



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

**ZA OKRES
01.01.2019 – 31.12.2019 r.**

Wrocław, czerwiec 2020 r.

SPIS TREŚCI:

1.	Podstawowe informacje o Spółce	3
1.1.	Dane rejestracyjne i adresowe podmiotu	3
1.2.	Informacje o powiązaniach kapitałowych lub organizacyjnych z innymi podmiotami.....	4
1.3.	Podstawowe informacje o spółkach zależnych	6
1.4.	Przedmiot działalności Spółki.....	7
1.5.	Kapitał zakładowy podmiotu	8
2.	Rada Nadzorcza	8
3.	Zarząd	9
4.	Rekompensaty dla osób zarządzających w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny	9
5.	Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Spółki CFI Holding S.A. za 2019 rok.	10
6.	Charakterystyka działalności w 2019 roku	10
7.	Najważniejsi odbiorcy w 2019 roku	10
8.	Najważniejsi dostawcy w 2019 roku	11
9.	Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług w 2019 roku.....	11
10.	Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami.....	11
11.	Informacje o transakcjach zawartych przez Emitenta z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji	11
12.	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	11
13.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek	11
14.	Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	11
15.	Istotne sprawy sądowe	12
16.	Istotne czynniki ryzyka	12
17.	Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji	13
18.	Informacja dotycząca prognozy wyników	13
19.	Zarządzanie zasobami finansowymi	13
20.	Ocena czynników nietypowych i zdarzeń mających wpływ na wynik	14
21.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki oraz opis perspektyw rozwoju działalności	14
22.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Spółce	14
23.	Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji CFI Holding SA będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających	14
24.	Informacje o znanych umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy	14
25.	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	15
26.	Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu za 2019 rok.	15
27.	Pozycje pozabilansowe	15
28.	Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej w 2019 r.	15
29.	Ład Korporacyjny.....	15

Wprowadzenie do sprawozdania

Sprawozdanie Zarządu z działalności CFI Holding S.A. za rok 2019 roku zostało przygotowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (DZ.U.2018.poz.757).

1. Podstawowe informacje o Spółce

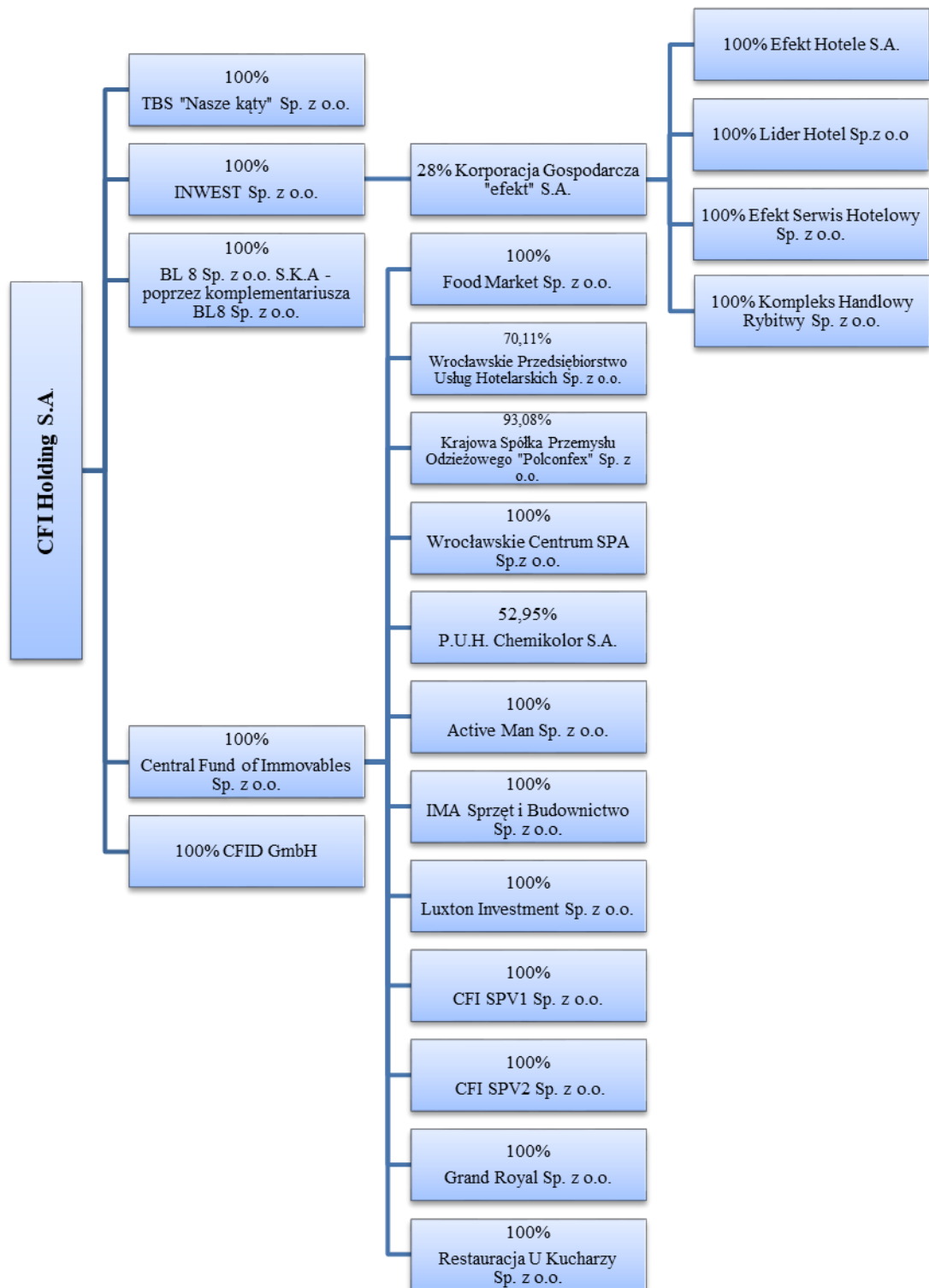
1.1. Dane rejestracyjne i adresowe podmiotu

Podmiot działa pod nazwą CFI Holding Spółka Akcyjna (nazwa skrócona CFI Holding S.A. i jest wpisany 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. Biura Zarządu znajdują 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

1.2. Informacje o powiązaniach kapitałowych lub organizacyjnych z innymi podmiotami

Schemat Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A.



Jednostka dominująca na dzień 31.12.2019 r. posiadała udziały w następujących jednostkach zależnych:

- 1) 100% udziałów w Towarzystwie Budownictwa Społecznego "Nasze Kąty" Sp. z o.o., kapitał zakładowy 20 870,5 tys. zł;
- 2) 100% akcji w BL8 Sp. z o.o. S.K.A., kapitał zakładowy 50 tys. zł; poprzez komplementariusza BL 8 Sp. z o.o. kapitał zakładowy 5,0 tys. zł.
- 3) 100% udziałów w Central Fund of Immovables Sp. z o.o., kapitał zakładowy 219 345,5 tys. zł;
- 4) 100 % udziałów w CFID GmbH, kapitał zakładowy 25,0 tys. EUR.
- 5) 100% udziałów w INWEST Sp. z o.o., kapitał zakładowy 1 850,0 tys. zł.

Jednostki pośrednio kontrolowane przez CFI Holding S.A. na dzień 31.12.2019 r.:

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział w kapitale zakładowym na dzień 31.12.2019	Metoda Konsolidacji
1.	Central Fund Of Immovables Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem nieruchomości, działalność hotelarska, działalność restauracyjna	100	Pełna
2.	Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasze Kąty" Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem mieszkań w systemie TBS	100	Pełna
3.	BL 8 Sp. z o.o. S.K.A	Wrocław	Działalność deweloperska	100	Pełna
4.	Wrocławskie Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich Sp. z o.o.	Wrocław	Wsparcie operacyjne działalności hotelarskiej	70,11	Pełna
5.	Wrocławskie Centrum SPA Sp. z o.o.	Wrocław	Działalność w sektorze rekreacji, sportu oraz usług medycznych	100	Pełna
6.	Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Chemikolor S.A.	Łódź	Działalność handlowa, sektor chemiczny	52,95	Pełna
7.	Krajowa Spółka Przemysłu Odzieżowego Polconfex Sp z o.o	Łódź	Działalność handlowa, sektor odzieżowy	93,08	Pełna
8.	Korporacja Gospodarcza Efekt SA	Kraków	Wynajem nieruchomości	28	Pełna
9.	Efekt Hotel S.A	Kraków	Działalność hotelarska	100**	Pełna
10.	Lider Hotel Sp. z o.o.	Kraków	Działalność hotelarska	100**	Pełna
11.	IMA Sprzęt i Budownictwo Sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem maszyn budowlanych	100	Wyłączone z konsolidacji*
12.	CFID GmbH	Berlin	Wynajem środków trwałych	100	
13.	Active Man Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze usług rekreacji i sportu	100	
14.	Food Market Sp z o.o.	Łódź	Działalność gastronomiczna, wsparcie operacyjne działalności hotelarskiej	100	
15.	BL8 Sp. z o.o.	Wrocław	Zarządzanie działalnością operacyjną jako komplementariusz	100	
16.	Luxton Investment Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność holdingów finansowych	100	
17.	CFI SPV1 Sp. z o.o.	Łódź	Zarządzanie nieruchomościami	100	
18.	CFI SPV2 Sp. z o.o.	Łódź	Zarządzanie nieruchomościami	100	
19.	INWEST Sp. z o.o.	Kraków	Działalność inwestycyjna na rynkach finansowych	100	
20.	Grand Royal Sp. z o.o.	Poznań	Działalność hotelarska	100	
21.	Restauracja U Kucharzy Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność gastronomiczna	100	

* Progi istotności w Grupie ustalone są na poziomie 1% sumy prostej aktywów Grupy, 10% sumy prostej przychodów Grupy oraz 10% sumy prostej wyników Grupy. W przypadku przekroczenia któregokolwiek z powyższych wskaźników jednostki zależne podlegają konsolidacji.

1.3. Podstawowe informacje o spółkach zależnych

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: 219 345 500 zł
Przedmiot działalności: Działalność hotelarska, restauracyjno – gastronomiczna, wynajem nieruchomości
Skład Zarządu: Joanna Feder-Kawczyńska – Prezes Zarządu
Michał Hieronim Bartczak - Wiceprezes Zarządu
Prokurenci: Brak

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 wspólnot mieszkaniowych, TBS - ów, podmiotów gospodarczych; sprzedaż lokali użytkowych
Skład Zarządu: Michał Hieronim Bartczak – Prezes Zarządu
Prokurenci: Brak

CFID GmbH

Nazwa pełna: CFID GmbH, Gesellschaft für Bausanierung
Adres siedziby: 12165 Berlin, Schloßstrasse 50, Niemcy
Identyfikator NIP: DE293333034
Czas trwania: Nieoznaczony
Kapitał zakładowy: 25 000 EUR
Przedmiot działalności: Wynajem środków trwałych
Skład Zarządu: Tomasz Brocki – Prezes Zarządu
Prokurenci: Brak

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

Nazwa pełna:	BL8 Sp. z o.o. S.K.A.
Adres siedziby:	51-112 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 związana ze wznoszeniem budynków mieszkalnych
Skład Zarządu:	Komplementariusz BL8 Sp. z o.o.
Prokurenci:	Brak

INWEST Sp. z o.o.

Nazwa pełna:	INWEST Sp. z o.o.
Adres siedziby:	31-323 Kraków, ul. Opolska 12
Identyfikator NIP:	9451869615
Numer w KRS:	0000010293
Numer REGON:	351606073
Akt założycielski	Rep. A nr 891/99 z dnia 26.02.1999 r.
Czas trwania:	Nieoznaczony
Kapitał zakładowy:	1 850 000 zł
Przedmiot działalności:	Działalność inwestycyjna na rynkach finansowych
Skład Zarządu:	Joanna Feder Kawczyńska-Prezes Zarządu
Prokurenci:	Brak

1.4. Przedmiot działalności Spółki.

Profil działalności spółki CFI HOLDING S.A. obejmuje głównie proces zarządzania grupą kapitałową – zarządzanie holdingiem, usługi budowlane oraz wynajem specjalistycznego sprzętu budowlanego, nadzór nad efektywnością zarządzania aktywami jednostek zależnych oraz optymalizację działalności jednostek w grupie poprzez wielopoziomą analizę procesów biznesowych.

CFI Holding pozostanie podmiotem dominującym zdywersyfikowanej, dynamicznie rozwijającej się Grupy. Głównym przedmiotem działalności Spółki pozostaje działalność zarządzania i inwestycyjna polegająca na wyszukiwaniu i realizacji projektów inwestycyjnych na rynkach krajowych i zagranicznych, a następnie tworzeniu wartości w spółkach wchodzących w skład grupy poprzez restrukturyzację, nadzór i koordynację ich rozwoju.

Nadrzędnym celem CFI Holding pozostaje osiągnięcie wysokiej stopy zwrotu z inwestycji, a co za tym idzie wymiernych korzyści dla akcjonariuszy.

CFI Holding zamierza osiągnąć wzrost zarówno poprzez systematyczny rozwój spółek wchodzących w skład Grupy. Poprzez m.in. przemyślane, celowe akwizycje dedykowane do poszczególnych podmiotów branżowych wchodzących w skład grupy, jak również poprzez tworzenie od podstaw kolejnych podmiotów, działających w wybranym sektorze usług dla klientów indywidualnych i przedsiębiorców.

Realizacja strategii realizowana będzie również poprzez maksymalizację wzrostu organicznego, co związane jest bezpośrednio z wykorzystaniem posiadanego potencjału nieruchomości komercyjnych desygnowanych do realizacji poszczególnych inwestycji branżowych w których działają Spółki z Grupy.

Przedmiotem działalności spółki CFI HOLDING S.A jest:

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

Działalność spółek pośrednio kontrolowanych przez CFI Holding S.A. została opisana w tabeli na stronie 5.

1.5. Kapitał zakładowy podmiotu

Według stanu na dzień 31.12.2019 r. 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%
Razem	x	2 750 874 900	852 771 219	100,00%	2 750 874 900	100,00%

W prezentowanym okresie nie nastąpiły zmiany w akcjonariacie.

2. Rada Nadzorcza

Skład organów Jednostki według stanu na dzień 31.12.2019 r.:

Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2019 r.	<ul style="list-style-type: none"> • Janusz Teofil Tomaszewski - Przewodniczący Rady Nadzorczej • Paweł Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej • Grzegorz Andrzej Dębowski – Członek Rady Nadzorczej • Grzegorz Postek - Członek Rady Nadzorczej • Michał Bartosiewicz - Członek Rady Nadzorczej
--	--

W dniu 25 lutego 2019 roku Zarząd Spółki CFI Holding S.A. otrzymał informację o rezygnacji Pana Rafała Reczka z funkcji Sekretarza Rady Nadzorczej Emitenta (*Raport bieżący 3/2019*).

W dniu 9 kwietnia 2019 roku Zarząd CFI HOLDING S.A. poinformował o rezygnacji członka Rady Nadzorczej Emitenta Pani Anety Wodyk. Pani Aneta Wodyk nie podała przyczyny rezygnacji. (*Raport bieżący 4/2019*)

W dniu 26 kwietnia 2019 roku Zarząd CFI HOLDING S.A. poinformował o powołaniu dwóch osób do składu Rady Nadzorczej – Pana Grzegorza Postka oraz Pana Michała Bartosiewicza (*Raport bieżący 11/2019*)

Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień publikacji sprawozdania	<ul style="list-style-type: none">• Janusz Teofil Tomaszewski - Przewodniczący Rady Nadzorczej• Paweł Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej• Grzegorz Andrzej Dębowski – Członek Rady Nadzorczej• Marek Kownacki - Członek Rady Nadzorczej• Katarzyna Chojniak - Członek Rady Nadzorczej
--	--

W dniu 13 stycznia 2020 roku Zarząd CFI Holding poinformował, że otrzymał informację o rezygnacji członka Rady Nadzorczej Pana Grzegorza Postka. Jako przyczynę rezygnacji Pan Grzegorz Postek wskazał względy zawodowe (*Raport bieżący 1/2020*)

W dniu 15 stycznia 2020 roku Zarząd CFI Holding S.A. poinformował o powołaniu w skład Rady Nadzorczej Pani Katarzyny Chojniak (*Raport bieżący 2/2020*)

W dniu 31 marca 2020 roku Zarząd CFI HOLDING S.A. poinformował, że otrzymał informację o rezygnacji członka Rady Nadzorczej p. Michała Bartosiewicza. Jako przyczynę rezygnacji p. Michał Bartosiewicz wskazał powody zawodowe. (*Raport bieżący 8/2020*)

W dniu 21 kwietnia 2020 roku Zarząd CFI Holding S.A. informuje, że w dniu dzisiejszym otrzymał informacje, że Rada Nadzorcza Emitenta, zgodnie ze statutem Spółki, w dniu 9 kwietnia 2020 roku powołała w skład Rady Nadzorczej Emitenta Pana Marka Kownackiego, celem uzupełnienia składu Rady Nadzorczej Emitenta, w związku z rezygnacją Pan Michała Bartosiewicza z członkostwa w Radzie Nadzorczej Emitenta, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 8/2020. (*Raport bieżący 9/2020*)

W 2019 roku nie zostało wypłacone wynagrodzenie z tytułu udziału w posiedzeniach żadnemu z członków Rady Nadzorczej Spółki CFI HOLDING S.A.

3. Zarząd

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 2019.

W prezentowanym półroczu nie zostało wypłacone wynagrodzenie członkowi zarządu spółki dominującej oraz spółek zależnych.

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

W momencie publikacji sprawozdania Grupa nie ma zawartych umów przewidujących rekompensaty w przypadku rezygnacji czy zwolnienia danej osoby z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny.

5. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Spółki CFI Holding S.A. za 2019 rok.

Wybrane dane finansowe przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	01.01.2018 - 31.12.2018*		01.01.2019 - 31.12.2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT				
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 177	979	3 888	904
Koszty działalności operacyjnej	1 650	387	2 252	523
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	2 527	592	-116	-27
Zysk (strata) brutto	1 959	459	-2 059	-479
Zysk (strata) netto	1 226	287	-1 764	-410
Liczba udziałów/akcji w sztukach	2 750 874 900	2 750 874 900	2 750 874 900	2 750 874 900
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,00045	0,0001	-0,0006	-0,0001
BILANS				
Aktywa trwałe	885 231	205 868	914 644	214 781
Aktywa obrotowe	8 051	1 872	6 820	1 601
Kapitał własny	877 386	204 043	875 622	205 617
Zobowiązania docelowo przeznaczone na kapitał	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe	3 061	712	59	14
Zobowiązania krótkoterminowe	12 835	2 985	45 783	10 751
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0,32	0,07	0,32	0,07
RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH				
Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	137	32	-672	-156
Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-3 049	-715	-19 337	-4 495
Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej	2 925	686	19 991	4 647

*Dane bilansowe prezentowane są za okres porównywalny kończący się 31.12.2018 roku, zgodnie z formatem prezentowanym w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

6. Charakterystyka działalności w 2019 roku.

CFI Holding S.A., kontynuując strategię przyjętą oraz sprawdzoną w poprzednim roku, rozwijała sieć kontaktów biznesowych oraz kontrolowała realizację określonych umów-transakcji poprzez swoje spółki córki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej. Istotną funkcję jaką pełnił Emitent w 2019 w Grupie Kapitałowej była koordynacja, kontrola oraz nadzór nad jednostkami zależnymi w celu optymalizacji ich działalności oraz poprawy efektywności Grupy Kapitałowej

7. Najważniejsi odbiorcy w 2019 roku

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

	Rynek zbytu	Obrót w 2019 r. (w tys.)	Kontrahent
Kontahent 1	Polska	2 055	Central Fund of Immovables Sp. Z o.o. – jednostka zależna
Kontahent 2	Polska	1 598	IMA Sprzęt i Budownictwo Sp. Z o.o.- jednostka zależna

8. Najważniejsi dostawcy w 2019 roku

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

	Obrót w 2019 r.	Kontrahent
Kontahent 1	96	Biuro Rachunkowe-outsourcing księgowy
Kontahent 2	55	Usługi Audytu Wewnętrznego i Kontrolling

9. Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług w 2019 roku

Jednostka nie wydzieliła segmentów w 2019 roku

10. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

W prezentowanym okresie nie zawarto żadnych znaczących umów pomiędzy akcjonariuszami.

11. Informacje o transakcjach zawartych przez Emitenta z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji

Wszystkie transakcje pomiędzy Emitentem a jednostkami powiązаныmi odbywają się na warunkach rynkowych.

12. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Opis transakcji z podmiotami powiązаныmi zostały przedstawione w pozycji „Transakcje z podmiotami powiązаныmi: skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 2019 rok.

13. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzanych umowach dotyczących kredytów i pożyczek

W prezentowanym okresie Jednostka nie zaciągała nowych kredytów.

Jednostka nie posiada aktywnych umów kredytowych w Bankach:

W sprawozdaniu prezentowany jest sporny kredyt BPS S.A. w wysokości 808 tys. zł z uwagi na fakt wejścia kredytu do układu z wierzycielami. Na dzień publikacji sprawozdania, Spółka jest w sporze z Bankiem.

Pozostałe informacje dotyczące zobowiązań finansowych zostały przedstawione w Jednostkowym Sprawozdaniu Finansowym.

14. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

Gwarancje

Od poprzedniego roku nie uległy zmianie gwarancje udzielone przez spółkę.

Poręczenia

Od poprzedniego roku nie uległy zmianie poręczenia udzielone przez spółkę.

15. Istotne sprawy sądowe

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

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.

Przeciwko jednostce nie toczą się sprawy sądowe mogące wpłynąć istotnie na jej działalność w przyszłości.

16. Istotne czynniki ryzyka

Podstawowe czynniki ryzyka postrzegane przez Zarząd są następujące:

Ryzyko wynikające z sytuacji makroekonomicznej

Na realizację założonych celów strategicznych i osiągnięcie 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.

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 związane z pandemią COVID-19

Pod koniec 2019 roku po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące COVID-19 (koronawirusa). W pierwszych miesiącach 2020 r. wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ objął wiele krajów. Chociaż w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja ta wciąż się zmienia, wydaje się, że negatywny wpływ na Spółkę jest nieunikniony i może być poważniejszy niż pierwotnie oczekiwano. Zarząd uważa taką sytuację za zdarzenie niepowodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2019, lecz za zdarzenie po dacie bilansu wymagające dodatkowych działań. Ponieważ sytuacja wciąż się rozwija, Zarząd uważa, że nie jest możliwe przedstawienie szacunków ilościowych potencjalnego wpływu obecnej sytuacji. Spółka ściśle monitoruje sytuację i szuka sposobów na zminimalizowanie wpływu pandemii na segment turystyczno-hotelowo restauracyjny funkcjonujący w grupie i tym samym wpływu na jednostkę dominującą. Jednak z uwagi na podjęte konkretne działania przez Rząd zmierzające do ograniczenia pandemii COVID-19, a mianowicie zamrożenie wielu gałęzi gospodarki, w tym w także branży hotelowej i gastronomicznej, bezprecedensowy i nieunikniony jest znaczny spadek wartości osiągniętych przychodów z działalności.

Segment Grupy kapitałowej związany z obiektami hotelowymi prawdopodobnie w kolejnych miesiącach także zostanie dotknięty niższym poziomem turystyki i mniejszą liczbą turystów w naszym kraju. Monitorując sytuację - Zarząd dostrzega, iż turystyka i podróże w kraju są o około 95% niższe niż w tym samym okresie w 2019 r., a zatem przychody z pierwszego półrocza 2020 r. z segmentu obiektów hotelowych prawdopodobnie będą między 70% a 80% niższe niż w poprzednim roku.

Zarząd Spółki dostrzega szereg niemożliwych do oszacowania zdarzeń lub warunków, które mogą istotny wpływ na dalsze funkcjonowanie w kolejnych okresach:

- znaczące przerwy w działalności wynikające z zamrożenia gospodarki przy kolejnych falach epidemii,
- zamknięcia zakładów produkcyjnych lub punktów handlowych,
- ograniczeń w podróży i zakłóceń logistyczno-transportowych (w tym związanych z zamknięciem granic),
- niedostępności personelu (w tym wynikających z konieczności odbywania kwarantanny i/lub sprawowania opieki nad dziećmi)
- znaczące spadki sprzedaży, zysków i operacyjnych przepływów pieniężnych
- straty na kontraktach - zawartych umowach
- straty wynikające z faktu, iż kontrahenci podnoszą siłę wyższą w uzasadnieniu niemożności wykonania umowy
- restrukturyzacja zadłużenia lub zaciąganie nowych znaczących zobowiązań,
- naruszenie tzw. kowenantów bankowych
- konieczność wstąpienia lub wywiązania się z obowiązku poręczyciela co wiąże się z koniecznością obsługi zadłużenia za zobowiązania finansowe podległych Spółek

17. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji

W prezentowanym okresie nie wyemitowano nowych akcji.

18. Informacja dotycząca prognozy wyników

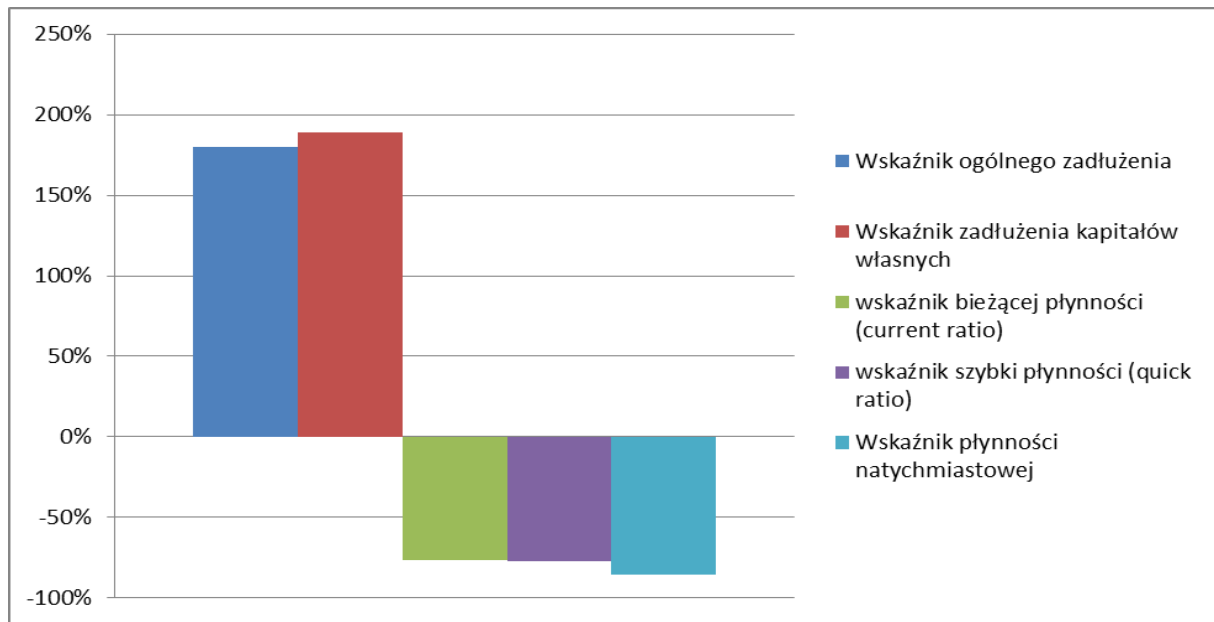
Dla CFI Holding S.A. nie były podawane i publikowane prognozy wyników dotyczące 2019 roku.

19. Zarządzanie zasobami finansowymi

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018	zmiana r/r	% zmiana r/r
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,05	0,02	0,03	180%
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	0,05	0,02	0,03	189%
wskaźnik bieżącej płynności (current ratio)	0,15	0,63	-0,48	-76%
wskaźnik szybki płynności (quick ratio)	0,12	0,51	-0,40	-77%
Wskaźnik płynności natychmiastowej	0,0004	0,003	-0,002	-86%

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. środki pieniężne/zobowiązania krótkoterminowe

Procentowa zmiana wskaźników finansowych CFI Holding S.A.



Dla CFI Holding S.A. najważniejszym wskaźnikiem jest wskaźnik zadłużenia kapitałów. CFI Holding S.A. prowadzi działalność holdingową i z uwagi na posiadanie wysokiego kapitału zakładowego zmiana wskaźnika zadłużenia kapitałów jest nieistotna. Na dzień publikacji sprawozdania Zarząd Spółki nie widzi faktycznych zagrożeń mogących wpłynąć istotnie na wypłacalność i regulowanie bieżących oraz przyszłych zobowiązań.

20. Ocena czynników nietypowych i zdarzeń mających wpływ na wynik

W prezentowanym okresie nie miały miejsca zdarzenia nietypowe.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, w związku z intensywnym planowym rozwojem spółek zależnych, rozwój jednostki będzie koncentrować się na wsparciu operacyjnym grupy kapitałowej oraz pozyskaniu kapitałów własnych.

22. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Spółce

W prezentowanym okresie nie zmieniono zasad zarządzania w Spółce.

23. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji CFI Holding SA będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających

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

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

Na dzień sporządzania sprawozdania nie są znane żadne umowy, które mogą mieć wpływ na zmianę w proporcjach akcji dotychczasowych akcjonariuszy.

25. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W spółkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej CFI Holding nie występuje system kontroli programu akcji pracowniczych z uwagi na brak takiego programu.

26. Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu za 2019 rok.

Umowa dotycząca badania jednostkowego sprawozdania finansowego za 2019 r. została zawarta z Grant Thornton Polska Sp. z o.o. Sp. K. dnia 10.08.2018 roku. Wynagrodzenie audytora za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy zostało ustalone na kwotę 17 tys. zł netto, natomiast wynagrodzenie audytora za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego na 14,5 tys. zł netto.

27. Pozycje pozabilansowe

Informacje o aktywach i zobowiązaniach pozabilansowych znajdują się Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w pozycji *Aktywa i zobowiązania warunkowe*.

28. Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej w 2019 r.

Wyszczególnienie	01.01.2019 -31.12.2019
Zarząd jednostki dominującej	-
Joanna Feder Kawczyńska	-
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	44
Janusz Teofil Tomaszewski	44
Paweł Żbikowski	-
Grzegorz Andrzej Dębowski	-
Grzegorz Postek	-
Michał Bartosiewicz	-
Główna kadra kierownicza	237

29. Ład Korporacyjny

Szczegółowe zasady ładu korporacyjnego funkcjonującego w Grupie Kapitałowej CFI Holding S.A. są dostępne na stronie internetowej www.cfiholding.pl, oraz dołączone w formie oddzielnego dokumentu do powyższego sprawozdania.

30. Komitet Audytu i Rada Nadzorcza

Na dzień bilansowy kończący się 31.12.2019 w Grupie funkcjonował komitet Audytu w składzie:

Michał Bartosiewicz-przewodniczący komitetu

Grzegorz Postek -członek komitetu

Paweł Żbikowski – członek Komitetu

Główne założenia opracowanej polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania oraz polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem;

- cena zaproponowana przez podmiot uprawniony do badania;
- możliwość zapewnienia świadczenia pełnego zakresu usług określonych przez GK CFI HOLDING SA (badanie sprawozdań jednostkowych, badania sprawozdań skonsolidowanych, przeglądy etc.);
- dotychczasowe doświadczenie podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek o podobnym do Grupy CFI Holding profilu działalności;
- dotychczasowe doświadczenie podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek zainteresowania publicznego;
- kwalifikacje zawodowe i doświadczenie osób bezpośrednio zaangażowanych w prowadzone w Grupie CFI Holding badanie;
- zapewnienie przeprowadzenia badania zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej i Usług Atestacyjnych
- możliwość przeprowadzenia badania w terminach określonych przez Grupę Kapitałową CFI Holding S.A.;
- potwierdzenie niezależności podmiotu uprawnionego do badania już na etapie procedury wyboru.

W 2018 roku Rada Nadzorcza dokonała wyboru nowego audytora. Umowa z audytorem Grant Thornton Polska Sp. z o.o. Sp. k. została podpisana w dniu 10 sierpnia 2018 roku na 2 lata.

Rada Nadzorcza na bieżąco sprawowała kontrolę w zakresie finansów.

31. Zmiany statutu lub umowy spółki Emitenta

Opis sposobu działania walnego zgromadzenia został ujęty w dokumencie Ładu Korporacyjnego opublikowanym.

32. Zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.

Informacje zostały przedstawione w dokumencie Ładu Korporacyjnego funkcjonującego w Grupie Kapitałowej.

33. Walne Zgromadzenie

Opis sposobu działania walnego zgromadzenia został ujęty w dokumencie Ładu Korporacyjnego .

34. Informacja o rynkach zbytu i źródłach zaopatrzenia

Rynkiem zbytu Grupy Kapitałowej jest terytorium Polski. Grupa Kapitałowa posiada zdywersyfikowane źródła dostawców surowców, materiałów i produktów. Materiały/surowce takie jak żywność czy kosmetyki, poprzez zakupy centralne, uzyskuje od sprawdzonych dostawców posiadających rozwiniętą sieć dystrybucji na terenie kraju.

35. Oświadczenie dotyczące informacji niefinansowych

Zarząd., zgodnie z § 71 ust. 1 pkt 5) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U.2018.757) oświadcza, że grupa CFI Holding S.A. nie jest objęta obowiązkiem sporządzania oświadczenia (sprawozdania) dotyczącego informacji niefinansowych, ponieważ nie spełnia kryteriów wymienionych w art. 49b ust. 2-8 ustawy o rachunkowości.

Wrocław, dnia 30.06.2020

.....

Prezes Zarządu

Joanna Feder-Kawczyńska