



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI CFI HOLDING S.A.**

**za okres  
01.01.2018 – 30.06.2018 r.**

## Spis treści

1.	Wprowadzenie do sprawozdania .....	3
2.	Podstawowe informacje o Spółce.....	3
2.1.	Dane rejestracyjne i adresowe.....	3
2.2.	Przedmiot działalności.....	3
2.3.	Kapitał zakładowy.....	3
2.1.	Rada Nadzorcza CFI Holding S.A. ....	4
2.4.	Zarząd Spółki.....	5
2.5.	Rekompensaty dla osób zarządzających w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny.....	5
2.6.	Prokurenci.....	5
2.7.	Podstawowe informacje o spółkach zależnych od CFI HOLDING S.A.....	5
3.	Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe CFI HOLDING S.A. za pierwszą połowę 2018 roku. ....	8
4.	Charakterystyka działalności w pierwszej połowie 2018 roku.....	8
5.	Najważniejsi odbiorcy w pierwszej połowie 2018 roku.....	8
6.	Budowy o największym poziomie przerobu w pierwszej połowie 2018 roku.....	9
7.	Najważniejsi dostawcy w 2018 roku.....	9
8.	Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami.....	9
9.	Informacje o powiązaniach kapitałowych lub organizacyjnych z innymi podmiotami .....	9
10.	Transakcje z podmiotami powiązanyi. ....	9
11.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek. ....	9
12.	Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach, z uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanyi. ....	9
13.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej. ....	9
14.	Opis istotnych czynników ryzyka. ....	10
15.	Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji.....	11
16.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami wykazanymi w raporcie w I półroczu 2018 roku, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników za dany okres.....	12
17.	Zarządzanie zasobami finansowymi.....	12
18.	Ocena czynników nietypowych i zdarzeń mających wpływ na wynik.....	13
19.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki oraz opis perspektyw rozwoju działalności.....	13
20.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką.....	13
21.	Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Emitenta będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających Emitentem.....	13
22.	Informacje o znanych Spółce umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.....	13
23.	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.....	13
24.	Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych za I półrocze 2018 roku.....	14

**1. Wprowadzenie do sprawozdania.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Akcyjnej CFI Holding za I półrocze 2018 roku zostało przygotowane w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

**2. Podstawowe informacje o Spółce.****2.1. Dane rejestracyjne i adresowe.**

Spółka działa pod nazwą CFI Holding Spółka Akcyjna (nazwa skrócona CFI Holding S.A.) i jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy, pod numerem 0000292030. Siedziba Spółki znajduje się we Wrocławiu przy ul. Teatralnej 10-12. 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](http://www.cfiholding.pl).

**2.2. Przedmiot działalności.**

Zgodnie ze statutem Spółki i wg KRS przedmiotem działalności CFI Holding S.A. jest:

Wiodącym przedmiotem działalności spółki na dzień publikacji:

Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	41.10.Z
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	41.20.Z
Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	70.10.Z
Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych	77.32.Z

**2.3. Kapitał zakładowy.**

Według stanu na dzień 30.06.2018 r. akcjonariat przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Wartość akcji	Udział %	Liczba głosów	Udział %
Progress Invest Ltd.	brak	28 000 000	14 000 000	24,04%	28 000 000	24,04%
Polaris sp. z o.o.	brak	26 000 000	13 000 000	22,32%	26 000 000	22,32%
Restata Investments Ltd.	brak	11 554 000	5 777 000	9,92%	11 554 000	9,92%
Roźniata Zbigniew	brak	8 152 200	4 076 100	7,00%	8 152 200	7,00%
Pozostali akcjonariusze	brak	42 758 800	21 379 400	36,71%	42 758 800	36,71%
<b>Razem</b>	<b>x</b>	<b>116 465 000</b>	<b>58 232 500</b>	<b>100%</b>	<b>116 465 000</b>	<b>100%</b>

W dniu 8 sierpnia 2018 roku Zarząd CFI Holding S.A. powziął informacje o zarejestrowaniu w dniu 2 sierpnia 2018 roku przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział KRS podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta do kwoty 852.771.219 zł. Aktualna wysokość i struktura kapitału zakładowego kształtuje się następująco: kapitał zakładowy Spółki wynosi 852.771.219 złotych i dzieli się na: 2.750.874.900 akcji o wartości nominalnej 0,31 zł każda, w tym:

- 1) 523.000 akcji serii A - akcje notowane na rynku regulowanym,
- 2) 26.189.000 akcji serii B - akcje nie dopuszczone do obrotu,
- 3) 2.752.200 akcji serii C – akcje nie dopuszczone do obrotu,
- 4) 60.000.800 akcji serii D – akcje nie dopuszczone do obrotu,
- 5) 2.634.409.900 akcji zwykłych na okaziciela serii F – akcje nie dopuszczone do obrotu.

Aktualna liczba głosów wynosi w kapitale Spółki wynosi 2.750.874.900. Podwyższenie kapitału zakładowego jest wynikiem objęcia akcji serii F, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym 9/2018 z dnia 9 czerwca 2018 roku, który następnie został skorygowany w dniu 25 lipca 2018 roku.

Akcje serii F, zostały objęte przez siedem wskazanych niżej osób prawnych, w następujący sposób:

1. Polaris Sp. z oo. z siedzibą w Łodzi KRS 0000199369, która objęła 774.193.580 akcji serii F za kwotę 240.000.009,80 zł;
2. „МАРКЕТ ВЕКТОР ПРОПЪРТИ” (Market Vektor Property) ЕООД z siedzibą w Primorsko EIK 205043363, która objęła 483.871.000 akcje serii F za kwotę 150. 000.010 zł;
3. Grananda Investments S.A. z siedzibą w Warszawie KRS 0000696620, która objęła 378.716.350 akcji serii F za kwotę 117.402.068,50 zł;
4. Varso Investment S.A. z siedzibą w Łodzi KRS 0000673383, która objęła 357.911.280 akcji serii F za kwotę 110.952.496,80 zł;
5. Waldorf Group Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu KRS 0000728746, która objęła 354.596.370 akcji serii F, za kwotę 109.924.874,70 zł;
6. „БЛЯК РОК” (Black Rock) ЕООД z siedzibą w Primorsko EIK 205043349, która objęła 258.064.550 akcji serii F za kwotę 80.000.010,50 zł;
7. Restata Investments Limited z siedzibą 28 Irish Town, Gibraltar, która objęła 27.056.770 akcji serii F za kwotę 8.387.598,70 zł. (Raport bieżący 20/2018, 21/2018, 22/2018, 23/2018)

Według stanu na dzień sporządzenia sprawozdania akcjonariat przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Wartość akcji	Udział %	Liczba głosów	Udział %
Polaris sp. z o.o.	brak	800 193 580	248 060 010	29,09%	800 193 580	29,09%
Market Vektor Property	brak	483 871 000	150 000 010	17,59%	483 871 000	17,59%
Grananda Investments S.A.	brak	378 716 350	117 402 069	13,77%	378 716 350	13,77%
Varso Investment S.A.	brak	357 911 280	110 952 497	13,01%	357 911 280	13,01%
Waldorf Group Sp. z o.o.	brak	354 596 370	109 924 875	12,89%	354 596 370	12,89%
Black Rock	brak	258 064 550	80 000 011	9,38%	258 064 550	9,38%
Pozostali akcjonariusze	brak	117 521 770	36 431 749	4,27%	117 521 770	4,27%
<b>Razem</b>	<b>x</b>	<b>2 750 874 900</b>	<b>852 771 219</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 750 874 900</b>	<b>100,00%</b>

## 2.1. Rada Nadzorcza CFI Holding S.A.

Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień 30.06.2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Janusz Teofil Tomaszewski - Przewodniczący Rady Nadzorczej</li> <li>• Rafał Zenon Reczek – Sekretarz Rady Nadzorczej</li> <li>• Paweł Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej</li> <li>• Aneta Maria Wodyk – Członek Rady Nadzorczej</li> <li>• Grzegorz Andrzej Dębowski – Członek Rady Nadzorczej</li> </ul>
---------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

W prezentowanym okresie skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej uległ zmianie. 23 lutego 2018 roku Zarząd CFI HOLDING S.A. otrzymał wiadomość, że Wiceprezes Zarządu p. Michał Kawczyński złożył rezygnację z pełnionej funkcji w zarządzie Emitenta. W związku z powyższym, Rada Nadzorcza przyjęła złożoną rezygnację Wiceprezesa Zarządu Pana Michała Kawczyńskiego oraz powołała na Prezesa Zarządu Emitenta Panią Joannę Feder-Kawczyńską. (Raport bieżący 3/2018)

W dniu 6 marca 2018 roku Zarząd Spółki CFI Holding S.A. otrzymał informację, że w dniu 6 marca 2018 roku został odebrany list Pana Mateusza Jakubowskiego datowany na dzień 27 lutego 2018 roku zawierający oświadczenie o rezygnacji Pana Mateusza Jakubowskiego z funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta. (Raport bieżący 4/2018)

W dniu 29 czerwca 2018 roku Zarząd CFI Holding S.A. poinformował, iż Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło w dniu 29 czerwca 2018 r. uchwałę o odwołaniu z chwilą podjęcia Członka Rady Nadzorczej Emitenta Pana Wojciecha Łaszkiwicza i powołaniu do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Pana Pawła Żbikowskiego. (Raport bieżący 14/2018)

---

**2.4. Zarząd Spółki**

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki pracował w składzie:

1. Pani Joanna Feder-Kawczyńska – Prezes Zarządu

Kadencja Zarządu wygaśnie najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2018.

W prezentowanym półroczu nie zostało wypłacone wynagrodzenie Członkowi Zarządu spółki dominującej.

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

W chwili obecnej Zarząd nie jest zatrudniony w ramach umowy o pracy ani umowy menadżerskiej, w której zawarte byłyby rekompensaty w przypadku zwolnienia lub rezygnacji.

**2.6. Prokurenci.**

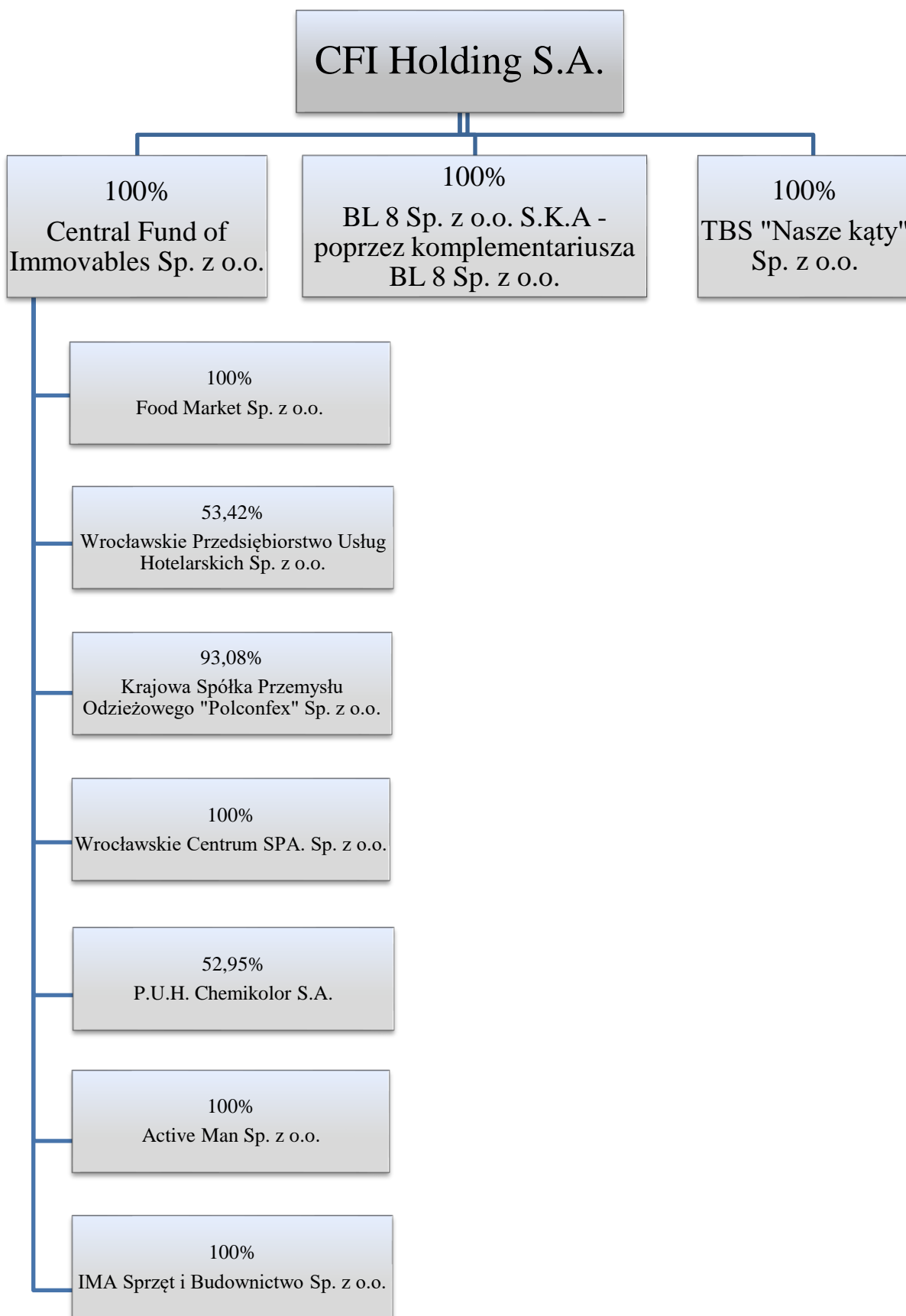
W chwili obecnej Spółka nie posiada prokurentów

**2.7. Podstawowe informacje o spółkach zależnych od CFI HOLDING S.A.**

Podmiot dominujący CFI HOLDING S.A. posiada następujące udziały w spółkach:

1. 100% udziałów w Towarzystwie Budownictwa Społecznego "Nasze Kąty" Sp. z o.o., kapitał zakładowy 20.870.500 zł
2. 100% udziałów w BL8 Sp. z o.o. S.K.A., kapitał zakładowy 50.000 zł
3. 100% udziałów w Central Fund of Immovables Sp. z o.o., kapitał zakładowy 198.849.000 zł

Schemat Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A.



**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.
Czas trwania:	Nieoznaczony
Kapitał zakładowy:	20.870.500 zł
Przedmiot działalności:	Wynajem mieszkań i lokali na własny rachunek, działalność usługowa polegająca na zarządzaniu nieruchomościami wspólnymi wspólnot mieszkaniowych, TBS-ów, podmiotów gospodarczych; sprzedaż lokali użytkowych
Skład Zarządu:	Michał Bartczak – Prezes Zarządu
Prokurenci:	brak

**BL8 Sp. z o.o. S.K.A.**

Nazwa pełna:	BL8 Sp. z o.o. S.K.A.
Adres siedziby:	50-055 Wrocław, ul. Teatralna 10-12
Identyfikator NIP:	895-20-26-732
Numer w KRS:	493549
Numer REGON:	022329467
Akt założycielski Rep. A nr	2356/2013 z dnia 8.10.2013 r.
Czas trwania:	Nieoznaczony
Kapitał zakładowy:	50.000 zł
Przedmiot działalności:	Działalność deweloperska
Skład Zarządu:	Komplementariusz BL8 Sp. z o.o.
Prokurenci:	Brak

**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:	39596
Numer REGON:	472910966
Akt założycielski Rep. A nr	2764/2001 z dnia 8.06.2001 r.
Czas trwania:	Nieoznaczony
Kapitał zakładowy:	198 849 tys. zł;
Przedmiot działalności:	Usługi hotelarskie, gastronomia, wynajem nieruchomości
Skład Zarządu:	Joanna Feder-Kawczyńska – Prezes Zarządu Michał Bartczak - Wiceprezes Zarządu
Prokurenci:	Brak

**3. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe CFI HOLDING S.A. za pierwszą połowę 2018 roku.**

Spółka CFI HOLDING S.A. w 2018 roku osiągnęła dodatni wynik finansowy w wysokości 93 tys. zł. Oznacza to, że w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku wynik finansowy spadł o 1 808 tys. zł. Na działalności operacyjnej spółka osiągnęła zysk, który wyniósł 306 tys. zł.

Aktywa trwale Spółki CFI HOLDING S.A. wykazały spadek o 557 tys. zł w porównaniu do poprzedniego okresu, natomiast aktywa obrotowe wzrosły o 576 tys. zł.

Kapitał własny wzrósł o kwotę 816 761 tys.

Wyszczególnienie	01.01.2017 - 30.06.2017*		01.01.2018 – 30.06.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Skonsolidowane Zestawienie Całkowitych Dochodów</b>				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 809	426	1 174	277
Koszty działalności operacyjnej	605	143	740	175
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1 056	249	306	72
Zysk (strata) brutto	2 352	554	23	5
Zysk (strata) netto	1 901	448	93	22
Liczba udziałów/akcji w sztukach	53 712 000/ 116 465 000*	53 712 000/ 116 465 000*	116 465 000	116 465 000
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,04	0,01	0,0008	0,0002
<b>Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej</b>				
Aktywa trwale	883 045	211 716	882 988	202 446
Aktywa obrotowe	7 693	1 884	8 269	1 896
Kapitał własny	59 493	14 264	876 254	200 902
Kapitał zakładowy	58 233	13 962	58 233	13 351
Zobowiązania docelowo przeznaczone na kapitał	798 250	191 385	0	0
Zobowiązania długoterminowe	24 368	5 842	61	14
Zobowiązania krótkoterminowe	8 627	2 041	14 942	3 426
Wartość księgową na akcję (zł/euro)	0,51	0,12	7,52	1,72
<b>Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych</b>				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	365	86	-31	-7
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-52	-12	18	4
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-285	-67	0	0

\*Dane bilansowe prezentowane są na dzień 31.12.2017 r. Dane wynikowe prezentowane są na dzień 30.06.2017 r.

**4. Charakterystyka działalności w pierwszej połowie 2018 roku**

Pierwsza połowa 2018 roku nie obfitowała w znaczące dla spółki wydarzenia. CFI Holding S.A., kontynuując strategię przyjętą w poprzednim roku, rozwijała sieć kontaktów biznesowych poprzez swoje spółki córki.

Istotną funkcję jaką pełnił Emitent w 2018 roku w Grupie Kapitałowej była kontrola oraz nadzór nad jednostkami zależnymi w celu optymalizacji ich działalności.

**5. Najważniejsi odbiorcy w pierwszej połowie 2018 roku**

Głównymi odbiorcami usług CFI Holding S.A. są jednostki zależne.



**6. Budowy o największym poziomie przerobu w pierwszej połowie 2018 roku**

Jednostka na chwilę obecną nie świadczy usług budowlanych.

**7. Najważniejsi dostawcy w 2018 roku**

Spółka w związku ze specyfiką swojej działalności (zarządzanie holdingiem) nie posiada istotnych dostawców mających kluczowy wpływ na jej działalność.

**8. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami**

W prezentowanym okresie umowy kupna i sprzedaży akcji opisane zostały w punkcie 2.3 niniejszego sprawozdania.

**9. Informacje o powiązaniach kapitałowych lub organizacyjnych z innymi podmiotami**

Podmiot dominujący CFI Holding S.A. posiada następujące udziały w spółkach:

1. 100% udziałów w Towarzystwie Budownictwa Społecznego "Nasze Kąty" Sp. z o.o., kapitał zakładowy 20.870.500 zł
2. 100% udziałów w BL8 Sp. z o.o. S.K.A., kapitał zakładowy 50.000 zł
3. 100% udziałów w Central Fund of Immovables Sp. z o.o., kapitał zakładowy 198.849.000 zł

Pośrednio poprzez Spółkę zależną Central Fund of Immovables Emitent kontroluje podmioty gospodarcze wykazane w schemacie grupy w punkcie 2.9

**10. Transakcje z podmiotami powiązanymi.**

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w nocie 11 sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018 r.

**11. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek.**

W prezentowanym okresie Jednostka nie zaciągała nowych kredytów.

**12. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach, z uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym.****Gwarancje**

Brak

**Poręczenia**

Brak.

**13. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.****Sprawy z powództwa Emitenta:**

1. Sprawa o zapłatę kwoty 922.685,60 zł przeciwko Bogdanowi Ludkowskiemu z tytułu zapłaty za wierzytelność w stosunku do Spółki Intakt Sp. z o.o. z siedzibą w Łągowicach. Sprawa rozpoznawana przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu X Wydziałem Gospodarczym. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. Pozwany wniósł sprzeciw.

2. Sprawa o zapłatę kwoty 2.734.996,00 zł przeciwko Bogdanowi Ludkowskiemu, rozpoznawana w I instancji przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu X Wydziałem Gospodarczym. Emitent dochodzi w rzeczonym postępowaniu zapłaty za roboty budowlane wykonane na rzecz pozwanego w ramach inwestycji realizowanej w Mirkowie Starym, za które pozwany do dnia dzisiejszego nie zapłacił. Postępowanie rozpoznawane jest przed Sądem I instancji.

#### **Sprawy przeciwko Emitentowi:**

1. Sprawa o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w postaci bankowego tytułu egzekucyjnego wystawionego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. (dalej BPS) w dniu 19.03.2013 r. o numerze 68/2013, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 09.07.2013 roku postanowieniem o nadaniu klauzuli wykonalności Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu na podstawie którego, BPS skierował egzekucję z rachunku bankowego Emitenta, rozpoznawana przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu. Emitent kwestionuje podstawy działań egzekucyjnych BPS wskazując, że ich podstawą jest tytuł egzekucyjny obejmujący wierzytelności, powstałe przed ogłoszeniem upadłości Emitenta w roku 2012, zabezpieczone hipotekami ustanowionymi na mieniu Emitenta oraz osób trzecich, które nie mogą być przedmiotem egzekucji z innego majątku, niż majątek na którym zostały one zabezpieczone rzeczowo. Skoro bowiem z mocy przepisu art. 273 ust. 2 ustawy prawo upadłościowe (w brzmieniu obowiązującym w latach 2012-2013), układ nie obejmuje jedynie wierzytelności zabezpieczonych rzeczowo w części znajdującej pokrycie w przedmiocie zabezpieczenia, zaś sam BPS określił w postępowaniu upadłościowym w jakim zakresie jego wierzytelności znajdują pokrycie w przedmiotach zabezpieczeń rzeczowych i podlegają wyłączeniu z układu, a w jakiej części podlegają one układowi i zaspokojeniu w ramach układu poprzez ich konwersję na akcje spółki, co zostało zatwierdzone prawomocnym postanowieniem Sądu upadłościowego w przedmiocie zatwierdzenia listy wierzytelności oraz zatwierdzenia układu, to tym samym BPS obecnie nie ma prawa naruszać treści tego postanowienia oraz kierować egzekucję do innego majątku, niż ten który służył wyłączeniu tej wierzytelności z układu. Takie działanie nie tylko zmierza do obejścia prawa upadłościowego, w tym do zniweczenia jego celu - zawartego układu, ale pozostaje wprost sprzeczne z treścią prawomocnych postanowień o zatwierdzeniu listy wierzytelności oraz o zawarciu układu. Aktualnie powyższa sprawa, po wniesieniu powództwa o pozbawienie tytułu wykonalności oczekuje na rozpoznanie przez Sąd.

#### **14. Opis istotnych czynników ryzyka.**

Podstawowe czynniki ryzyka postrzegane przez Zarząd są następujące:

##### **Ryzyko wynikające z sytuacji makroekonomicznej**

Na realizację założonych celów strategicznych i osiągnięte przez Spółkę wyniki finansowe oddziałują między innymi czynniki makroekonomiczne, których wpływ jest niezależny od działań Spółki. Do tych czynników zaliczyć można: inflację, ogólną kondycję polskiej gospodarki, zmiany sytuacji gospodarczej w Europie i na świecie, wzrost produktu krajowego brutto, politykę podatkową, wzrost stóp procentowych, politykę państwa w zakresie rynku budowlanego w tym szczególnie budownictwa mieszkaniowego, dostępność kredytów dla przedsiębiorców i osób fizycznych.

##### **Ryzyko związane z uzależnieniem od koniunktury na rynku budowlanym**

Działalność Spółki jest ściśle uzależniona od koniunktury panującej 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.

Znaczącą przeszkodą dla Spółki jest też powszechnie stosowana przez inwestorów wykorzystujących środki publiczne praktyka konstruowania specyfikacji przetargowych na roboty budowlane o średniej i znacznej wartości w taki sposób aby promować przedstawicielstwa globalnych firm zagranicznych, skutecznie eliminując w ten sposób z ubiegania się o zamówienia publiczne krajowe podmioty. Kształt specyfikacji zamówień publicznych, w których jedynym kryterium wyboru oferenta jest cena, powoduje, że bardzo często przetargi wygrywają firmy niewiarygodne oferujące najniższą cenę, często nierealną. Poziom oferowanej ceny na poziomie kosztów materiałowych wyraźnie wskazuje, że realizacja kontraktu skutkować będzie niezapłaceniem podwykonawcom i dostawcom lub zatrudnianiem pracowników w sposób omijający wymagane prawem daniny publiczne.

### **Ryzyko związane z konkurencją**

Segment rynku, na którym działa Spółka 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. W przetargach na kontrakty o niewielkiej wartości Spółka może przegrywać z firmami małymi, które są w stanie zaoferować znacznie niższe pułapy cenowe, natomiast przy przetargach na roboty o bardzo dużej wartości Spółka nie jest wręcz w stanie samodzielnie sprostać warunkom stawianym przez oferujących, co automatycznie eliminuje Spółkę. Na obecnym etapie rozwoju firmy i całej Grupy „naturalnym” i podstawowym obszarem zainteresowania Spółki są przetargi oraz umowy na roboty o średniej, najczęściej kilkumilionowej wartości. Niestety powszechnie stosowana jest przez inwestorów wykorzystujących środki publiczne praktyka konstruowania specyfikacji przetargowych na roboty budowlane w taki sposób aby promować przedstawicielstwa globalnych firm zagranicznych, skutecznie eliminując w ten sposób krajowe podmioty z ubiegania się o zamówienia publiczne.

### **Ryzyko związane z uzależnieniem się od dominującego odbiorcy**

W prezentowanym okresie strategicznymi odbiorcami CFI HOLDING SA są spółki zależne, dlatego też poziom ryzyka spółki dominującej opiera się na ryzyku sektorów, w jakich działają te podmioty.

### **Ryzyko powstania zobowiązań z tytułu udzielonych gwarancji**

Spółka dominująca działająca w sektorze budowlanym zaciągała zobowiązania z tytułu gwarancji poprzez zatrzymanie płatności części zobowiązań dla podwykonawców (zapisy umowne). Gwarancje te stanowiły zabezpieczenie wykonania robót..

### **Ryzyka związane z zawartymi umowami kredytowymi**

Aktualna sytuacja dotycząca zaciągniętych przez Spółkę kredytów została opisana w punkcie 11.

## **15. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji**

W dniu 2 sierpnia 2018 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział KRS zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Spółki CFI Holding S.A. do kwoty 852.771.219 zł. Aktualna wysokość i struktura kapitału zakładowego kształtuje się następująco: kapitał zakładowy Spółki wynosi 852.771.219 zł i dzieli się na 2.750.874.900 akcji o wartości nominalnej 0,31 zł każda, w tym:

- 1) 523.000 akcji serii A - akcje notowane na rynku regulowanym,
- 2) 26.189.000 akcji serii B - akcje nie dopuszczone do obrotu,

- 3) 2.752.200 akcji serii C – akcje nie dopuszczone do obrotu,  
4) 60.000.800 akcji serii D – akcje nie dopuszczone do obrotu,  
5) 2.634.409.900 akcji zwykłych na okaziciela serii F – akcje nie dopuszczone do obrotu.

W wyniku rejestracji zmian w kapitale zakładowym zmianie uległ również statut Spółki z uwzględnieniem uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CFI Holding S.A. podjętej w dniu 18 grudnia 2017 roku, w sprawie obniżenia kapitału zakładowego Spółki z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji serii F w trybie subskrypcji prywatnej, wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, dematerializacji i dopuszczenia tych akcji do obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, pokrycia strat Spółki z lat ubiegłych oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki w związku z dokonaniem obniżeniem i podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki oraz uchwały nr 19 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia CFI Holding S.A. podjętej w dniu 29 czerwca 2018 roku.

Ponadto w wyniku rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki doszło do wygaśnięcia (poprzez wzajemne potrącenie wierzytelności z akcjonariuszami, którzy objęli akcje serii F) zobowiązań CFI Holding S.A., w tym również zobowiązań wynikających z umowy o której, Spółka informowała raportem bieżącym nr 74/2014.

#### 16. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami wykazanymi w raporcie w I półroczu 2018 roku, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników za dany okres.

CFI Holding S.A. nie publikował prognozy wyników dotyczących I półrocza 2018 roku.

#### 17. Zarządzanie zasobami finansowymi

źródła kapitałów CFI HOLDING S.A. ( w tys. zł)

Wyszczególnienie	31.12.2017	30.06.2018
<b>I. Pasywa razem</b>	<b>890 738</b>	<b>891 257</b>
<b>II. Kapitał własny, w tym:</b>	<b>59 493</b>	<b>876 254</b>
1. Kapitał podstawowy	58 232	58 232
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	-1 705	-1 705
3. Pozostałe kapitały	24 056	841 780
4. Zyski (straty) z lat ubiegłych	-22 147	-22 147
5. Zysk (strata) netto okresu bieżącego	1 057	93
<b>III. Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>7 693</b>	<b>8 269</b>
1. Zapasy	1 468	1 468
2. Należności krótkoterminowe	5 512	6 206

Struktura zobowiązań CFI HOLDING S.A. ( w tys. zł)

Wyszczególnienie	31.12.2017	30.06.2018
<b>I. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:</b>	<b>32 915</b>	<b>15 003</b>
1. Rezerwy na zobowiązania	75	80
2. Zobowiązania długoterminowe, w tym:	24 293	-
<i>oprocentowane kredyty i pożyczki</i>	8 412	-
<i>pozostałe zobowiązania</i>	15 881	-
3. Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	8 627	14 942

<i>oprocentowane kredyty i pożyczki</i>	2 166	10 576
<i>pozostałe zobowiązania</i>	6 372	4 366
4. Rozliczenia międzyokresowe przychodów	2 166	10 576

Poniższa tabela przedstawia zmiany struktury finansowania działalności oraz płynność finansową CFI HOLDING S.A.:

Wyszczególnienie	31.12.2017	30.06.2018
1. Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,04	0,02
2. Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	0,55	0,02
3. Wskaźnik płynności I stopnia	0,89	0,55
4. Wskaźnik płynności II stopnia	0,72	0,46
5. Wskaźnik płynności III stopnia	0,08	0,04

1. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa ogółem
2. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitały własne
3. aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe
4. (aktywa obrotowe-zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe
5. (aktywa obrotowe-zapasy-należności krótkoterminowe)/zobowiązania krótkoterminowe

#### 18. Ocena czynników nietypowych i zdarzeń mających wpływ na wynik.

Spółka w związku ze specyfiką swojej działalności koncentruje się głównie na wsparciu jednostek zależnych w zakresie właściwego wykorzystania posiadanych aktywów.

W wyniku rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w dniu 2 sierpnia 2018 roku doszło do wygaśnięcia (poprzez wzajemne potrącenie wierzytelności z akcjonariuszami, którzy objęli akcje serii F) zobowiązań CFI Holding S.A., w tym również zobowiązań wynikających z umowy z dnia 21 grudnia 2014 roku ze spółką Restata Investments Limited na kwotę 800 mln zł.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd pozytywnie ocenia perspektywę kontynuacji działalności..

#### 20. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką.

Nie miały miejsca zmiany zasad zarządzania Spółką w prezentowanym roku.

#### 21. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Emitenta będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających Emitentem.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Pani Joanna Feder-Kawczyńska nie posiada akcji Emitenta. Osoby Nadzorujące nie posiadają akcji Emitenta.

#### 22. Informacje o znanych Spółce umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie są znane żadne umowy, które mogłyby mieć wpływ na przyszłe wyniki spółki.

#### 23. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.

W spółce nie występuje system kontroli programu akcji pracowniczych.

**24. Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych za I półrocze 2018 roku.**

Umowa dotycząca przeglądu i badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 i 2019 r. została zawarta z Grant Thornton Polska Sp. z o.o. Sp. K. dnia 10.08.2018 roku. Wynagrodzenie audytora za przegląd jednostkowego sprawozdania ustalone na kwotę 11 tys. zł netto.

**25. Zdarzenia po dniu bilansowym**

Istotne zdarzenia po dniu bilansowym zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w punkcie 7 „Zdarzenia następujące po dniu bilansowym”

Wrocław, 1 października 2018 r.

.....  
*Prezes Zarządu*  
Joanna Feder-Kawczyńska