

STANOWISKO RADY NADZORCZEJ 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.

Rada Nadzorcza 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., analizą wartości szacunkowej rezerwy sporządzoną przez Central Fund of Immovables sp. z o.o. oraz analizą scenariuszową przedstawioną przez Zarząd, przedstawia poniższe stanowisko dotyczące wyłącznie wniosków z bieżącego przeglądu i obszaru objętego zastrzeżeniem.

1. Ocena zakresu zastrzeżenia UHY

Rada Nadzorcza wskazuje, że w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym UHY sformułował wniosek z zastrzeżeniem z powodu braku wystarczających i odpowiednich dowodów pozwalających ocenić, czy rezerwa w wysokości 15.000.000 zł i ujawnione zobowiązanie warunkowe w wysokości 25.000.000 zł są odpowiednie oraz ustalić ewentualną korektę lub dodatkowe ujawnienia.

Jednocześnie UHY po analizie sytuacji finansowej i płynnościowej Grupy, dostępnych źródeł finansowania oraz scenariuszy przedstawionych przez Zarząd nie zidentyfikował okoliczności wskazujących, że samo istnienie analizowanego postępowania uniemożliwia sporządzenie śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuacji działalności.

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym zastrzeżenie dotyczy natomiast wartości bilansowej inwestycji CFI Holding S.A. w Central Fund of Immovables sp. z o.o. UHY wskazał, że na aktualnym etapie postępowania nie uzyskał wystarczających i odpowiednich dowodów pozwalających ocenić, czy wartość tej inwestycji jest odpowiednia i określić ewentualną korektę.

Rada Nadzorcza uznaje za istotne, aby nie utożsamiać tych trzech zagadnień: oceny kontynuacji działalności, wartości szacunkowej rezerwy i zobowiązania warunkowego oraz wartości inwestycji prezentowanej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Każde z nich wymaga odrębnych podstaw i dowodów.

2. Ocena procesu ustalania wartości szacunkowej rezerwy

Rada Nadzorcza zapoznała się z analizą wartości szacunkowej rezerwy na 30 czerwca 2026 r. przygotowaną według MSR 37. Analiza rozdziela funkcję kwot pojawiających się w dokumentacji postępowania i nie traktuje ich jako alternatywnych wartości tego samego zobowiązania.

Rada Nadzorcza ocenia jako zasadne przyjęcie, że 15 mln zł może stanowić punktowy szacunek rachunkowy, jeżeli pozostaje on wynikiem udokumentowanego osądu opartego na wszystkich dostępnych informacjach, a możliwość wyniku wyższego nie jest pomijana. Jednocześnie Rada nie traktuje tej kwoty jako prawnego maksimum ekspozycji ani jako wartości niepodlegającej dalszej aktualizacji.

W ocenie Rady Nadzorczej ujawnienie dodatkowego ryzyka warunkowego powinno jednoznacznie wskazywać, że kwota 25 mln zł nie stanowi zamkniętego limitu potencjalnych skutków. Ostateczny wynik postępowania pozostaje zależny od przyszłych rozstrzygnięć oraz od zakresu ekonomicznych skutków, które mogą zostać przypisane CFI.

3. Znaczenie KSB 540 (Zmienionego) dla oceny jakości dokumentacji

Rada Nadzorcza przyjmuje, że podstawą rachunkową wyceny rezerwy jest MSR 37, natomiast KSB 540 (Zmieniony) jest standardem badania. Za właściwe uważa jednak wykorzystanie jego logiki jako narzędzia porządkującego proces dokumentacji szacunku, w szczególności w zakresie metody, danych, znaczących założeń, niepewności szacowania, wyboru szacunku punktowego i adekwatności ujawnień.

Rada Nadzorcza podkreśla, że samo sporządzenie analizy według matrycy KSB 540 nie przesądza o wystarczalności dowodów dla biegłego rewidenta. O wartości dowodowej decyduje kompletność i jakość dokumentów źródłowych, w tym dokumentacji prawnej, finansowej i dotyczącej nieruchomości, a także spójność założeń z informacjami zewnętrznymi.

4. Ocena analizy scenariuszowej

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia fakt, że Zarząd rozważył zarówno scenariusze korzystniejsze, jak i bardziej niekorzystne od punktowego szacunku, bez przypisywania arbitralnych prawdopodobieństw, których nie można wiarygodnie uzasadnić na obecnym etapie postępowania.

A. brak ostatecznego przepadku wobec mienia CFI - skutek niższy niż 15 mln zł;

B. obciążenie około 15 mln zł - centralny punkt szacunku Zarządu, oparty na kwocie wskazanej bezpośrednio przy zabezpieczeniu majątku CFI;

C. obciążenie wyższe od 15 mln zł, w tym możliwy poziom zbliżony do ponad 40 mln zł - scenariusz związany z szerszym zakresem przepływów opisanych w dokumentacji postępowania;

D. co najmniej 100 mln zł - skrajny scenariusz prawny odnoszący się do globalnego zakresu grożącego przepadku wskazanego wobec podejrzanego, niewłaściwy do automatycznego utożsamienia z zobowiązaniem CFI bez dodatkowych podstaw prawnych i dowodowych.

Rada Nadzorcza uznaje, że scenariusze powinny być aktualizowane przy każdym istotnym nowym zdarzeniu, a ich rola polega przede wszystkim na sprawdzeniu odporności przyjętego szacunku oraz na zapewnieniu, że możliwe wyniki wyższe nie zostały pominięte.

5. Stanowisko Rady Nadzorczej wobec zastrzeżenia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Rada Nadzorcza nie interpretuje zastrzeżenia UHY jako stwierdzenia, że rezerwa w wysokości 15 mln zł jest błędna o określoną kwotę albo że zobowiązanie warunkowe 25 mln zł powinno zostać zastąpione konkretną inną wartością. Z treści raportu wynika, że ograniczenie dotyczy wystarczalności i odpowiedniości dowodów niezbędnych do oceny tych wartości oraz ewentualnych korekt.

Rada Nadzorcza akceptuje utrzymanie przez Zarząd punktowego szacunku 15 mln zł jako bieżącego stanowiska rachunkowego na 30 czerwca 2026 r., przy jednoczesnym zobowiązaniu Zarządu do dalszej aktualizacji szacunku w razie uzyskania nowych informacji. W szczególności Rada oczekuje aktualnych stanowisk pełnomocników, dokumentów dotyczących nabycia i finansowania nieruchomości, aktualnych danych o ich wartości, uzgodnienia przepływów wskazanych w materiałach postępowania oraz formalnego zatwierdzenia metody i znaczących założeń przez Zarząd CFI.

6. Wnioski Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza przyjmuje do wiadomości wnioski z przeglądu UHY i uznaje, że zasadniczym obszarem wymagającym dalszego działania nie jest samo założenie kontynuacji działalności, lecz jakość i kompletność dowodów wspierających wartość szacunkową rezerwy, zakres ujawnienia ryzyka warunkowego oraz wartość inwestycji CFI Holding S.A. w jednostce zależnej.

Rada Nadzorcza CFI Holding S.A.