

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU

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

Raport z przeglądu śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki CFI Holding S.A. („Spółka”), które zawiera: skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2025 r., skrócone śródroczne sprawozdanie z całkowitych dochodów, skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r. oraz wybrane informacje dodatkowe i objaśniające („śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe”).

Odpowiedzialność Zarządu Spółki

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

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

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

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 „Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki” przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

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

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z przeglądu na temat tego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

Uzasadnienie odmowy sformułowania wniosku

Zwracamy uwagę na punkt 7 „Zagrożenie kontynuacji działalności” we wprowadzeniu do półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, w którym Zarząd Spółki poinformował, że śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz, że na dzień zatwierdzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego do publikacji istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

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

Spółka CFI Holding S.A. jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej, pełniącym rolę spółki holdingowej. Przychody osiągane przez Spółkę wynikają z umów zawartych z podmiotami należącymi do Grupy Kapitałowej, a w przeważającej mierze z umowy o współpracy ze spółką Central Fund of Immovables Sp. z o.o. (dalej: CFI Sp. z o.o.) na podstawie, której Spółka osiągnęła ok. 32,01% ogółu przychodów z działalności podstawowej.

Na dzień bilansowy wartość udziałów w CFI Sp. z o.o. stanowi 95,55% pozycji inwestycji w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i w jednostkach stowarzyszonych oraz 92,08% sumy bilansowej Spółki. Biorąc pod uwagę powyższe informacje, należy uznać, że CFI Sp. z o.o. jest podmiotem mającym istotny wpływ na działalność Spółki CFI Holding S.A.

W nocy nr 10 sprawozdania Zarządu z działalności Jednostki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej Zarząd Spółki poinformował, że w dniu 14 czerwca 2023 roku do siedziby spółki CFI Sp. z o.o. wpłynęło postanowienie Prokuratury Regionalnej w Łodzi I Wydziału ds. przestępczości gospodarczej wydane w dniu 22 maja 2023 roku o zastosowaniu zabezpieczenia majątkowego na mieniu CFI Sp. z o.o., jako osoby prawnej wskazanej w art. 45 § 3 k.k., w związku z toczącym się postępowaniem w sprawie przestępstw karnych i karnoskarbowych w stosunku do części osób pełniących funkcje w poprzednich oraz bieżącym okresie sprawozdawczym w organach statutowych podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, które polega na zabezpieczeniu grożącego przepadku korzyści majątkowej uzyskanej z przestępstw w wysokości nie mniej niż 15.000.000,00 zł poprzez ustanowienie zakazu zbywania i obciążania nieruchomości będących własnością CFI Sp. z o.o. o łącznej oszacowanej przez Prokuraturę wartości 32.000.000,00 zł. Wartość bilansowa zabezpieczonych nieruchomości na dzień 30 czerwca 2025 roku wynosi ok. 230.083.000,00 zł.

Na dzień publikacji nie są znane ostateczne skutki działań osób pełniących funkcje w organach statutowych Spółki w poprzednich okresach oraz ich potencjalny wpływ na sytuację majątkową oraz finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.

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

Odmowa sformułowania wniosku

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

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

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

Warszawa, 22.09.2025 r.