wydziału Cywilnego oddalił prawomocnie również apelację powodowego Banku od powyższego wyroku Sądu Okręgowego. Sąd Najwyższy po rozpoznaniu skargi kasacyjnej powoda, uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi ze względów formalnych i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Sąd Okręgowy w Łodzi X Wydział Gospodarczy wyrokiem z dnia 1 lipca 2022 roku doręczono spółce 19 września 2022 roku zasądził od CFI żądana kwotę wraz z kosztami postępowania. Spółka zależna CFI sp. z o.o. nie zgadzając się z wyrokiem sądu przygotowuje apelację uznając wydany wyrok za całkowicie bezzasadny.
3. Przeciwko Central Fund of Immovables Sp. z o.o. przed Sądem Okręgowym w Łodzi X Wydziałem Gospodarczym rozpoznawane jest postępowanie o zapłatę kwoty ok. 2.000.000,00 zł o zapłatę z tytułu ceny sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Kopernika 55 w Łodzi dokonanej w 2016

roku. Roszczenia Syndyka Masy Upadłości wynikają z faktu kwestionowania umów zawartych przez Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z poprzednim Syndykiem Masy Upadłości Remo-Bud, na podstawie których, Spółka poniosła za Syndyka Masy Upadłości nakłady na nieruchomości, które następnie potrąciła z ceną sprzedaży. Zarząd Spółki kwestionuje jakkolwiek zasadność roszczenia, wskazując, iż złożone przez Central Fund of Immovables Sp. z o.o. oświadczenie o potrąceniu z 2016 roku wywołało wszelkie implikowane jego treścią skutki prawne, natomiast w swojej argumentacji Syndyk Masy Upadłości całkowicie pomija sens umowy zawartej przez Spółkę, na podstawie której Central Fund of Immovables Sp. z o.o. poniosła koszty na majątek osoby trzeciej.

4. Przed Sądem Okręgowym w Krakowie, Wydział I Cywilny toczył się proces przeciwko Korporacji Gospodarczej „Efekt” S.A. z powództwa Witolda Kalickiego, Stanisława Skwarka oraz spadkobierców Mariana Chwaji. Pozew wniesiony został przez powodów w dniu 20.02.1998 r. Łączna wartość przedmiotu sporu określona została przez powodów na kwotę 7.591.487 zł. Kwota ta stanowić ma wynagrodzenie za korzystanie przez Emitenta w latach 1991 - 1997 z wskazanych w pozwie nieruchomości położonych w Krakowie - Rybitwach, zwrot pożytków uzyskanych z tych nieruchomości w latach 1991 - 1996 oraz odszkodowanie za pogorszenie w/w nieruchomości. Emitent nie uznał powództwa, podnosząc w szczególności, iż brak jest podstaw faktycznych i prawnych domagania się przez powodów pożytków w kwotach wskazanych w pozwie. Zgodnie ze stanowiskiem Emitenta przychody osiągane przez „Efekt” S.A. stanowiły przychód ze zorganizowanego przedsiębiorstwa, jakim był Kompleks Handlowy „Rybitwy”, nie stanowiły natomiast pożytków z rzeczy (pożytków z nieruchomości), a zatem żądanie powodów w zakresie zwrotu pożytków jest nieuprawnione tak co do zasady, jak i co do wysokości. W dniu 23 stycznia 2020 r. Sąd Okręgowy w Krakowie, I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt I C 205/98 zasądził od Emitenta na rzecz: a) Witolda Kalickiego - 3.299.864,73 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; b) Stanisława Skwarka - 3.295.733,37 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; c) Teresy Chwaja - 1556,74 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty; d) Magdaleny Chwaja - 1167,53 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; e) Sylwii Chwaja - 1167,53 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; f) Izabeli Chwaja - 1167,53 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; g) Macieja Chwaja - 1167,53 PLN z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty. Zasądzone od Emitenta kwoty obejmują skapitalizowane odsetki naliczone odpowiednio do dnia 27 czerwca 2016 r. oraz do dnia 21 czerwca 2016 r. W pozostałej części Sąd oddalił powództwo o zapłatę na rzecz powodów kwoty w łącznej wysokości 7.591.487,00 zł wraz z odsetkami od dnia 10.03.1998 r. Kwota ta stanowić miała wynagrodzenie za korzystanie przez emitenta w latach 1991 - 1997 ze wskazanych w pozwie nieruchomości położonych w Krakowie - Rybitwach, zwrot pożytków uzyskanych z tych nieruchomości w latach 1991 - 1996 oraz odszkodowanie za pogorszenie w/w nieruchomości. Wyrok pierwszej instancji został wydany po

dwudziestu dwóch latach od złożenia pozwu. Zarówno Spółka i strona powodowa wnieśli apelację od wyroku sądu pierwszej instancji i obecnie oczekuje na rozprawę, która została wyznaczona na dzień 29 września 2022 roku.

5. W dniu 26 sierpnia 2020 roku Korporacja Gospodarcza „efekt” SA otrzymała z Sądu Okręgowego w Krakowie IX Wydziału Gospodarczego pozew akcjonariuszy Marcina Chmielewskiego oraz Witolda Kowalczyka o stwierdzenie nieważności uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętej w dniu 2 lipca 2020 roku (w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii FF z zachowaniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, o podjęciu której Emitent informował raportem bieżącym nr 29/2020 z dnia 3 lipca 2020 roku), wraz z postanowieniem tego sądu z dnia 13 sierpnia 2020 roku o zabezpieczeniu roszczenia, poprzez wstrzymanie wykonalności przedmiotowej uchwały. Emitent kwestionował zasadność roszczenia objętego żądaniem pozwu i podjął stosowne kroki prawne, zmierzające do ochrony interesów Spółki i realizacji przedmiotowej uchwały. Sąd Okręgowy w Krakowie w dniu 16 sierpnia 2021 r. orzekł nieważność uchwały, a Korporacja Gospodarcza „efekt” SA wniosła apelację od tego orzeczenia. W dniu 20 lipca 2022 roku powziął od swojego pełnomocnika informację o wydaniu w tej sprawie przez Sąd Apelacyjny we Krakowie, I Wydział Cywilny wyroku z dnia 1 lipca 2022 roku, którym Sąd ten zmienił zaskarżony przez Korporację Gospodarczą „efekt” SA wyrok Sądu I instancji w ten sposób, że oddalił ww. powództwo oraz zasądził solidarnie na rzecz Korporacji Gospodarczej „efekt” SA od powodów koszty zastępstwa procesowego za obie instancje.

Powyżej opisany wyrok jest prawomocny.

Oznacza to, iż w związku z prawomocnym oddaleniem powództwa, mając na uwadze istotne pokrzywdzenie Spółki oraz interesu większości akcjonariuszy, którzy głosowali kwalifikowaną większością prawie 83 % głosów za uchwałą z akcji imiennych oraz zwykłych na okaziciela oraz 100 % głosujących za akcjonariuszy posiadających imienne akcje uprzywilejowane co do prawa głosu, Emitent rozważy przysługujące na podstawie art. 746 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego roszczenie przeciwko akcjonariuszom, którzy wytoczyli powyżej opisane powództwo o naprawienie szkody wyrządzonej wykonaniem im udzielonego w tej sprawie zabezpieczenia. Skarżący są członkami istniejącego ustnego porozumienia akcjonariuszy, o sformalizowaniu którego Korporacja Gospodarcza „efekt” SA została zawiadomiona w dniu 19 października 2020 roku co zostało przekazane przez Emitenta do publicznej wiadomości raportem bieżącym ESPI nr 44 z dnia 19 października 2020 roku.

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

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

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

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

Podstawowe czynniki ryzyka postrzegane przez Zarząd są następujące:

Ryzyko cenowe

Ryzyko ściśle związane z niekorzystnymi zmianami cen produktów używanych przez Emitenta, a także sprzedawanych usług. W dobie pandemii nadal istnieje ryzyko spadku cen usług świadczonych przez Emitenta, czy nawet ponownego zamknięcia działalności związanej z wytycznymi państwa.

Ryzyko stóp procentowych

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

Ryzyko kursów

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

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

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

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

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

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

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

Ryzyko związane ze zobowiązaniami finansowymi oraz utraty płynności

Grupa Kapitałowa posiada zobowiązania finansowe z tytułu kredytów i pożyczek, których stan na dzień 30 czerwca 2022 r. wynosi 323 037 tys. zł. narażona jest na ryzyko stopy procentowej z uwagi na fakt, iż posiadane przez nią kredyty bankowe oparte są na zmiennej stopie procentowej.

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

Ryzyko związane z koronawirusem (Covid-19).

Ryzykiem wywierającym coraz większy wpływ na globalną i polską gospodarkę jest

rozprzestrzeniająca się na dzień publikacji niniejszego sprawozdania pandemia wirusa Covid-19. CFI Holding identyfikuje potencjalne ryzyka, jakie mogą dotknąć poszczególne obszary działalności CFI Holding wynikające bezpośrednio lub pośrednio z obecnej sytuacji. Pandemia może skutkować zakłóceniami w łańcuchu dostaw, mogą wystąpić czasowe ograniczenia w dostępności pracowników z przyczyn zdrowotnych, a to łącznie może doprowadzić do spadku obrotów, zysków oraz redukcji płac i zatrudnienia. W związku z panującą niepewnością mogą zostać opóźnione lub wstrzymane inwestycje i ekspansja na nowe rynki. Można także spodziewać się trudności z pozyskaniem finansowania. Ograniczona dostępność pracowników, pracowników podwykonawców oraz ograniczenie lub wstrzymanie produkcji w zakładach dostarczających materiały lub elementy do realizacji inwestycji. Nie można też wykluczyć, że w zaistniałej sytuacji może dojść do opóźnień w realizacji projektów przez wystąpienie siły wyższej. W branży deweloperskiej można wskazać ryzyko czasowego zmniejszenia liczby podpisywanych fizycznie aktów prawnych przenoszących własność lokali na nowych nabywców. Przesunięcie w czasie momentu ich zawarcia w ocenie CFI Holding nie powinno mieć wpływu na wyniki CFI Holding w dłuższej perspektywie, a jedynie w perspektywie najbliższych miesięcy. Możliwe są także opóźnienia w uzyskaniu pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych niezbędnych do rozpoczęcia lub kontynuacji procesu budowlanego.

CFI Holding zastrzega jednak, iż z uwagi na niespotykaną dotychczas skalę zjawiska i dynamikę zdarzeń, trudno jest na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przewidzieć dalszy rozwój sytuacji oraz oszacować wpływ potencjalnych skutków pandemii, jak też ocenić możliwe scenariusze zachowania głównych inwestorów, klientów, dostawców i podwykonawców. W CFI Holding prowadzone są działania dostosowujące funkcjonowanie spółek do zmieniających się warunków, tak aby w sposób bezpieczny zapewnić kontynuację działalności. CFI Holding podejmuje również niezbędne działania zapobiegawcze w zakresie realizowanych przez CFI Holding projektów, jak i działania edukacyjne w stosunku do pracowników. Jednocześnie zarządy poszczególnych spółek z CFI Holding, będą reagowały na bieżąco na zmieniające się warunki rynkowe.

Na dzień publikacji niniejszego raportu sytuacja związana z wpływem pandemii COVID-19 na bieżącą działalność spółki jest zauważalny i może mieć wpływ na bieżącą działalność CFI Holding. Ze względu na wdrażane w wielu krajach na świecie oraz w Polsce obostrzenia w zakresie przemieszczania się osób oraz funkcjonowania zakładów pracy, urzędów, placówek handlowych i medycznych, Zarząd Spółki identyfikuje ryzyko obniżenia przychodów z tytułu prowadzonej działalności, a kolejne fale Pandemii i związane z nimi obostrzenia wywołują zmiany organizacyjne i znaczący niepokój wśród pracowników, współpracowników i odbiorców usług. Dlatego też Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje sytuację, śledzi zalecenia GIS, decyzje Rządu i w trosce o zdrowie i bezpieczeństwo pracowników oraz współpracowników podejmuje działania mające na celu minimalizację zagrożenia zachorowania i rozpowszechniania się koronawirusa. Spółka w tym celu wprowadziła procedurę bezpieczeństwa określającą zasady postępowania w zakresie zapobiegania, przeciwdziałania i zwalczania COVID-19 oraz zmieniła częściowo organizację pracy w firmie, umożliwiając jak najszersze wykorzystanie możliwości pracy zdalnej. Na dzień dzisiejszy nie odnotowano zaburzeń w łańcuchu dostaw materiałów i usług należy jednak zauważyć, iż Spółka poczyniła odpowiednie

działania w celu zapewnienia ciągłości dostaw i zwiększyła stan zapasów materiałów. Obecny zapas materiałów i stan osobowy pracowników pozwalają na realizację prowadzonych przez Emitenta zadań, co nie oznacza, iż dynamicznie zmieniająca się sytuacja nie spowoduje w niedalekiej przyszłości ryzyka zmian w istniejącej obecnie sytuacji. Współpracujące ze spółką podmioty gospodarcze na dzień sporządzenia raportu również świadczą usługi w sposób zadowalający oczywiście z uwzględnieniem restrykcji wprowadzonych na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie rozporządzeń Ministra Zdrowia i ich modyfikacji, zwierających istotne ograniczenia odnoszące się do działalności gospodarczej. Należy przy tym zauważyć, iż aktualna sytuacja w kraju i Europie jest na tyle dynamiczna, niestabilna i nieprzewidywalna, że nie daje możliwości oszacowania w sposób precyzyjny wpływu COVID-19 na przyszłe wyniki finansowe Emitenta. Zmiana obecnej sytuacji może być spowodowana kolejnymi decyzjami rządu ograniczającymi działalność spółki, decyzjami lokalnych władz czy rządów innych krajów wpływającymi na międzynarodową wymianę handlową, decyzjami leżącymi po stronie naszych dostawców i odbiorców usług, działalnością urzędów, znaczną absencją pracowników lub obowiązkową kwarantanną. Zarząd spółki przeanalizował potencjalne ryzyka związane z pandemią koronawirusa, które mogą istotnie wpłynąć na jej przyszłe wyniki finansowe i do ryzyka tego zalicza:

- zmiany w funkcjonowaniu urzędów, administracji czy ograniczenia w działaniu podmiotów Zamawiających świadczone przez Emitenta usługi,
- zakłócenia łańcucha dostaw towarów i materiałów,
- ograniczenia w funkcjonowaniu urzędów i administracji,
- zakłócenia w realizacji procesów w związku ze zwiększoną absencją pracowników, w tym z powodu choroby, opieki nad dziećmi lub kwarantanny,
- zakłócenia płynności finansowych, w sytuacji, gdy odbiorcy usług opóźnią odbiory techniczne oraz końcowe lub wstrzymają płatności,
- spowolniony proces wydawania decyzji administracyjnych.

Jednocześnie z uwagi na niemożliwość określenia potencjalnego okresu, przez który będą występowały wskazane wyżej ograniczenia, a tym samym skali recesji gospodarczej, jaka wystąpi z tego powodu, Zarząd Emitenta nie jest w stanie w chwili obecnej oszacować pełnych skutków i wpływu powyższego zdarzenia na sytuację gospodarczą oraz wyniki finansowe Emitenta oraz podmiotów zależnych. Emitent dokłada wszelkich możliwych starań, o ile to będzie możliwe, aby zapewnić przejrzystość informacji o faktycznych i potencjalnych skutkach koronawirusa COVID-19, w zakresie możliwie jak najbardziej opartym na analizie jakościowej oraz ilościowej prowadzonej działalności, sytuacji finansowej i wyników finansowych, gdy możliwość oceny skutków Pandemii pozdrowili na precyzyjne wskazanie rzeczywistych zagrożeń.

Ryzyko związane z pandemią wywołaną przez koronawirusa SARS-CoV-2 w branży hotelarsko-turystycznej.

Znaczący wpływ na wykonywanie działalności Emitenta ma rozprzestrzenianie się wirusa SARS-CoV-2 powodującego chorobę zakaźną COVID-19. Epidemia rozpoczęła się środkowych Chinach w

listopadzie 2019 r., a od lutego 2020 r. odnotowano ogniska zakażeń z setkami chorych na terenie Europy. W Polsce zakażenia wirusem są notowane od marca 2020 r. Odkąd koronawirus SARS-CoV-2 zaczął wywierać znaczący wpływ na światową gospodarkę, odczuwa go większość państw, sektorów oraz branż. W sposób szczególny na negatywne skutki pandemii narażona jest branża hotelarska, która odczuła jej konsekwencje jako jedna z pierwszych. Rozwój pandemii wpłynął na mniejsze zainteresowanie usługami hotelarskimi – zarówno wśród osób podróżujących w celach turystycznych, jak również wśród osób podróżujących w celach zawodowych. W zależności od rozwoju pandemii w kolejnych miesiącach, istnieje ryzyko dalszego ograniczenia działalności obiektów hotelowych.

W związku z wybuchem pandemii i przestojem w branży hotelarskiej spółki zależne aneksowały kluczowe umowy bankowe zmieniając okresy płatności rat kapitałowych. Główne aktywo jednostek zależnych, czyli hotele z uwagi na panującą sytuację ogólnoswiatową związaną z pandemią, przestały należycie funkcjonować i przynosić wystarczające korzyści ekonomiczne. Dynamiczny wzrost liczby zakażeń wymusił podjęcie niezwłocznych działań, mających na celu nie tylko zminimalizowanie strat finansowych, ale przede wszystkim zapewnienie bezpieczeństwa gościom i pracownikom. W związku z tym istnieje ryzyko związane ze zdolnością spółek zależnych do regulowania w umownych terminach wszystkich zobowiązań oraz możliwość generowania przychodów i przepływów na poziomie niezbędnym do funkcjonowania spółek zależnych. Powyższe warunki świadczą o istnieniu znaczącej niepewności, która może powodować wątpliwości, co do zdolności spółek zależnych do dalszej kontynuacji działalności.

Obecnie nie jest także możliwe ocenienie dalszego wpływu pandemii na działalność spółek zależnych. Wyniki finansowe będą zależne przede wszystkim od zainteresowania usługami hotelarskimi przez gości w kolejnych miesiącach. Kolejne przedłużenia ograniczeń w funkcjonowaniu branży hotelarskiej może wpływać na brak wpływów z tytułu czynszów wynikających z umowy dzierżawy, a to może wpłynąć negatywnie na wyniki osiągane przez spółki zależne.

Aktualnie nie jest możliwe ocenienie wpływu zmian w zachowaniu klientów podróżujących zawodowo. W związku z pandemią znaczna część konferencji i spotkań jest przeprowadzana w trybie on-line, co zmniejsza zapotrzebowanie na usługi hotelarskie. Podmioty, które aktualnie dostosowują się do przeprowadzania spotkań za pomocą środków porozumiewania się na odległość, mogą także po ustąpieniu pandemii, zrezygnować ze spotkań bezpośrednich. Rezygnacja z takich spotkań na dużą skalę może wpłynąć negatywnie na branżę hotelarską, w tym na działalność spółek zależnych.

Emitent nie przewiduje możliwości wystąpienia ryzyka utraty aktywów z uwagi na kryzys wywołany pandemią. Sytuacja ekonomiczna Spółki z uwagi na zdywersyfikowane przychody pozawala na czasowe regulowanie zobowiązań finansowych za podmioty zależne zgodnie z treścią zawartych umów poręczenia do chwili osiągnięcia przez Spółki zależne przepływów i rentowności zapewniającej samodzielne regulowanie zobowiązań finansowych.

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

Podobnie jak w przypadku branży hotelarsko-turystycznej, pandemia koronawirusa SARS-CoV-2 ma wpływ także na branżę usługowo-handlową, której ośrodkiem jest spółka Central Fund of Immovables

sp. z o.o. Sytuacja na rynku wynika z obaw klientów detalicznych, mniejszą liczbę klientów kupujących w ilościach hurtowych, co jest wynikiem ograniczenia działalności stacjonarnej branży gastronomicznej. Ponadto istnieje ryzyko mniejszych przychodów dla Grupy Kapitałowej z wynajmu powierzchni i urządzeń handlowych, a także mniejszej liczby klientów ze względu na ograniczenia w liczbie osób na metr kwadratowy.

Poza działalnością usługowo – gastronomiczną spółki zależne „CFI Holding” S.A. oferują także usługi najmu w należących do nich budynkach, gdzie powierzchnia wynajmowana jest innym firmom na cele biurowe, produkcyjne, handlowe i usługowe. Działalność ta z uwagi na zaistniałą sytuację związaną z wprowadzeniem szeregu ograniczeń i lockdown gospodarki w wyniku pandemii osiąga w segmencie niższe wartości. W związku z sytuacją makroekonomiczną w kraju część najemców z uwagi na brak możliwości określenia perspektywy czasowej zamrożenia gospodarki postanowiła wypowiedzieć umowy najmu ograniczając w ten sposób stałe bieżące obciążenia prowadzonych działalności. Możliwość, a czasem konieczność przeniesienia działalności operacyjnej poszczególnych najemców do obsługi i sprzedaży online przez Internet jest główną przyczyną zdefiniowaną przez Zarząd w obszarze decyzji o wypowiedzeniu umowy. Pozostała część najemców zgłosiła się do Zarządu z potrzebą dostosowania wysokości czynszu z najmu do możliwości bieżącej obsługi. Podjęte działania zmierzające do utrzymania pozostałych umów najmu opierają się o szereg udogodnień w postaci czasowej obniżki czynszu oraz wydłużenia terminów płatności za należny okres rozrachunkowy. Działania te w dużej mierze pozwoliły na utrzymanie poszczególnych umów najmu a co za tym idzie ograniczeniu wpływu pandemii na działalność Spółki.

Ryzyko związane ze zobowiązaniami finansowymi.

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

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

Ryzyko wynikające z sytuacji makroekonomicznej.

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

- 1) Recesję lub stagnację gospodarczą, wpływającą na popyt na usługi hotelarskie, zarówno ze strony klientów indywidualnych, jak i biznesowych;
- 2) Pogorszenie się sytuacji materialnej ludności i wzrost bezrobocia nie tylko ogranicza możliwości finansowe, ale oddziałuje niekorzystnie na nastroje i skłonność do podróżowania;

- 3) Zła sytuacja finansowa firm wpływa natomiast na ograniczenie budżetów na szkolenia, podróże służbowe i w efekcie skutkuje odwołaniem, przełożeniem lub renegocjacją umów dla grup biznesowych;
- 4) Wzrost cen paliw, energii i żywności, który przekłada się na poziom kosztów operacyjnych operatorów hotelowych;
- 5) Umocnienie się waluty lokalnej, wpływające na pogorszenie atrakcyjności danego kraju dla turystów zagranicznych;
- 6) Zmniejszenie liczby połączeń lotniczych i kolejowych;
- 7) Zmieniającą się niekorzystnie sytuację geopolityczną, w tym w wyniku konfliktów i napięć społecznych, skutkującą zmniejszeniem się liczby osób podróżujących.

Ryzyko związane z uzależnieniem od koniunktury na rynku budowlanym.

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

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

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

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

Ryzyko związane z konkurencją.

Segmenty rynku, na którym działają spółki z Grupy Kapitałowej w obsługiwany jest przez dużą liczbę podmiotów gospodarczych. Od początku lat 90-tych nastąpił proces restrukturyzacji krajowego rynku usług budowlanych polegający z jednej strony na powstaniu małych firm świadczących usługi o niskim stopniu jakości, z drugiej zaś strony na tworzeniu silnych grup kapitałowych uczestniczących w

przedsięwzięciach dużych i skomplikowanych, wykonujących usługi kompleksowe. Pod względem cenowym Spółce trudno jest konkurować z małymi firmami oraz z dużymi grupami kapitałowymi korzystającymi z ekonomii skali. Dzięki połączeniu z jedną z największych spółek z branży nieruchomości, działającą w województwie łódzkim, śląskim, dolnośląskim zagrożenie związane z konkurencją uległo minimalizacji. W Grupie Kapitałowej występuje znaczący efekt synergii.

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

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

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

Ryzyko związane z uzależnieniem się od dominującego odbiorcy.

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

Ryzyko powstania zobowiązań z tytułu udzielonych gwarancji.

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

Ryzyka związane z zawartymi umowami kredytowymi.

W znacznym stopniu Grupa finansuje swoją działalność kredytami, co zwiększa jej poziom wrażliwości na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych zarówno długoterminowych, jak i krótkoterminowych zobowiązań finansowych. W 2021 roku Grupa korzystała z zewnętrznych źródeł

finansowania w formie kredytów bankowych – obrotowych, w rachunku bieżącym i inwestycyjnych.

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

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

Ryzyko wynikające ze współpracy z agencjami i pośrednikami turystycznymi.

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

Ryzyko związane z wynajmem nieruchomości.

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

Kolejne ryzyka związane z wynajmem nieruchomości to utrata najemców biurowych i handlowych lub trudności w ich pozyskaniu czy też niepozyskanie najemców biurowych w Warszawie ze względu na dużą podaż powierzchni biurowej. W konsekwencji może to wpłynąć na utratę przychodów i płynności poprzez m.in.: spadek przychodu z najmu, brak możliwości sprzedaży nieruchomości, brak możliwości uruchomienia finansowania bankowego. Działania jakie podejmuje Emitent w celu ograniczenia tego ryzyka to: staranny dobór najemców, współpraca z renomowanymi zewnętrznymi firmami

specjalizującymi się w usługach pośrednictwa w najmie, atrakcyjna oferta dla najemców, systematyczny monitoring zadowolenia najemców i podejmowanie działań naprawczych, stosowanie kaucji i gwarancji bankowych jako zabezpieczenia umów najmu.

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

Ryzyko utraty reputacji.

Marki, pod którymi działają hotele Grupy i ich reputacja oraz związana bezpośrednio z nią jakość oferowanych usług stanowią jedno z głównych zadań jakie stawia przed sobą Zarząd Spółki. Możliwości pozyskania klientów i ich utrzymanie zależą od standardu i jakości usług oraz stosowania dobrych praktyk rynkowych (handlowych) w ramach realizowanego od lat z sukcesem programu zarządzania siecią. Incydenty wpływające negatywnie na zaufanie i bezpieczeństwo gości mogą zaszkodzić wizerunkowi marek. W warunkach ekspansji mediów społecznościowych potencjalna skala (zakres) negatywnego odbioru i upublicznienia takich zdarzeń może być duża, w tym niewspółmierna do faktycznych niekorzystnych skutków danego zdarzenia. Wystąpienie sytuacji wskazanych powyżej może przyczynić się do wzrostu kosztów prowadzonej działalności lub mieć niekorzystny wpływ na poziom przychodów. Grupa na bieżąco monitoruje działalność mediów i odpowiada na problemy zamieszczone na portalach społecznościowych, jak również zaimplementowała szczegółowe procedury reagowania (działania) w sytuacjach kryzysowych, mające na celu zapobieganie negatywnym zdarzeniom oraz (w przypadku ich wystąpienia) minimalizowanie skutków.

Ryzyko wzrostu kosztów pracowniczych.

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

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

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

tej strategii najchętniej korzystają firmy usługowe.

Ryzyko błędu w procesie sporządzania sprawozdań finansowych.

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

Ryzyko branżowe dla podmiotów działających w określonych sektorach.

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

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

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

13. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji

W prezentowanym okresie Emitent nie wyemitował nowych akcji.

14. Informacja dotycząca prognozy wyników

Zarówno dla CFI Holding S.A. jak i dla Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. nie były podawane i publikowane prognozy wyników dotyczące 2022 roku.

15. Zarządzanie zasobami finansowymi

Grupa Kapitałowa:	30.06.2022	31.12.2021
1.Wskaźnik ogólnego zadłużenia	42%	41%
2.Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	73%	70%
3.Wskaźnik bieżącej płynności (current ratio)	68%	85%

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

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

16. Ocena czynników nietypowych i zdarzeń mających wpływ na wynik

Segmenty Grupy związane z obiektami hotelowymi w pierwszym kwartale 2022 roku w związku z panującą pandemią Covid znacząco odczuły skutki wprowadzonych ograniczeń gospodarczych. Część obiektów hotelowych w posiadaniu kluczowych spółek była zamknięta i nie przyjmowała gości. Sytuacja zaczęła się diametralnie zmieniać w kolejnych miesiącach, w których rząd luzował obostrzenia nałożone na branżę hotelarską. Od miesiąca mają otwarte obiekty zaczęły powoli wracać do pełnej działalności operacyjnej generując dodatnie przepływy pieniężne.

Zarząd na przełomie III i IV kwartału, z uwagi na wzrost liczby chorych, dostrzega szereg niemożliwych do oszacowania zdarzeń lub warunków, które mogą mieć istotny wpływ na dalsze funkcjonowanie w kolejnych okresach:

- znaczące przerwy w działalności wynikające z zamrożenia gospodarki przy kolejnych falach epidemii,
- zamknięcia zakładów produkcyjnych lub punktów handlowych,
- ograniczeń w podróży i zakłóceń logistyczno-transportowych (w tym związanych z zamknięciem granic),

- niedostępności personelu (w tym wynikających z konieczności odbywania kwarantanny i/lub sprawowania opieki nad dziećmi),
- znaczące spadki sprzedaży, zysków i operacyjnych przepływów pieniężnych,
- straty na kontraktach - zawartych umowach.

16.1. Wpływ pandemii COVID-19 na wyniki operacyjne Grupy

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

Odkąd koronawirus SARS-CoV-2 zaczął wywierać znaczący wpływ na światową gospodarkę, odczuwa go większość państw, sektorów oraz branż. W sposób szczególny na negatywne skutki pandemii narażona jest branża hotelarska, która odczuła jej konsekwencje jako jedna z pierwszych. Rygory sanitarne oraz liczne ograniczenia wprowadzane kolejnymi decyzjami władz poszczególnych państw doprowadziły do całkowitego zahamowania ruchu turystycznego nie tylko w Europie, ale w skali globalnej. Ograniczenia w przemieszczaniu się oraz strach przed zarażeniem, niemal natychmiastowo wpłynęły na decyzje przedsiębiorstw o wstrzymaniu podróży służbowych oraz odwołaniu organizacji konferencji i szkoleń, doprowadziły też do szybkiego zrewidowania planów wyjazdowych wielu klientów indywidualnych. W rezultacie branża hotelarska zaczęła odczuwać skutki pandemii jeszcze przed nałożonymi ogólnie nakazami zamknięcia hoteli. Dynamiczny wzrost liczby zakażeń wymusił na hotelarzach podjęcie szybkich działań, mających na celu nie tylko zminimalizowanie strat finansowych, ale przede wszystkim zapewnienie bezpieczeństwa gościom i pracownikom.

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

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

Na dzień publikacji niniejszego raportu sytuacja związana z wpływem Pandemii COVID-19 na bieżącą działalność spółki jest zauważalny i może mieć wpływ na planowane inwestycje w szczególności na termin ich realizacji.

Ze względu na wdrażane w wielu krajach na świecie oraz w Polsce obostrzenia w zakresie przemieszczania się osób oraz funkcjonowania zakładów pracy, urzędów, placówek handlowych i medycznych, Zarząd Spółki identyfikuje ryzyko obniżenia przychodów w szczególności dynamiki wzrostu z tytułu świadczonych usług, a kolejna fala Pandemii i związane z nią obostrzenia wywołują zmiany organizacyjne i znaczący niepokój wśród pracowników, współpracowników i odbiorców usług.

Dlatego też Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje sytuację, śledzi zalecenia GIS i decyzje rządu, i w trosce o zdrowie i bezpieczeństwo pracowników i współpracowników podejmuje działania mające na celu minimalizację zagrożenia zachorowania i rozpowszechniania się Koronawirusa. Spółka w tym celu wprowadziła procedurę bezpieczeństwa określającą zasady postępowania w zakresie zapobiegania, przeciwdziałania i zwalczania COVID-19 oraz zmieniła częściowo organizację pracy w firmie, umożliwiając w dalszym ciągu jak najszersze wykorzystanie możliwości pracy zdalnej.

W raportowanym okresie Spółka poczyniła odpowiednie działania w celu zapewnienia ciągłości funkcjonowania Grupy. Stan osobowy pracowników, współpracowników pozwalają na realizację prowadzonych przez Emitenta zadań, co nie oznacza, iż dynamicznie zmieniająca się sytuacja nie spowoduje w niedalekiej przyszłości ryzyka zmian w istniejącej obecnie sytuacji. Współpracujące ze spółką podmioty gospodarcze na dzień sporządzenia raportu świadczą usługi w sposób zadowalający oczywiście z uwzględnieniem restrykcji wprowadzonych na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie ustaw i rozporządzeń tzw. covidowych, zwierających istotne ograniczenia odnoszące się do działalności gospodarczej.

Należy przy tym zauważyć, iż aktualna sytuacja w kraju i Europie jest na tyle dynamiczna, niestabilna i nieprzewidywalna, że nie daje możliwości oszacowania w sposób precyzyjny wpływu COVID-19 na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej. Zmiana obecnej sytuacji może być spowodowana kolejnymi decyzjami rządu ograniczającymi działalność spółki, decyzjami lokalnych władz czy rządów innych krajów wpływającymi na międzynarodową wymianę handlową, decyzjami leżącymi po stronie naszych dostawców i odbiorców usług, działalnością urzędów, znaczną absencją pracowników lub obowiązkową kwarantanną.

Zarząd spółki przeanalizował potencjalne ryzyka związane z pandemią Koronawirusa, które mogą istotnie wpłynąć na jej przyszłe wyniki finansowe. Jednocześnie z uwagi na niemożliwość określenia potencjalnego okresu, przez który będą występowały ograniczenia, a tym samym skali recesji gospodarczej, jaka wystąpi z tego powodu i w szczególności jej wpływ na osiągnięcia Grupy Kapitałowej” efekt”, nie jesteśmy w stanie w chwili obecnej oszacować pełnych skutków i wpływu powyższego zdarzenia na sytuację gospodarczą oraz wyniki finansowe Emitenta oraz podmiotów zależnych.

Jednostka dominująca wraz z podmiotami zależnymi dołoży wszelkich możliwych starań, o ile to będzie możliwe, aby zapewnić przejrzystość informacji o faktycznych i potencjalnych skutkach Koronawirusa COVID-19, w zakresie możliwie jak najbardziej opartym na analizie jakościowej oraz ilościowej prowadzonej działalności, sytuacji finansowej i wyników finansowych, gdy możliwość oceny skutków Pandemii pozwoli na precyzyjne wskazanie rzeczywistych zagrożeń. Jako spółka odpowiedzialna społecznie staramy się równoważyć interes spółki oraz bezpieczeństwo i potrzeby osób objętych działaniami prewencyjnymi zapobiegającymi rozprzestrzenianiu się Koronawirusa.

O wszelkich zmianach opisanej powyższej sytuacji oraz dalszych działaniach, które w istotny sposób będą przekładały się na sytuację gospodarczą Emitenta, a tym samym wartość akcji Emitenta, Emitent będzie informował w drodze raportów bieżących.

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

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

Niemniej jednak reperkusje trwającego konfliktu zbrojnego, mogą być poważne dla gospodarki krajowej, europejskiej i światowej. Biorąc pod uwagę, że zarówno Ukraina, jak i Rosja odgrywają kluczową rolę w łańcuchu dostaw surowców energetycznych, można się spodziewać sporych turbulencji na rynku. Działania wojenne toczą się w rejonie ważnym dla sektora żelaza i stali, a Ukraina jest ważnym dostawcą produktów stalowych i surowców do produkcji stali dla hut europejskich, a wprowadzane sankcje mogą wydłużyć, a nawet przerwać łańcuchy dostaw. Trudno dokładnie oszacować potencjalny wpływ ewentualnego przerwania łańcucha dostaw. Można spodziewać się przejściowego niedopasowania popytu do podaży stali w Europie, co może mieć wpływ na dostępność oraz wzrosty cen surowca. Emitent posiada bezpieczny poziom zapasów, a dywersyfikacja zamówień pozwala na utrzymywanie aktywnych łańcuchów dostaw ze stron niezwiązanych z konfliktem. Osiągające obecnie rekordowe ceny ropy i gazu przełożą się niewątpliwie na wzrost cen produkcji, transportu i usług. To w najbliższym czasie zwiększy dynamikę wzrostu inflacji i spowoduje spadek siły nabywczej konsumentów. 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 zacieśniania polityki pieniężnej, co może mieć wpływ na koszty obsługi naszego zadłużenia bądź możliwość aranżacji dodatkowego finansowania. Aktualnie też kursy walut są notowane na historycznych szczytach. 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.

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

Niepewność na rynku pracy.

Rok 2022 zapowiadał spore rewolucje na rynku pracy. Wraz z nadejściem 2022 roku eksperci prognozowali odwrócenie panujących tendencji spowodowane znacznym wzrostem płacy minimalnej. Już w styczniu wielu przedsiębiorców deklarowało ograniczenie miejsc pracy na rzecz automatyzacji. Jednak nikt nie spodziewał się, że sytuacja gospodarcza po pandemii i agresja Rosji na Ukrainę przyniesie aż tak wiele znaczących i trudnych do przeskoczenia zmian oraz wyzwań. Pandemia wirusa COVID-19 nie przyspieszyła odwrócenie trendu na rynku pracy. Wiele branż musiało wstrzymać swoją działalność z powodu restrykcji wprowadzanych przez rządy poszczególnych krajów, mimo tego stopa bezrobocia rejestrowanego jest jedną najniższych w Europie, a rekrutacja wykwalifikowanych pracowników jest niezwykle trudna. Badania przeprowadzone wśród pracodawców i pracowników pokazują niepewność na rynku pracy. W kwietniu 2022 r. stopa bezrobocia była niższa niż w marcu, ale urzędy pracy zarejestrowały o wiele mniej ofert. Zmalało także średnie miesięczne wynagrodzenie. Inflacja stała się głównym powodem do szukania nowej pracy.

Niepewność prowadzenia działalności.

Odkąd wirus SARS-CoV-2 zaczął wywierać znaczący wpływ na światową gospodarkę, odczuwa go większość państw, sektorów oraz branż. W sposób szczególny na negatywne skutki pandemii narażona jest branża turystyczna, która odczuła jej konsekwencje jako jedna z pierwszych. Rygory sanitarne oraz liczne ograniczenia wprowadzane kolejnymi decyzjami władz poszczególnych państw doprowadziły do całkowitego zahamowania ruchu turystycznego nie tylko w Europie, ale w skali globalnej. Ograniczenia w przemieszczaniu się oraz strach przed zarażeniem, niemal natychmiastowo wpłynęły na decyzje przedsiębiorstw o wstrzymaniu podróży służbowych oraz odwołaniu organizacji konferencji i szkoleń, doprowadziły też do szybkiego zrewidowania planów wyjazdowych wielu klientów indywidualnych. W rezultacie branża hotelarska zaczęła odczuwać skutki pandemii jeszcze przed nałożonymi ogólnie nakazami zamknięcia hoteli. Dynamiczny wzrost liczby zakażeń wymusił na hotelarzach podjęcie szybkich działań, mających na celu nie tylko zminimalizowanie strat finansowych, ale przede wszystkim zapewnienie bezpieczeństwa gościom i pracownikom. W związku z tym istnieje ryzyko związane ze zdolnością spółek zależnych do regulowania w umownych terminach wszystkich zobowiązań oraz możliwość generowania przychodów i przepływów na poziomie niezbędnym do funkcjonowania spółek zależnych. Powyższe warunki świadczą o istnieniu niepewności, która może powodować wątpliwości, co do zdolności spółek zależnych do dalszej kontynuacji działalności. Obecnie nie jest także możliwe ocenienie dalszego wpływu

pandemii na działalność spółek zależnych. Wyniki finansowe będą zależne przede wszystkim od zainteresowania usługami hotelarskimi przez gości w kolejnych miesiącach.

Czynniki zewnętrzne mające istotny wpływ dla rozwoju grupy kapitałowej.

- ✓ Trwające zagrożenie chorobą zakaźną COVID-19, wywołaną wirusem SARS-CoV-2, mogąca przełożyć się na czasowe ograniczenie lub czasowe zaprzestanie prowadzenia działalności operacyjnej każdej spółki z grupy kapitałowej Emitenta,
- ✓ Niestabilna sytuacja w branży budowlanej i drogowej. Działalność Spółek opiera się w znacznym stopniu na sprzedaży produktów używanych w charakterze surowców i półproduktów w wielu branżach, powoduje to, że każda zmiana na rynku w tych branżach ma bezpośredni wpływ na wahania sprzedaży Spółki,
- ✓ Wzrost kosztów pracy i energii,
- ✓ Stopy procentowe, zmiany kursów walutowych i inne czynniki makroekonomiczne,
- ✓ Dostęp do kapitału - spółki notowane na GPW, rynek podstawowy,
- ✓ Ryzyko niemożności pozyskania środków finansowych na rynku, niewystarczający popyt na akcje Spółki,
- ✓ Rozproszenie branżowe, szansa na rozwój lub przejęcia,
- ✓ Znaczne możliwości ekspansji terytorialnej,
- ✓ Przewidywane globalne spowolnienie gospodarcze wywołane pandemią wirusa SARS-CoV-2, które w znaczny sposób może wpłynąć na poszczególne rynki, na których działa Grupa,
- ✓ Ograniczenie finansowania,
- ✓ Niekorzystne zmiany w systemie podatkowym,
- ✓ Ryzyko niedopuszczenia kolejnych emisji do obrotu spółek notowanych na GPW.

Czynniki pozytywne wewnętrzne:

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

Czynniki negatywne wewnętrzne:

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

Na osiągnięte przez grupę kapitałową wyniki w 2022 w szczególności wpłynąć będzie:

Wysokość inflacji oraz trwające zagrożenie chorobą zakaźną COVID-19, wywołaną wirusem SARS-CoV-2 mogąca przełożyć się na czasowe ograniczenie lub czasowe zaprzestanie prowadzenia działalności operacyjnej każdej spółki z grupy kapitałowej przewidywane globalne spowolnienie gospodarcze wywołane pandemią wirusa SARS-CoV-2, a także trwający konflikt zbrojny na Ukrainie, które w znaczny sposób może wpłynąć na poszczególne rynki, na których działa Grupa,

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

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

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

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

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

- W dniu 13 stycznia 2022 roku Zarząd Korporacji Gospodarczej EFEKT S.A. poinformował, że zawarł przed notariuszem w Katowicach, w formie aktu notarialnego ze Sprzedającym (osobą fizyczną), nie będącym podmiotem powiązanym z podmiotami z Grupy Kapitałowej Emitenta, „Przedwstępną warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu”, zobowiązującą strony pod

zastrzeżonymi w jej treści warunkami, do zawarcia „Przyrzeczonej Warunkowej Umowy Sprzedaży” na podstawie której, pod warunkiem niewykonania przez Prezydent Miasta Łodzi prawa pierwokupu wynikającego z art. 109 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Sprzedający sprzeda Emitentowi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącego niezabudowaną działkę gruntu, położoną przy ul. Liściastej w Łodzi, o łącznej powierzchni 3,9825 ha.

Zawarcie przez strony „Przyrzeczonej Warunkowej Umowy Sprzedaży” zostało uzależnione od łącznego spełnienia następujących warunków: dokonania przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi w dziale II księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży, wpisu prawa użytkowania wieczystego gruntu zapisanego w tej księdze wieczystej na rzecz Sprzedającego, w związku ze złożonym w grudniu 2021 roku przez Sprzedającego wnioskiem o ujawnienie przysługującego mu prawa; nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży, będzie wolna od wszelkich praw, roszczeń oraz obciążeń osób trzecich, w tym w szczególności hipotek ujawnionych w dacie zawarcia opisanej umowy w dziale IV księgi wieczystej, jak również umów dzierżawy, najmu, leasingu, użyczenia oraz umów o podobnym charakterze, za wyjątkiem obciążeń – służebności i wzmianek określonych w treści zawartej umowy.

Termin zawarcia „Przyrzeczonej Warunkowej Umowy Sprzedaży” został określony na dzień 20.05.2022 roku i w tym dniu nie zostały wypełnione warunki Umowy.

Cena sprzedaży została uzgodniona przez strony na kwotę 11.350.125,00 zł

- w dniu 15 lutego 2022 roku Zarząd Korporacji Gospodarczej EFEKT S.A. poinformował, że w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 21/2021 z dnia 23 grudnia 2021 roku, w dniu 15 lutego 2022 roku, Emitent zawarł przed notariuszem w formie aktu notarialnego ze Sprzedającym, nie będącym podmiotem powiązanym z podmiotami z Grupy Kapitałowej Emitenta, umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu przy ulicy Zachodniej nr 109 w Łodzi, o obszarze 814 m² oraz prawo własności usytuowanego na tym gruncie budynku biurowo-usługowego, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, wobec nie skorzystania przez Miasto Łódź z przysługującego mu na podstawie Uchwały nr XXV/589/16 Rady Miejskiej Łodzi z dnia 10 lutego 2016r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi (art. 109 ust. 1 pkt. 4A przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 roku, poz. 1899) prawa pierwokupu.

Umówiona cena w kwocie 4.100.472,88 zł (cztery miliony sto tysięcy czterysta siedemdziesiąt dwa złote osiemdziesiąt osiem groszy) brutto, została zapłacona przez Emitenta w całości ze środków własnych, przed podpisaniem wskazanej umowy, na rachunek bankowy Sprzedającego.

- w dniu 18 maja 2022 roku Zarząd Korporacji Gospodarczej EFEKT S.A. poinformował, że w dniu 17 maja 2022 roku Emitent, zawarł z Bankiem posiadającym siedzibę w Polsce dwie umowy: umowę o kredyt złotowy na refinansowanie poniesionych nakładów inwestycyjnych na kwotę: 7.100.000,00 zł (słownie: siedem milionów, sto tysięcy złotych) (zwany dalej: „Kredytem”) oraz

umowę pożyczki korporacyjnej w złotych na kwotę: 1.900.000,00 zł (słownie: jeden milion, dziewięćset tysięcy złotych) (zwaną dalej: „Pożyczką”).

Kredyt został udzielony Emitentowi na okres dziesięciu lat tj. do dnia 30 kwietnia 2032 roku i oprocentowany jest o zmienną stawkę referencyjną WIBOR 1M powiększoną o marżę Banku, przy czym odsetki płatne są w okresach miesięcznych.

Znaczące zabezpieczenie spłaty Kredytu stanowić będą: a) weksel in blanco Emitenta z deklaracją wekslową; b) hipoteka umowna łączna do kwoty 11.700.000,00 PLN ustanowiona na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi o numerach: KW nr KR1P/00192353/6, KW nr KR1P/00269502/7, KR1P/00064746/2, KR1P/00339780/1. Przy czym wskazana hipoteka łączna, stanowi równocześnie zabezpieczenie roszczeń Banku wobec Emitenta, z tytułu spłaty Pożyczki; c) przelew wierzytelności na rzecz Banku z tytułu sześciu zawartych przez Emitenta umów najmu dotyczących lokali znajdujący się w nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia; d) cesja na rzecz Banku praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości objętej księgą wieczystą oznaczoną numerem KW nr KR1P/00192353/6.

Celem kredytowania jest refinansowanie poniesionych przez Emitenta nakładów inwestycyjnych na budowę, rozbudowę, modernizację lub zakup nieruchomości zabudowanych/niezabudowanych do wysokości 7.100.000,00 PLN.

- Zarząd Spółki CFI Holding S.A. przekazał, że w dniu 30 czerwca 2022 roku, spółka zależna od Emitenta tj. Solaris House Sp. z o.o. wprowadziła do sprzedaży lokale mieszkalne, w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego na nieruchomości przy ul. Wydawniczej 6 w Łodzi, objętej księgą wieczystą oznaczoną numerem LD1M/00181376/2. Spółka Solaris House Sp. z o.o. w dniu 30 czerwca 2022 roku, zawarła pierwszą umowę deweloperską, której przedmiotem jest zobowiązanie do wybudowania oraz przeniesienia na rzecz nabywcy - prawa własności do lokalu mieszkalnego na wskazanej nieruchomości. Przedsięwzięcie deweloperskie realizowane przez spółkę zależną od Emitenta tj. Solaris House Sp. z o.o. (dalej: Inwestor), w ramach której Emitent realizuje działania deweloperskie i w związku z tym, wniósł do spółki zależnej zorganizowaną część przedsiębiorstwa opisaną w raporcie bieżącym nr 21/2021 z dnia 30.12.2021 roku, zakłada wybudowanie oraz sprzedaż w ramach inwestycji realizowanej na w/w nieruchomości przy ul. Wydawniczej 6 w Łodzi, 457 lokali mieszkalnych oraz 11 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej 28.215,6 PUM oraz powierzchni użytkowej usług 2.942,3 PUU. W opisanej powyżej inwestycji dodatkowo planowana jest budowa 504 miejsc parkingowych. Zamierzona inwestycja charakteryzuje się wysokim poziomem rentowności, który pozwoli Inwestorowi osiągnąć większy zysk ze sprzedaży mieszkań.

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

- Zarząd CFI Holding S.A., przekazał, że w dniu 26 sierpnia 2022 roku po południu Spółka Zależna CENTRAL FUND OF IMMOVABLES sp. z o.o. (CFI sp. z o.o.) z siedzibą w Łodzi dokonała

przewalutowania na walutę Euro części kredytów inwestycyjnych zaciągniętych w Banku Ochrony Środowiska S.A. w polskim złotym w kwocie 67 144 212,85 PLN. Kwota zadłużenia po dokonaniu przewalutowania wynosi na dzień przekazania raportu 14 222 455,59 EUR. Spółka ustanowi dodatkowe zabezpieczenie na kwotę 10 mln zł w postaci hipoteki umownej na nieruchomości objętej KW nr LD1M/00046431/8. Wszystkie pozostałe postanowienia aneksowanych Umów, które zostały objęte przewalutowaniem, o których Emitent informował w Raportach bieżących ESPI: nr 6/2020 z dnia 07.02.2020, nr 59/2017 z dnia 28.12.2017, nr 15/2019 z dnia 08.06.2019, nr 12/2018 z dnia 29.06.2018 w tym zabezpieczenia wierzytelności Banku z tytułu zawartych Umów, nie uległy zmianom na skutek zawartych aneksów i nie odbiegają od postanowień stosowanych powszechnie dla tego typu umów kredytowych.

- w dniu 29 sierpnia 2022 Zarząd Korporacji Gospodarczej EFEKT S.A. poinformował, że w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 12/2022 dotyczącego zawarcia ze spółką zależną od Emitenta tj. spółką „EFEKT-HOTELE” S.A. umowy sprzedaży na rzecz Emitenta 377 udziałów w spółce „LIDER HOTEL” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie przy ul. Opolskiej 12, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000244810, która to transakcja została zawarta w związku z planowanym połączeniem Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. (jako spółki przejmującej) ze spółkami zależnymi tj. spółką „EFEKT-HOTELE” S.A. oraz „Lider Hotel” Sp. z o.o., o czym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 13/2022, jak również w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 19/2022 zawierającego m.in. informację, o nie podjęciu przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. z dnia 27 czerwca 2022 roku uchwały nr 10 w sprawie połączenia Emitenta ze spółkami zależnymi, niniejszym przekazuje do publicznej wiadomości, że w dniu dzisiejszym tj. 29 sierpnia 2022 roku, Spółka Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. zawarła ze Spółką „Efekt-Hotele” S.A. porozumienie o odstąpieniu umowy o sprzedaży udziałów w spółce „Lider Hotel” Sp. z o.o.

Zawarcie opisanego porozumienia, jest konsekwencją braku wyrażenia przez Walne Zgromadzenie Emitenta zgody na połączenie spółki Korporacja Gospodarcza „efekt” S.A. ze spółkami zależnymi tj. „Lider Hotel” Sp. z o.o. oraz „Efekt-Hotele” S.A., a tym samym niemożliwością ociążenia celu umowy sprzedaży udziałów w spółce Lider Hotel Sp. z o.o., o zawarciu której Emitent informował raportem bieżącym nr 12/2022.

Umowa sprzedaży udziałów w spółce „Lider Hotel” Sp. z o.o. o której mowa w raporcie z dnia 12/2022 roku, nie została przez Emitenta wykonana.

- Zarząd CFI Holding S.A. przekazał, że w dniu 2 września 2022 roku, Spółka Zależna CENTRAL FUND OF IMMOVABLES sp. z o.o. (CFI sp. z o.o.) z siedzibą w Łodzi dokonała przewalutowania na walutę denominowaną w Euro (EUR) kredytu płynnościowego z gwarancją Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) zaciągniętego w Banku Ochrony Środowiska S.A. w polskim złotym w kwocie 27 281 500,00 PLN. Kwota zadłużenia po dokonaniu przewalutowania wynosi na dzień przekazania raportu 5 788 195,11 EUR (słownie: pięć milionów siedemset osiemdziesiąt osiem tysięcy sto dziewięćdziesiąt pięć EUR 11/100) głównie pochodzących ze środków tarczy antykryzysowej

Funduszu Gwarancji Płynnościowych BGK, który umożliwia objęcie gwarancją kredytu obrotowego. Zawarta transakcja przewalutowania kredytu na Euro jest kolejnym działaniem dostosowującym politykę przychodów spółek z Grupy Kapitałowej CFI wyliczonej na podstawie wskaźnika denominowanego w EUR.

Raportowane przewalutowanie kredytu zostało również objęte hipoteką, o której mowa w raporcie ESPI nr 12/2022 z dnia 29 sierpnia 2022 r. stanowiąc dodatkowe zabezpieczenie na kwotę do 10 mln zł w postaci hipoteki umownej na nieruchomości objętej KW nr LD1M/00046431/8, która to hipoteka zabezpiecza wszystkie przewalutowane kredyty na euro (EUR). Dzień Ostatecznej Spłaty Kredytu został ustalony na 28.06.2026 r.

19. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Kapitałowej

W prezentowanym okresie nie zmieniono zasad zarządzania w Grupie Kapitałowej.

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

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania Pani Joanna Feder-Kawczyńska oraz Pan Tomasz Bujak nie posiadają akcji Emitenta. Osoby Nadzorujące nie posiadają akcji Emitenta.

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

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

22. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Nie występuje.

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

Nie występują.

24. Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu za 1 półrocze 2022 rok.

Umowa dotycząca przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2022 r. została zawarta z Grant Thornton Polska Sp. z o.o. Sp. K. . Wynagrodzenie audytora za przegląd skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy zostało ustalone na kwotę 19 tys. zł netto, natomiast wynagrodzenie audytora za przegląd jednostkowego sprawozdania finansowego na 17 tys. zł netto.

25. Pozycje pozabilansowe

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

26. Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej w półroczu 2022 r.

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

27. Ład Korporacyjny

CFI Holding S.A. jako emitent akcji dopuszczonych do obrotu giełdowego, w 2022 roku podlegała zasadom ładu korporacyjnego uchwalonym przez Radę Nadzorczą Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. a zawartym w dokumencie pod tytułem „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”, stanowiącym załącznik do Uchwały nr 13/1834/2021 Rady Giełdy z dnia 29 marca 2021 roku. Wskazany zbiór zasad ładu korporacyjnego jest dostępny publicznie na stronie internetowej emitenta /w zakładce: Relacje Inwestorskie - Ład korporacyjny oraz jako załącznik do niniejszego Raportu.

B. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU KORPORACJI GOSPODARCZEJ „EFEKT” S.A. W KRAKOWIE DOTYCZĄCE PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, A TAKŻE JEDNOSTKOWEGO I SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI EMITENTA ZA I PÓŁROCZE 2022

Zarząd CFI Holding S.A., działający w składzie: Joanna Feder-Kawczyńska - Prezes Zarządu oraz Tomasz Bujak - Wiceprezes Zarządu, zgodnie z § 68 ust. 1 pkt 4) oraz § 69 ust. 1 pkt 4) Rozporządzenia

Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U.2018.757) oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy Zarządu, półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej CFI Holding S.A. za pierwsze półrocze 2022 rok i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej CFI Holding S.A. oraz jej wynik finansowy, a sprawozdanie z działalności jednostki dominującej oraz grupy kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji grupy kapitałowej CFI Holding S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Wrocław, dnia 26.09.2022

.....

Prezes Zarządu

Joanna Feder-Kawczyńska

.....

Wiceprezes Zarządu

Tomasz Bujak