

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 jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki CFI Holding S.A. („Spółka”), które zawiera: śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2026 r., śródroczne sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, śródroczny rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 r. oraz wybrane informacje dodatkowe i objaśniające („śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe”).

Odpowiedzialność Zarządu Spółki

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie i przedstawienie śródrocznego skróconego jednostkowego 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 jednostkowego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Z wyjątkiem kwestii opisanej w sekcji *Uzasadnienie wniosku z zastrzeżeniem*, 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 jednostkowego 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 badania.

Uzasadnienie wniosku z zastrzeżeniem

Zarząd Spółki w nocy nr 9 Sprawozdania Zarządu z działalności Jednostki dominującej oraz Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. za okres 01.01.2026 – 30.06.2026 r. poinformował, że w dniu 22 maja 2023 r. Prokuratura Regionalna w Łodzi wydała postanowienie o zastosowaniu zabezpieczenia majątkowego na mieniu spółki Central Fund of Immovables Sp. z o.o., będącej jednostką zależną Spółki, w postaci zakazu zbywania i obciążania określonych nieruchomości w związku z toczącym się postępowaniem prowadzonym wobec byłych członków organów statutowych podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej CFI Holding. Na dzień 30 czerwca 2026 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu zabezpieczenie pozostaje w mocy.

Spółka jest jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej CFI Holding, pełniącą 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. Na dzień 30 czerwca 2026 r. wartość bilansowa udziałów posiadanych przez Spółkę w Central Fund of Immovables Sp. z o.o. stanowi 95,6% pozycji inwestycji w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i w jednostkach stowarzyszonych oraz 94,3% sumy bilansowej Spółki. Ewentualne skutki prawne i ekonomiczne przedmiotowego postępowania dla Central Fund of Immovables Sp. z o.o. mogą wpływać na wartość bilansową tej inwestycji wykazaną w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki.

W toku przeprowadzonego przeglądu uzyskaliśmy dodatkowe informacje, analizy oraz wyjaśnienia Zarządu Spółki dotyczące możliwego wpływu przedmiotowego postępowania na sytuację finansową Central Fund of Immovables Sp. z o.o., w szczególności na jej płynność finansową, źródła finansowania, zdolność do regulowania zobowiązań oraz zdolność do kontynuowania działalności w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego. Na podstawie wykonanych procedur przeglądu nie zidentyfikowaliśmy okoliczności wskazujących, że samo istnienie przedmiotowego postępowania uniemożliwia sporządzenie śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki przy założeniu kontynuacji działalności.

Jednakże, z uwagi na aktualny etap przedmiotowego postępowania oraz brak możliwości wiarygodnego określenia jego ostatecznych skutków prawnych i ekonomicznych dla Central Fund of Immovables Sp. z o.o., nie byliśmy w stanie uzyskać wystarczających i odpowiednich dowodów pozwalających ocenić, czy wartość bilansowa inwestycji Spółki w Central Fund of Immovables Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2026 r. nie wymaga korekty oraz jej wpływu na wynik finansowy i kapitały własne Spółki, a także związanych z nią ujawnień.

W konsekwencji nie byliśmy w stanie określić wpływu ewentualnych korekt wartości tej inwestycji oraz związanych z nią ujawnień na załączone śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe.

Wniosek z zastrzeżeniem

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu, za wyjątkiem korekt śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, które mogłyby zostać ustalone, gdybyśmy byli w stanie uzyskać wystarczające i odpowiednie dowody w odniesieniu do kwestii opisanej w sekcji *Uzasadnienie wniosku z zastrzeżeniem*, nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Inna sprawa

Jednostkowe sprawozdanie finansowe CFI Holding S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. było przedmiotem naszego badania. W sprawozdaniu niezależnego biegłego rewidenta z dnia 28 kwietnia 2026 r. odmówiliśmy wyrażenia opinii o tym sprawozdaniu finansowym.

W toku niniejszego przeglądu uzyskaliśmy dodatkowe informacje dotyczące okoliczności stanowiących podstawę tej odmowy, które umożliwiły nam wykonanie dodatkowych procedur w odniesieniu do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego za okres zakończony 30 czerwca 2026 r.

Niniejszy raport dotyczy wyłącznie śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego za okres zakończony 30 czerwca 2026 r. i nie stanowi zmiany ani aktualizacji naszego sprawozdania z badania z dnia 28 kwietnia 2026 r.

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

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

Warszawa, 25.09.2026 r.