

STANOWISKO ZARZĄDU CFI HOLDING S.A.

w odniesieniu do wniosków z przeglądu śródrocznego
jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres zakończony 30 czerwca 2026 r.

Wrocław, 25 września 2026 r.

Zarząd CFI Holding S.A., po zapoznaniu się z raportami UHY ECA Audyt Sp. z o.o. z przeglądu śródrocznego skróconego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony 30 czerwca 2026 r., przedstawia stanowisko odnoszące się wyłącznie do wniosków z tego przeglądu oraz do obszaru objętego zastrzeżeniem. Stanowisko uwzględnia analizę wartości szacunkowej rezerwy w Central Fund of Immovables sp. z o.o., zasady MSR 37 oraz analizę scenariuszową przygotowaną na potrzeby oceny skutków postępowania.

1. Zakres wniosków z przeglądu UHY

W odniesieniu do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego UHY sformułował wniosek z zastrzeżeniem w związku z brakiem wystarczających i odpowiednich dowodów pozwalających ocenić, czy ujęta przez Grupę rezerwa w wysokości 15.000.000 zł oraz ujawnione zobowiązanie warunkowe w wysokości 25.000.000 zł są odpowiednie, a jeżeli nie - ustalić kwotę ewentualnej korekty oraz zakres dodatkowych ujawnień.

Jednocześnie z raportu z przeglądu wynika, że UHY uzyskał dodatkowe informacje, analizy i wyjaśnienia dotyczące przepływów pieniężnych, dostępnych źródeł finansowania, realizacji zobowiązań oraz zdolności Grupy do kontynuowania działalności. Po ocenie przyjętych założeń, aktualnej sytuacji finansowej i płynnościowej, dostępnych źródeł finansowania oraz scenariuszy przedstawionych przez Zarząd UHY nie zidentyfikował okoliczności wskazujących, że samo istnienie analizowanego postępowania uniemożliwia sporządzenie sprawozdania przy założeniu kontynuacji działalności.

W odniesieniu do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego zastrzeżenie dotyczy możliwości oceny wartości bilansowej inwestycji CFI Holding S.A. w Central Fund of Immovables sp. z o.o. UHY wskazał, że potencjalne skutki prawne i ekonomiczne postępowania prowadzonego wobec jednostki zależnej mogą wpływać na wartość tej inwestycji, natomiast na aktualnym etapie postępowania nie uzyskał wystarczających i odpowiednich dowodów pozwalających ocenić, czy jej wartość bilansowa jest odpowiednia, a jeżeli nie - określić kwotę ewentualnej korekty.

Zarząd rozdziela zatem trzy odrębne zagadnienia: ocenę kontynuacji działalności, wycenę rezerwy i ujawnienie zobowiązania warunkowego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ocenę odzyskiwalności inwestycji w CFI prezentowanej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym CFI Holding S.A. Wnioski w jednym z tych obszarów nie powinny być automatycznie przenoszone na pozostałe.

2. Ocena wartości szacunkowej rezerwy - MSR 37

Podstawą rachunkową ujęcia i wyceny rezerwy pozostaje MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”. Zarząd przyjmuje, że kwota rezerwy powinna odpowiadać najlepszemu szacunkowi nakładów koniecznych do wypełnienia obowiązku na dzień bilansowy, z uwzględnieniem ryzyka i niepewności, ale bez mechanicznego przyjmowania najwyższej kwoty występującej w dokumentacji postępowania.

W analizie rozróżniono znaczenie poszczególnych kwot występujących w materiale dowodowym: 15 mln zł wskazane w sentencji postanowienia bezpośrednio przy sposobie zabezpieczenia na majątku CFI; wartość nieruchomości objętych zabezpieczeniem według materiałów źródłowych; ponad 40 mln zł opisane w uzasadnieniu jako skala określonych przepływów; oraz co najmniej 100 mln zł odnoszące się do globalnego zakresu grożącego przepadku wskazanego wobec podejrzanego. Kwoty te nie są tożsame ani pod względem prawnym, ani ekonomicznym i nie mogą być automatycznie sumowane lub zamiennie traktowane jako wartość zobowiązania CFI.

Na podstawie informacji dostępnych na dzień 30 czerwca 2026 r. oraz informacji uzyskanych do daty sporządzenia niniejszego stanowiska Zarząd utrzymuje 15 mln zł jako punktowy najlepszy szacunek rezerwy. Kwota ta nie jest traktowana jako prawny limit możliwego skutku postępowania. Jej utrzymanie wynika z oceny całokształtu dostępnych danych, w tym sposobu

sformułowania sentencji, charakteru zabezpieczenia jako środka procesowego, stanu postępowania oraz braku nowych rozstrzygnięć powodujących konieczność przyjęcia innego punktowego szacunku na dzień bilansowy.

3. Analiza scenariuszowa

Zarząd rozważył następujące scenariusze bez przypisywania im arbitralnych prawdopodobieństw procentowych, których nie można wiarygodnie wyprowadzić z aktualnego etapu postępowania:

A. Brak ostatecznego przepadku wobec mienia CFI - skutek niższy niż 15 mln zł. Scenariusz pozostaje możliwy z uwagi na charakter zabezpieczenia oraz argumentację procesową Spółki, ale sam w sobie nie uzasadnia odwrócenia całej rezerwy.

B. Obciążenie około 15 mln zł - centralny punkt szacunku. Kwota została bezpośrednio powiązana w sentencji z zabezpieczeniem na majątku CFI i stanowi najbardziej bezpośredni zewnętrzny punkt odniesienia dla punktowego szacunku.

C. Obciążenie wyższe od 15 mln zł - w tym możliwy skutek zbliżony do poziomu ponad 40 mln zł. Scenariusz odzwierciedla szerszy opis przepływów zawarty w uzasadnieniu postanowienia, ale kwota ta nie stanowi samodzielnego orzeczenia o obowiązku zapłaty przez CFI.

D. Ekspozycja co najmniej 100 mln zł - skrajny scenariusz prawny wynikający z globalnego zakresu grożącego przepadku wskazanego wobec podejrzanego. Nie jest przyjmowany jako szacunek CFI bez wykazania podstaw do przypisania jednostce zależnej tak szerokiego zakresu ekonomicznego obciążenia.

Rozważenie scenariuszy wyższych od 15 mln zł służy wykazaniu, że wybór szacunku punktowego nie wynika z pominięcia niekorzystnych wyników. Jednocześnie samo występowanie wyższych kwot w dokumentach postępowania nie oznacza automatycznie, że kwoty te stanowią lepszy szacunek zobowiązania na dzień 30 czerwca 2026 r.

4. Stanowisko Zarządu wobec zastrzeżenia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Zarząd przyjmuje do wiadomości, że zastrzeżenie UHY ma charakter dowodowy: biegły rewident nie uzyskał wystarczających i odpowiednich dowodów pozwalających ocenić adekwatność rezerwy 15 mln zł oraz zakresu ujawnionego zobowiązania warunkowego 25 mln zł i określić ewentualne korekty. Zastrzeżenie nie jest równoznaczne ze stwierdzeniem przez UHY, że rezerwa jest zaniżona o konkretną kwotę albo że wskazane wartości należy zastąpić innymi określonymi kwotami.

Zarząd podtrzymuje przyjęty punktowy szacunek 15 mln zł oraz ujawnienie dodatkowego ryzyka warunkowego, z zastrzeżeniem dalszej aktualizacji wraz z uzyskiwaniem nowych dowodów. Jednocześnie Zarząd uznaje, że ścieżka dowodowa powinna być dalej wzmacniana w szczególności przez aktualne stanowiska pełnomocników, dokumentację nabycia i finansowania nieruchomości, aktualne dane o ich wartości, uzgodnienie przepływów wskazanych w materiałach postępowania oraz formalne zatwierdzenie założeń i osądu użytego do wyceny.

5. Stanowisko Zarządu wobec zastrzeżenia w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Zastrzeżenie dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego odnosi się do wartości bilansowej inwestycji CFI Holding S.A. w Central Fund of Immovables sp. z o.o. Zarząd uznaje, że zagadnienie to wymaga odrębnej oceny zgodnie z MSR 36, uwzględniającej wyniki analiz sytuacji finansowej i płynnościowej CFI, scenariusze przepływów oraz potencjalne skutki materializacji ryzyka dla wartości odzyskiwalnej inwestycji.

Ocena wartości inwestycji nie powinna być zastępowana prostym przeniesieniem wartości rezerwy lub wartości nieruchomości objętych zabezpieczeniem.

6. Wniosek Zarządu

Na dzień sporządzenia niniejszego stanowiska Zarząd utrzymuje, że dostępne informacje pozwalają na stosowanie założenia kontynuacji działalności oraz na dokonanie punktowego szacunku rezerwy, przy jednoczesnym ujawnieniu istotnej niepewności co do ostatecznych skutków postępowania. Zarząd uznaje zastrzeżenia UHY za wskazanie konieczności dalszego wzmocnienia i domknięcia dokumentacji dowodowej w zakresie wyceny rezerwy, ujawnienia ryzyka warunkowego oraz wartości inwestycji w CFI, a nie za ustalenie konkretnej alternatywnej kwoty korekty.

Zarząd będzie aktualizował szacunek i ocenę wartości inwestycji w przypadku uzyskania nowych informacji, w szczególności nowych decyzji organów lub sądów, zmiany zakresu zabezpieczenia, nowych dowodów dotyczących przepływów lub

nieruchomości albo nowych opinii prawnych mających wpływ na ocenę prawdopodobnego wpływu zasobów i wartość odzyskiwalną inwestycji.

Zarząd CFI Holding S.A.