

CFI HOLDING S.A.



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

**ZA OKRES
01.01.2019 – 31.12.2019 r.**

Wrocław, czerwiec 2020 r.

SPIS TREŚCI:

1.	Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej	3
1.1.	Dane rejestracyjne i adresowe podmiotu dominującego	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 Grupy Kapitałowej	7
1.5.	Kapitał zakładowy podmiotu dominującego	9
1.6.	Rada Nadzorcza	9
1.7.	Zarząd	11
1.8.	Rekompensaty dla osób zarządzających w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny	11
2.	Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. za 2019 rok.	12
3.	Charakterystyka działalności w 2019 roku.	12
4.	Najważniejsi odbiorcy w Grupie Kapitałowej w 2019 roku	16
5.	Najważniejsi dostawcy w Grupie Kapitałowej w 2019 roku	16
6.	Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami	16
7.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	16
8.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek	16
9.	Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	16
10.	Istotne sprawy sądowe	17
11.	Istotne czynniki ryzyka	17
12.	Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji	20
13.	Informacja dotycząca prognozy wyników	20
14.	Zarządzanie zasobami finansowymi	20
15.	Ocena czynników nietypowych i zdarzeń mających wpływ na wynik	21
16.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki oraz opis perspektyw rozwoju działalności.	21
17.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Kapitałowej	21
18.	Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji CFI Holding SA będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających	21
19.	Informacje o znanych umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy	21
20.	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	22
21.	Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu za 2019 rok.	22
22.	Pozycje pozabilansowe	22
23.	Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej w 2019 roku.	22
24.	Ład Korporacyjny	23
25.	Komitety Audytu i Rada Nadzorcza	23
26.	Zmiany statutu lub umowy spółki Emitenta	23
27.	Zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	23
28.	Walne Zgromadzenie	23
29.	Informacja o rynkach zbytu i źródłach zaopatrzenia	23

Wprowadzenie do sprawozdania

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. za rok 2019 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 Grupie Kapitałowej

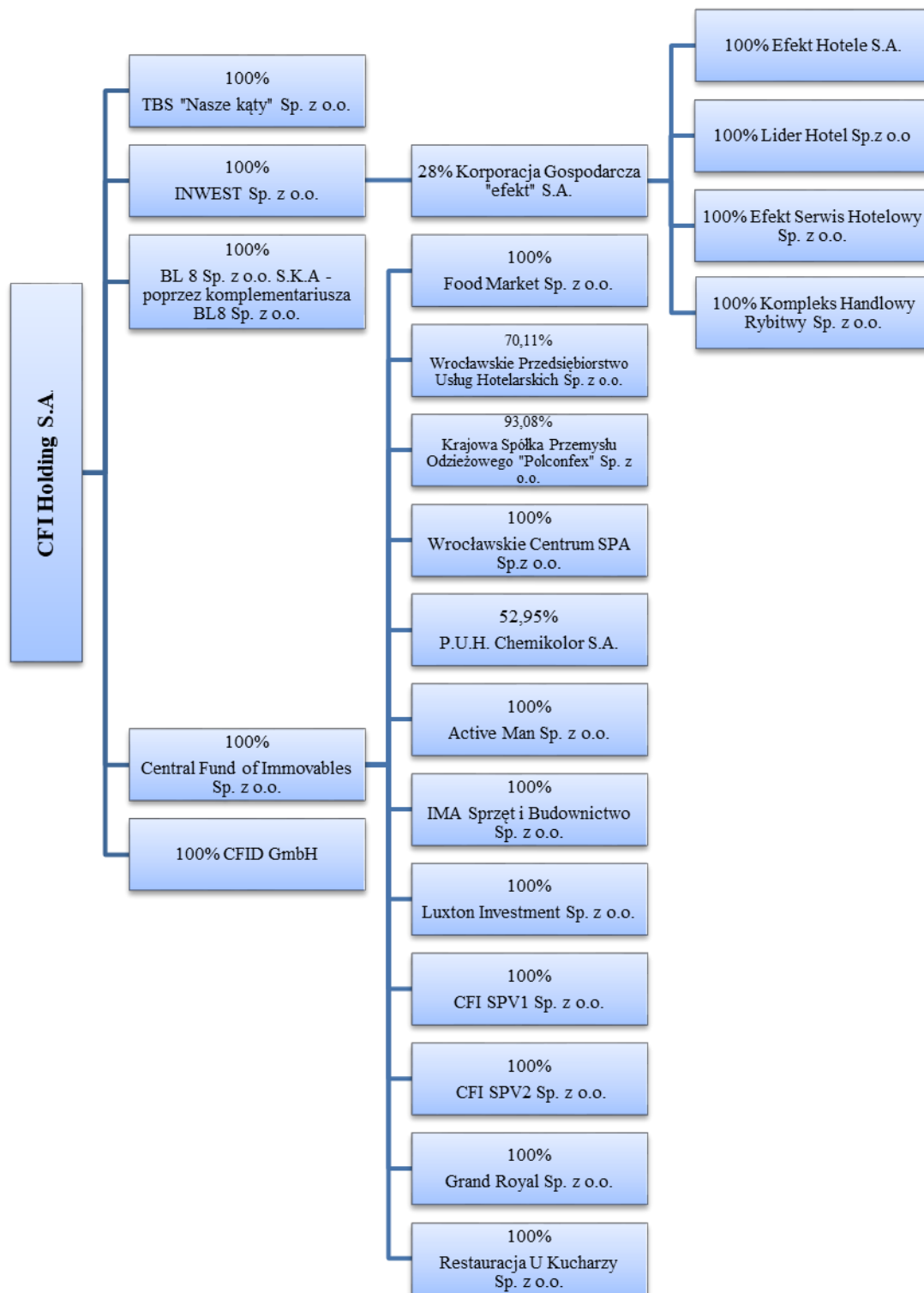
1.1. Dane rejestracyjne i adresowe podmiotu dominującego

Podmiot dominujący Grupy Kapitałowej 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
	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 powyższych wskaźników jednostki zależne podlegają konsolidacji.

** poprzez Korporację Gospodarczą Efekt S.A.

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 Grupy Kapitałowej

Przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej są m.in. szeroko pojęte sfery: hotelarska, gastronomiczna, budownictwa i mieszkalnictwa, wynajem nieruchomości komercyjnych, maszyn i sprzętu budowlanego, ochrony zdrowia i rekreacji, handlu hurtowym art. chemicznymi oraz tzw. półproduktami do przemysłu odzieżowego. Podmioty wchodzące w skład Grupy od lat specjalizują się w poszczególnych branżach, gdzie zdecydowanie ugruntowały swoje pozycje rynkowe w zakresie oferowanych produktów i usług.

Profil działalności spółki wiodącej 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.

Grupa będzie dążyła do maksymalnego wykorzystywania zasobów, między innymi poprzez optymalizowanie wyników spółek z Grupy i zapewnianie im doświadczonego i zmotywowanego kierownictwa, jak również stabilnych źródeł finansowania. Jednocześnie szczególna uwaga zostanie zwrócona na ryzyko prowadzonej działalności poprzez zintensyfikowaną kontrolę organizacyjną oraz zarządzanie ryzykiem. Grupa zamierza kontynuować rozwój poprzez powielanie sprawdzonego modelu biznesowego.

Ambicją Grupy jest uzyskanie i utrzymywanie wskaźników zwrotu z kapitału oraz odpowiedniej korelacji kosztów do przychodów. Zakładany jest stopniowy wzrost rentowności poszczególnych segmentów działalności przy zachowaniu odpowiedniej dynamiki wzrostu sprzedaży, zabezpieczeniu odpowiednich marż oraz zarządzaniu ryzykiem adekwatnym do rodzaju, skali i złożoności biznesu. Zakłada się zapewnienie rozwoju działalności spółek holdingowych Grupy poprzez politykę zatrzymywania wypracowanych zysków w szczególności w podmiotach wymagających stałego rozwoju bazy kapitałowej.

Przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest:

- CFI HOLDING S.A. - podmiot dominujący:
 - zarządzanie holdingiem;
 - usługi budowlane;
 - usługi sprzętowe – wynajem maszyn budowlanych i sprzętu budowlanego;
- Central Fund of Immovables Sp. z o.o. - spółka zależna:
 - usługi hotelarskie;
 - usługi gastronomiczne i cateringowe.
 - wynajem nieruchomości
 - usługi budowlane
 - pozostałe usługi
- Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Sp. z o.o. - spółka zależna:
 - wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków;
 - wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie montażu i wznoszenia budynków i budowli z elementów prefabrykowanych;
 - wynajem nieruchomości na własny rachunek;
 - działalność w zakresie projektowania budowlanego, urbanistycznego i technologicznego.
- CFID GmbH
 - usługi wynajmu środków trwałych,
 - usługi leasingu finansowego i operacyjnego,
- BL8 Sp. z o.o. S.K.A. - spółka zależna:
 - działalność związana z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych.

- INWEST Sp. z o.o.
 - działalność inwestycyjna na rynkach finansowych.

Działalność spółek pośrednio kontrolowanych przez CFI Holding S.A. została opisana w tabeli na stronie 6.

Podstawowe źródło przychodów operacyjnych Grupy Kapitałowej stanowią przychody z działalności hotelarskiej i gastronomicznej oraz wynajmu nieruchomości w systemie TBS, wynajmu nieruchomości komercyjnych, przychody z handlu artykułami chemicznymi, przychody z działalności budowlanej oraz przychody z hurtowego rynku rolnego.

1.5. Kapitał zakładowy podmiotu dominującego

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.

1.6. Rada Nadzorcza

CFI Holding S.A.

Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2019	<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 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 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.

Central Fund of Immovables Sp. z o.o.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w spółce tej nie została powołana Rada Nadzorcza.

TBS „Nasze Kąty” Spółka z o.o.

Zgromadzenie Wspólników powołało Radę Nadzorczą TBS „Nasze Kąty” Sp. z o.o. W jej skład, na dzień sporządzenia sprawozdania, wchodzi:

1. Mateusz Radosław Kaczmarek
2. Piotr Jakub Matuszczyk
3. Tomasz Kazimierz Brocki
4. Grzegorz Leszczuk
5. Katarzyna Kaczmarek

CFID GmbH

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w spółce tej nie została powołana Rada Nadzorcza.

BL8 Spółka z o.o. S.K.A.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w spółce tej nie została powołana Rada Nadzorcza.

1.7. Zarząd

CFI Holding S.A.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki pracował w składzie:

- 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.

Central Fund of Immovables Sp. z o.o.

CFI Sp. z o.o. posiada Zarząd w składzie:

- Pani Joanny Feder-Kawczyńskiej pełniącej funkcję Prezesa Zarządu,
- Pana Michała Bartczaka pełniącego funkcję Wiceprezesa Zarządu.

W chwili obecnej Spółka nie posiada prokurentów.

TBS „Nasze Kąty” Spółka z o.o.

Spółka TBS „Nasze Kąty” posiada Zarząd w następującym składzie:

- Pan Michał Bartczak – Prezes Zarządu

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania spółka nie posiada prokurenta.

CFID GmbH

CFID GmbH posiada Zarząd w składzie:

- Pan Tomasz Brocki – Prezes Zarządu

BL8 Spółka z o.o. S.K.A.

Do samodzielnego reprezentowania spółki BL8 Spółka z o.o. S.K.A. uprawniony jest komplementariusz, którym jest BL8 Sp. z o.o.

W chwili obecnej Spółka nie posiada prokurentów.

INWEST Sp. z o.o.

Inwest Sp. z o.o. posiada Zarząd w składzie:

- Joanna Feder Kawczyńska-prezes zarządu

1.8. 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.

2. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. za 2019 rok.

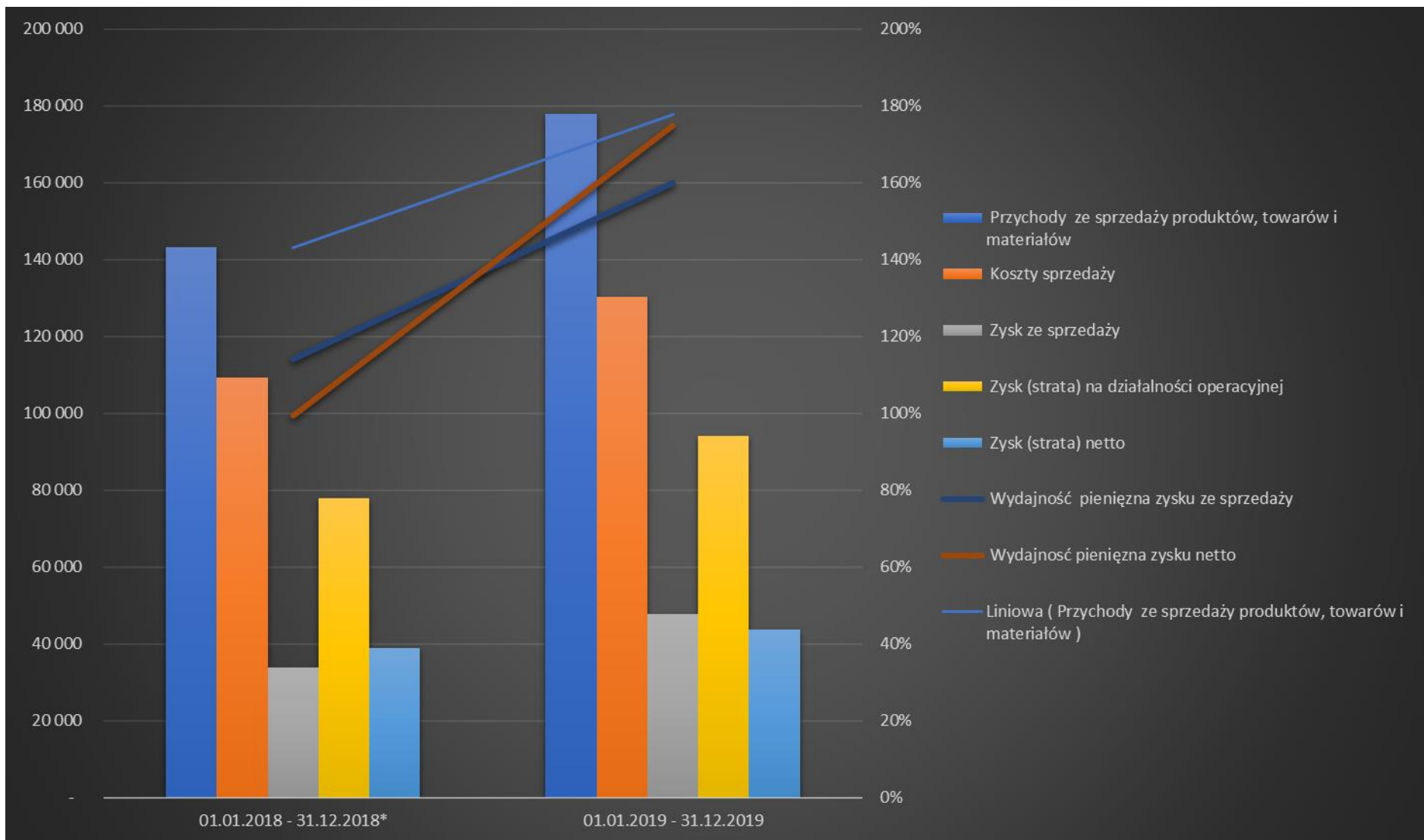
Wybrane dane finansowe dla Grupy Kapitałowej przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	01.01.2018 - 31.12.2018*		01.01.2019 - 31.12.2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	143 212	33 564	177 926	41 361
Koszty sprzedaży	109 412	25 642	130 226	30 272
Zysk ze sprzedaży	33 800	7 922	47 701	11 089
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	77 808	18 235	94 107	21 876
Zysk (strata) brutto	53 903	12 633	63 662	14 799
Zysk (strata) netto	38 771	9 086	43 673	10 152
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)	0,33	0,08	0,02	0,0037
Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	1 364 444	317 313	1 630 361	382 849
Aktywa obrotowe	136 021	31 633	145 805	34 239
Kapitał własny	1 074 436	249 869	1 225 455	287 767
Kapitał zakładowy	852 771	198 319	852 771	200 252
Zobowiązania docelowo przeznaczone na kapitał	-	-	-	
Zobowiązania długoterminowe	351 878	81 832	455 981	107 076
Zobowiązania krótkoterminowe	74 151	17 244	94 730	22 245
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	0,39	0,09	0,45	0,10
Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	38 545	9 034	76 333	17 745
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-11 014	-2 581	-58 278	-13 547
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-13 873	-3 251	-33 046	-7 682

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

3. Charakterystyka działalności w 2019 roku.

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019	zmiana r/r
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	143 212	177 926	34 714
Koszty sprzedaży	109 412	130 226	20 814
Zysk ze sprzedaży	33 800	47 701	13 900
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	77 808	94 107	16 299
Zysk (strata) netto	38 771	43 673	4 902
Wydajność pieniężna zysku ze sprzedaży	114%	160%	46%
Wydajność pieniężna zysku netto	99%	175%	75%



W prezentowanym okresie nastąpił wzrost przychodów operacyjnych Grupy. Wzrósł również zysk operacyjny Grupy co związane jest z naturalnym rozwojem Grupy Kapitałowej m.in. poprzez zwiększenie oddziaływania rynkowego oraz dzięki akwizycji Grupy Kapitałowej Efekt SA.

Grupa w dalszym ciągu realizuje przyjętą strategię inwestycyjną opartą w dużej mierze na kontynuacji modelu inwestycyjnego zakładającego inwestycje we własnych nieruchomościach. Niepowtarzalna, unikalna wręcz lokalizacja posiadanych obiektów, precyzyjnie wyselekcjonowanych przez Zarząd w większym zakresie niż początkowo zakładano zostanie adaptowana na potrzeby segmentu hotelowo – gastronomicznego zwiększając zakres usług oferowanych bezpośrednio przez Grupę.

Organiczny wzrost oparty o posiadany potencjał zaowocował oddaniem inwestycji „mini apartamentów” zlokalizowanej w Łodzi przy ul Karolewskiej 62. Wprowadzenie na rynek nowej oferty spotkało się z dużym zainteresowaniem klientów oczekujących kompleksowo wyposażonego „mini” mieszkania stanowiącego alternatywę dla akademików i obiektów oferujących wynajem długoterminowy. Spółka podjęła decyzję o realizacji kolejnych projektów inwestycyjnych opartych na posiadanych już nieruchomościach, które zostały wytypowane do adaptacji pod kątem lokalizacji oraz możliwości adaptacji.

W 2019 roku oddano także dwie nowe restauracje. Spółka zakończyła inwestycje polegającą na powołaniu do życia nowej marki restauracji „Tabu Susi and Modern Cuisine”. To luksusowa restauracja w centrum Łodzi przy Al. Piłsudskiego 14, o powierzchni 400 m², prowadzona w nieruchomości należącej do Spółki. Od chwili otwarcia widoczny jest stały wzrost wartości osiąganych przychodów co świadczy o zaznaczającej się pozycji lokalu na lokalnym rynku restauracji.

Spółka z uwagi na dynamiczny wzrost osiąganych przychodów restauracji będzie kontynuowała ekspansję marki o kolejne lokalizacje.

Kolejnym etapem rozwoju jest otwarcie restauracji „No To Susi” w Łodzi przy ul. Sienkiewicza 115 w bezpośrednim sąsiedztwie Galerii Łódzkiej. Restauracja ta jest odpowiedzią na prowadzone badania rynkowe Spółki i stanowi dopełnienie oferty rynkowej. Nowa marka restauracji „No To Susi” w odróżnieniu do „Tabu Susi” ukierunkowana a jest na klienta oczekującego podania szybkiego i zdrowego posiłku w relatywnie niskiej cenie. W odróżnieniu do luksusowej marki japońskiej restauracji, „No To Susi” oferuje również dowóz posiłków za dodatkową opłatą. Spółka przewiduje dalszą ekspansję marki w celu stworzenia sieci restauracji w całym kraju.

Skupiając się nadal na działalności hotelowej podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej należy podnieść, iż w celu świadczenia wysokiej jakości usług dokonane zostały bieżące remonty pokoi hotelowych w poszczególnych obiektach jak i modernizacji poddane zostały przestrzenie ciągów komunikacyjnych usprawniające funkcjonalność obiektów.

Aktualnie w trakcie inwestycji pozostają obiekty, które docelowo zwiększą posiadaną bazę o ok. 700 pokoi hotelowych i jest to segment rynku na którym aktualnie Grupa się koncentruje i zamierza go rozwijać na przestrzeni kilku najbliższych lat. Ponadto Grupa nadal sukcesywnie prowadzi zaplanowane wcześniej inwestycje w uruchomienie kolejnych lokali gastronomicznych, wykorzystując tym samym unikalne wręcz położenie posiadanych nieruchomości zlokalizowanych przy wielu głównych ulicach w centrach miast.

Realizując strategię rozwoju Grupa Kapitałowa nadal skupiać się będzie na prowadzeniu szeregu negocjacji zmierzających do rozwoju sieci obiektów Hotelowych o kolejne lokalizacje. Głównym celem długoterminowej strategii

rozwoju pozostaje nadal rozbudowa potencjału obiektów hotelowych poprzez akwizycję oraz wzrost organiczny. Spółka zamierza w kolejnych okresach pomimo zaistniałej sytuacji kryzysu wywołanego przez pandemię COVID – 19, utrzymać zakładane wartości inwestycji.

Na uwagę zasługują także fakt wzrostu wszystkich wskaźników wydajności gotówkowej zysku.. Zaistniała sytuacja spowodowana jest wzmocnieniem struktur kontroli wewnętrznej w Grupie Kapitałowej, usprawnienia procesów kontroli kosztów, zamówień oraz windykacji .W przyszłości Grupa spodziewa się również kolejnego wzrostu w tym obszarze w związku z wdrożonymi kolejnymi nowymi procedurami.

Powyższe działania, w ocenie Grupy, w wieloletniej perspektywie powinny pozytywnie wpływać na stabilny wzrost przychodów z działalności hotelarskiej oraz gastronomicznej, a tym samym przekładać się również na znaczący wzrost zysku operacyjnego. Powyższe działania inwestycyjne podejmowane i systematycznie realizowane przez Grupę mają wpływ na wzrost kosztów operacyjnych, co jest m.in. spowodowane koniecznością ponoszenia szeregu bieżących kosztów inwestycyjnych prowadzonych prac projektowych, koncepcyjnych oraz uzgodnień jak również koniecznością ponoszenia szeregu wydatków związanych z zakupem wyposażenia oraz środków trwałych, których wartość jednostkowa jest poniżej 10 000 zł netto. Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości wszystkie tego typu wydatki ujmowane są przez Grupę w jednostkowych kosztach operacyjnych danego okresu (np. wyposażenie lokali gastronomicznych itp., itd.)

W lipcu 2019 roku CFI Holding SA przejął kontrolę nad Grupą Kapitałową Efekt SA. (połączenie zostało szeroko opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocy dotyczącej połączeń jednostek gospodarczych.).

Działalność gospodarcza grupy kapitałowej „Efekt” kontynuowana była w dwóch segmentach branżowych: usługowo-handlowym i hotelarsko-turystycznym.

Profil działalności spółki wiodącej Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. obejmuje świadczenie usług najmu i dzierżawy lokali oraz stanowisk handlowych. Kluczowymi aktywami Spółki są z jednej strony - wieloletnie doświadczenie w prowadzeniu biznesu a z drugiej - posiadane zasoby materialne i niematerialne, za pomocą których w segmencie usługowo – handlowym grupa kapitałowa realizuje niemal połowę skonsolidowanych przychodów i osiąga zysk. Głównym ośrodkiem działalności usługowej Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. jest Kompleks Handlowy „Rybitwy” (KHR), oferujący usługi najmu powierzchni i urządzeń handlowych. Kompleks posiada elektroniczny system obsługi opłat, całodobowy monitoring, stronę internetową w języku polskim, angielskim i węgierskim. Poza Kompleksem Handlowym „Rybitwy” Spółka oferuje usługi najmu w budynku siedziby przy ul. Opolskiej w Krakowie, gdzie powierzchnia nie wykorzystana na własne potrzeby jest wynajmowana innym firmom na cele biurowe i handlowe.

Obszar działalności dwóch jednostek zależnych: spółki „EFEKT-HOTELE” S.A. – zarządzającej czterogwiazdkowym hotelem Best Western Efekt Express Hotel Kraków oraz „LIDER HOTEL” sp. z o.o. zarządzającej – również czterogwiazdkowym – hotelem Best Western Premier to segment hotelarsko-turystyczny. Hotele: Best Western Premier i BEST WESTERN Efekt Express Kraków Hotel – ze względu na dogodną lokalizację, wspólne otoczenie i jednakową kategorię 4*, tworzą jedno z największych w Krakowie centrów konferencyjnych, dysponujących 15 salami konferencyjnymi, 348 pokojami, które dają możliwość przyjęcia nawet 800 osób oraz wspólnego parkingu, przeznaczonego dla 230 samochodów.

Przejęcie Grupy Kapitałowej Efekt zwiększyło udział Grupy CFI Holding SA w segmencie Hotelarskim , rozszerzając działalność Grupy na województwo małopolskie. Spółka CFI Sp. z o.o. przejmując jako operator 2 Hotele umiejscowione w Krakowie przy ulicy opolskiej, niedaleko lotniska cywilnego Balice zwiększyła istotnie swój zasięg rynkowy.

Dzięki akwizycji GK Efekt spółka Chemikolor SA uzyskała dostęp do nowych rynków zbytu, otworzyła filie w Krakowie i rozpoczęła intensywnie działania sprzedażowe.

. Grupa Kapitałowa Efekt SA, w której majątku znajduje się również rynek hurtowy „Rybitwy”, jest grupą niezwykle płynną, większość sprzedaży jaką generuje Korporacja Gospodarcza Efekt SA oraz jej podmioty zależne jest

sprzedażą gotówkową. Tym samym nie występuje w niej istotne ryzyko kredytowania kontrahentów poprzez wydłużone terminy płatności. Przychody Grupy Efekt są bardzo zdywersyfikowane minimalizując tym samym ryzyko uzależnienia się od odbiorcy usług.

4. Najważniejsi odbiorcy w Grupie Kapitałowej w 2019 roku

Kontrahent	Rynek zbytu	Obrót w 2019r.
First Data Poland S.A	Polska	1 519
Shalom Travel Service Sp. z o.o.	Polska	1 232
Starhedge SA	Polska	9 22

5. Najważniejsi dostawcy w Grupie Kapitałowej w 2019 roku

Kontrahent	Rynek zaopatrzenia	Obrót w 2019r.
Restaurant&Conference Sp. z o.o.	Polska	8 311
Starhedge S.A	Polska	5 503
PGE Obrót SA	Polska	4 862

6. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Umowy zawarte między akcjonariuszami zostały ujawnione w poniższym sprawozdaniu.

7. 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.

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

Zaciągnięty kredyt	Wartość	Cel	Oprocentowanie
Aneks do umowy kredytu odnawialnego – zwiększenie limitu	Zwiększenie o 4 mln zł (łącznie 9 mln zł)	Finansowanie bieżącej działalności	Wibor 3m + marża banku
Umowa kredytu nieodnawialnego z dn.07.06.2019 r.	23 mln zł	refinansowanie – spłata zawartych i czynnych umów kredytowych zaciągniętych przez Spółkę zależną od Emitenta w innych bankach oraz refinansowanie poniesionych nakładów inwestycyjnych.	Wibor 6m+marża banku
Przystąpienie do umowy pożyczki	2,5 mln euro	refinansowanie inwestycji	Euribor 1 m + marża banku

Pozostałe informacje dotyczące zobowiązań finansowych zostały przedstawione w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w punkcie nr 19.

9. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

Gwarancje

Od poprzedniego roku nie uległy zmianie gwarancje udzielone przez spółki z grupy.

Poręczenia

Poręczenie hipoteczne KSPO Polconfex Sp. z o.o. kredytu udzielonego Spółce Central Fund Of Immovables, które sukcesywnie ulega zmniejszeniu w wyniku regularnej spłaty kredytu przez kredytobiorcę

Poręczenie Hipoteczne spółki Korporacja Gospodarcza Efekt SA kredytów udzielonych spółkom zależnym tj. Efekt Hotele S.A oraz Lider hotel Sp. z o.o.

Łączna wartość poręczeń wynosi 59 626 tys. zł.

10. Istotne sprawy sądowe

- W dniu 21 kwietnia 2010 roku Spółka Central Fund of Immovables sp. z o.o. wniosła pozew przeciwko Generali T.U.S.A. do Sądu Okręgowego w Łodzi, X Wydziału Gospodarczego o zapłatę kwoty 8.963.776,00 zł tytułem odszkodowania z umowy ubezpieczenia mienia od pożaru i innych zdarzeń losowych za szkodę majątkową związaną z uszkodzeniem budynku. W sprawie tej pozwane Generali T.U.S.A. wniosło odpowiedź na pozew nie uznając powództwa w całości. Postępowanie zostało zawieszono do czasu zakończenia postępowania karnego prowadzonego równolegle w związku z katastrofą budowlaną.
- Przed Sądem Okręgowym w Krakowie, Wydział I Cywilny toczy się proces przeciwko Korporacji Gospodarczej „efekt” S.A. z powództwa Witolda Kalickiego, Stanisława Skwarka oraz spadkobierców Mariana Chwaji. Pozew wniesiony został przez powodów w dniu 20.02.1998 roku. Zgodnie ze stanowiskiem emitenta przychody osiągnane przez „efekt” S.A. stanowiły przychód ze zorganizowanego przedsiębiorstwa, jakim był Kompleks Handlowy „Rybitwy”, nie stanowiły natomiast pożytków z rzeczy (pożytków z nieruchomości), a zatem żądanie powodów w zakresie zwrotu pożytków jest nieuprawnione tak co do zasady, jak i co do wysokości. Pomimo trwającego ponad 10 lat postępowania sądowego, nie zostały przez powodów udokumentowane kwoty żądanych wynagrodzeń za korzystanie z nieruchomości oraz za rzekome ich pogorszenie. Przez okres sprawozdawczy postępowanie pozostawało w toku
- W dniu 19.10.2017r. Korporacja Gospodarcza Efekt złożyła do Naczelnego Sądu Administracyjnego skargę kasacyjną od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, którym oddalone zostały skargi Spółki na dwie decyzje Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Krakowie utrzymujące w mocy decyzje Dyrektora UKS w Krakowie, w których ustalono Spółce dodatkowe zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2011 - w kwocie 881.600 zł oraz za rok 2013 - w kwocie 1.064.000 zł. W ocenie Spółki wyrok WSA w Krakowie zaskarżony przez Spółkę skargą kasacyjną wydany został z rażącym naruszeniem prawa oraz z naruszeniem przepisów postępowania mającymi istotny wpływ na wynik sprawy. W powyższej sprawie Spółka nie zgadzając się ze stanowiskiem organów kontroli skarbowej zarzuca, iż brak jest podstaw prawnych do zakwestionowania prawidłowości naliczenia przychodu oraz kwot podatku dochodowego od osób prawnych zadeklarowanego oraz wpłaconego przez Spółkę na podstawie deklaracji CIT-8 za 2011 oraz za 2013 rok. Sprawa zakończona oddaleniem skargi kasacyjnej.

11. Istotne czynniki ryzyka

Podstawowe czynniki ryzyka postrzegane przez Zarząd są następujące:

Ryzyko wynikające z sytuacji makroekonomicznej

Na realizację założonych celów strategicznych i osiągnane przez Spółkę wyniki finansowe oddziałują między innymi czynniki makroekonomiczne, których wpływ jest niezależny od działań Spółek. 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 konkurencją

Segmenty rynku, na którym działają spółki z Grupy Kapitałowej obsługiwany jest przez dużą liczbę podmiotów gospodarczych. Duża konkurencja powoduje możliwe opóźnienia w reakcjach spółek z Grupy na działania konkurencji i może to powodować reakcje nieoptymalne w ocenie Grupy i jej interesariuszy.

Ryzyko związane z uzależnieniem się od dominującego odbiorcy

Ryzyko związane z uzależnieniem się od dominującego odbiorcy jest nieznaczące. Spółki z Grupy posiadają zdywersyfikowane grono odbiorców, w których żaden nie powinien mieć kluczowego wpływu na działalność Grupy.

Ryzyko powstania zobowiązań z tytułu udzielonych gwarancji

Spółki z Grupy Kapitałowej mogą posiadać w bilansie istotne pozycje dotyczące kwot potencjalnych zobowiązań z tytułu udzielonych gwarancji. Gwarancje te stanowią zabezpieczenie.. Na dzień bilansowy grupa nie posiadała istotnych ww. pozycji.

Ryzyka związane z zawartymi umowami kredytowymi

W ogólnej kwocie zadłużenia Grupy z tytułu kredytów i pożyczek największą pozycję stanowią zobowiązania Central Fund of Immovables. Są to kredyty długoterminowe zaciągnięte w bankach komercyjnych. Do dnia publikacji sprawozdania nie nastąpiło naruszenie zapisów powyższych umów kredytowych. Drugą istotną pozycją są kredyty Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Spółka z o.o. z tytułu kredytów zaciągniętych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w Banku Gospodarstwa Krajowego. Są to kredyty długoterminowe udzielane na preferencyjnych warunkach towarzystwom budownictwa społecznego. Spłata powyższego zobowiązania w kalkulowana jest w czynsz, który wpłacają najemcy mieszkań wybudowanych przy udziale tych środków finansowych. Kolejną pozycją są kredyty udzielone spółkom z Grupy Kapitałowej Efekt.

Ryzyko wynikające ze współpracy z agencjami i pośrednikami turystycznymi

Celem CFI Hotel's Group – marka, która zarządza hotelami oraz obiektami hotelarskimi w ramach Grupy Emitenta poza własną platformą oraz licznymi kanałami sprzedaży jest sprzedaż poprzez tradycyjne rozpoznawalne na rynku kanały IT. Niektórzy z tych dużych pośredników rozwijają własne programy lojalnościowe dla swoich systemów rezerwacyjnych. W sytuacji, gdy poziom sprzedaży poprzez OTA (Online Travel Agencies) wzrósłby istotnie, mogłoby to wpłynąć negatywnie na wyniki Sieci.

Ryzyko utraty reputacji

Marki, pod którymi działają hotele Grupy i ich reputacja oraz związana bezpośrednio z nią jakość oferowanych usług stanowią jedno z głównych zadań jakie stawia przed sobą Zarząd Spółki. Możliwości pozyskania klientów i ich utrzymanie zależą od standardu i jakości usług oraz stosowania dobrych praktyk rynkowych (handlowych) w ramach realizowanego od lat z sukcesem program zarządzania siecią. Incydenty wpływające negatywnie na zaufanie i bezpieczeństwo gości mogą zaszkodzić wizerunkowi marek. W warunkach ekspansji mediów społecznościowych potencjalna skala (zakres) negatywnego odbioru i upublicznienia takich zdarzeń może być duża, w tym niewspółmierna do faktycznych niekorzystnych skutków danego zdarzenia. Wystąpienie sytuacji wskazanych powyżej może przyczynić się do wzrostu kosztów prowadzonej działalności lub mieć niekorzystny wpływ na poziom przychodów. Grupa na bieżąco monitoruje działalność mediów i odpowiada na problemy zamieszczone na portalach społecznościowych, jak również zaimplementowała szczegółowe procedury reagowania (działania) w sytuacjach kryzysowych, mające na celu zapobieganie negatywnym zdarzeniom oraz (w przypadku ich wystąpienia) minimalizowanie skutków.

Ryzyko wzrostu kosztów pracowniczych

Rynek hotelarski jest silnie skorelowany z koniunkturą gospodarczą. Dzięki stabilnemu w ostatnich latach rozwojowi gospodarki w Polsce obserwowany jest wzrost wskaźników branżowych, opisujących sytuację na rynku hotelarskim, takich jak frekwencja, średnia cena oraz przychód na jeden dostępny pokój. Przewiduje się, że w 2019 roku utrzymany zostanie sprzyjający klimat gospodarczy.

W ostatnich latach zaobserwować można przekształcanie się rynku pracy w Polsce z rynku pracodawcy w stronę rynku pracownika. Niska stopa bezrobocia, która w największych miastach Polski osiąga wartość nawet poniżej 5%, sprawia, że coraz trudniej znaleźć właściwego pracownika. Co więcej, kontynuacja stabilnego wzrostu gospodarczego będzie sprzyjać wzrostowi popytu na pracę, znajdzie swoje przełożenie w spadku liczby osób w wieku produkcyjnym i wzroście liczby osób nieaktywnych na rynku pracy.

Ryzyko błędów w procesie sporządzania sprawozdań finansowych

Spółka dominująca sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe. W tym celu przetwarza informacje zaczerpnięte z systemów finansowych jednostek zależnych. Istnieje ryzyko błędów ewidencyjnego spowodowanego celowym lub niezamierzonym działaniem pracownika jednostki zależnej. W celu minimalizacji ryzyka Jednostka Dominująca przeprowadza systematyczne kontrole prawidłowości procesów ewidencyjnych w jednostkach zależnych.

Ryzyko związane z pandemią COVID-19

Pod koniec 2019 r. 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 nie powodujące 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. 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

12. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji

W prezentowanym okresie nie wyemitowano nowych akcji.

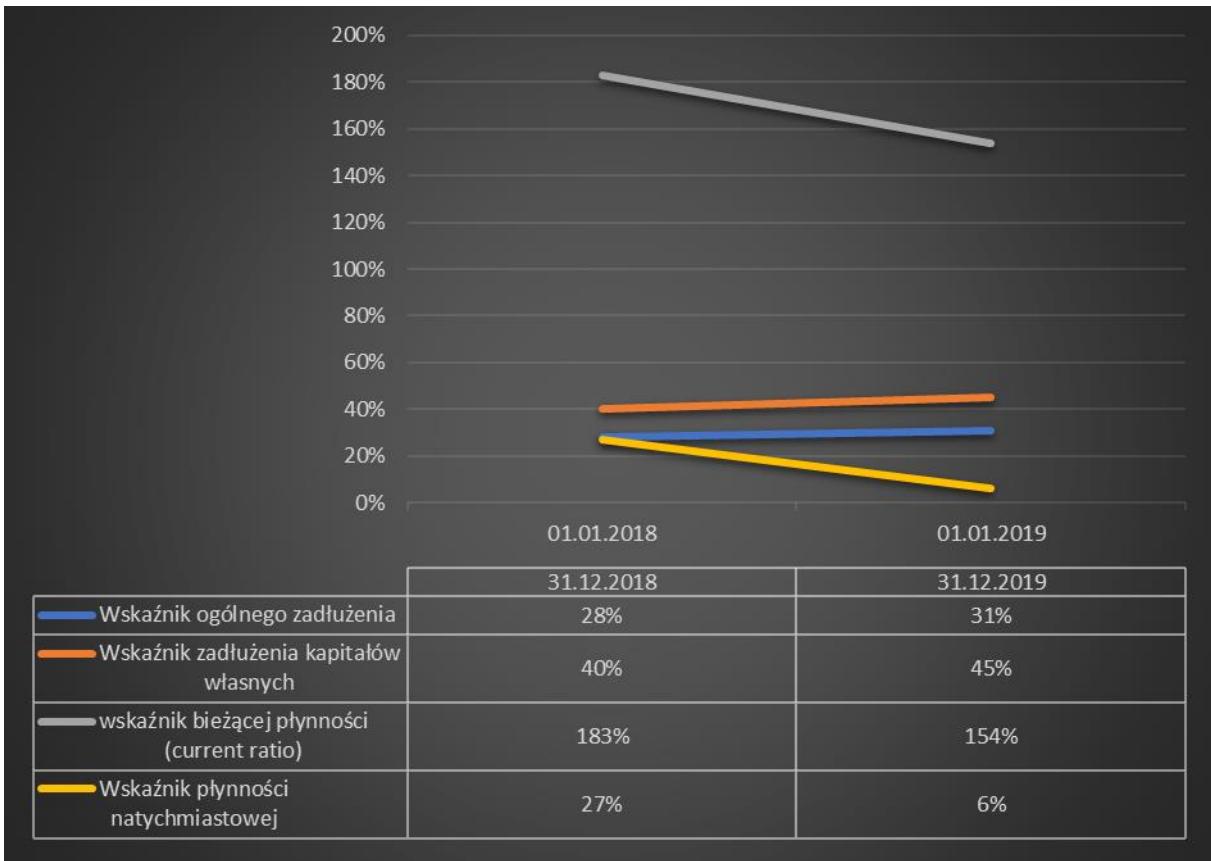
13. Informacja dotycząca prognozy wyników

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

14. Zarządzanie zasobami finansowymi

Wyszczególnienie	31.12.2018	31.12.2019	zmiana r/r
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	28%	31%	3%
Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	40%	45%	5%
wskaźnik bieżącej płynności (current ratio)	183%	154%	-29%
Wskaźnik płynności natychmiastowej	27%	6%	-21%

1. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa ogółem
2. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitały własne
3. .aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe
4. środki pieniężne/zobowiązania krótkoterminowe



15. Ocena czynników nietypowych i zdarzeń mających wpływ na wynik

W prezentowanym okresie nie miały miejsca zdarzenia nietypowe.

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

W związku z ogłoszeniem pandemii COVID 19 i m.in. wydawanych przez Głównego Inspektora Sanitarnego i Ministra Zdrowia wytycznych, a zwłaszcza wprowadzonego na obszarze Polski stanu zagrożenia epidemicznego rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020 roku. W następstwie wynikających z w/w aktów istotnych ograniczeń odnoszących się bezpośrednio do działalności Central Fund of Immovables Sp. o.o. z siedzibą w Łodzi, oraz Wrocławskiego Centrum SPA Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, tj. prowadzonej przez te podmioty działalności restauracyjnej, gastronomicznej, konferencyjnej wraz z towarzyszącymi jej usługami hotelarskimi oraz działalności rekreacyjnej i SPA (basenowej, siłowni, sauny oraz pozostała działalność sportowa i rekreacyjna)

CFI Holding S.A. zmuszona została do podjęcia decyzji o czasowym wstrzymaniu-zawieszeniu działalności w okresie marzec 2020 -maj 2020 zarówno tych podmiotów w zakresie prowadzonej przez nie działalności restauracyjnej, rekreacyjnej i SPA, usług świadczonych w części obiektów komercyjno-usługowych i hotelarsko-konferencyjnych. Decyzja powyższa podyktowana była sytuacją gospodarczą w jakiej znalazły się te podmioty, a wynikającą bezpośrednio z ograniczeń powstałych w związku z nieznanym w dotychczasowej historii zagrożeniem epidemiologicznym.

Ograniczenia te doprowadziły bowiem do znaczącego ograniczenia a także wygaszenia prowadzenia działalności gospodarczej przez podmioty zależne i wchodzące w skład holdingu, Bez wątpienia wywrze to olbrzymi wpływ na przychody osiągane przez te podmioty z dotychczas prowadzonej działalności, a przez to na wynik Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A po dniu bilansowym. W ramach podejmowanych działań zaradczych, Spółka oraz podmioty zależne w Grupie wprowadziły szereg działań mających zminimalizować skutki lockdown'u. W dniu publikacji sprawozdania nie są jeszcze znane ostateczne konsekwencje jakie przyniósł wirus na działalność Grupy Kapitałowej.

Na podstawie szeregu analiz jakie zostały wykonane przez Zarząd wynika, że Grupa Kapitałowa zareagowała właściwie w sytuacji kryzysowej co pozwoliło zminimalizować ewentualne negatywne konsekwencje zamrożenia gospodarki i jest w stanie wrócić w niedługim czasie do normalnego funkcjonowania w zmieniającym się otoczeniu gospodarczym.

17. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Kapitałowej

W prezentowanym okresie nie zmieniono zasad zarządzania w Grupie Kapitałowej, przy czym wykorzystano wiele opracowań zewnętrznych zleconych przez nowy Zarząd celem wnikliwego określenia stanu Grupy Kapitałowej, jej potencjału oraz kierunków przyszłych działań

18. 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.

19. 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.

20. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W spółkach z grupy kapitałowej nie występują programy akcji pracowniczych.

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

Wyszczególnienie	2018 rok	2019 rok
Badanie	89,1	89,5
Przegląd	25	33
Razem	114,1	122,5

22. Pozycje pozabilansowe

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

23. Wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej w 2019 roku.

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019
Zarząd jednostki dominującej	-	-
Joanna Feder-Kawczyńska	-	-
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	44	44
Janusz Teofil Tomaszewski	44	44
Paweł Żbikowski	-	-
Grzegorz Andrzej Dębowski	-	-
Grzegorz Postek	-	-
Michał Bartosiewicz	-	-
Marek Kownacki	-	-
Katarzyna Chojniak	-	-
Zarządy jednostek zależnych	389	2 624
Kawczyński Michał	23	99
Bartczak Michał	30	42
Joanna Feder Kawczyńska	12	5
Witkowski Andrzej	80	-
Justyna Baranowska Owczarek	155	101
Tomasz Bujak	-	30
Jan Ochoński	-	1 077
Jadwiga Chachłowska	-	868
Olga Lipińska-Długosz	-	287
Oleszczak Paweł	88	115
Główna kadra kierownicza	1 388	915

24. Ład Korporacyjny

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

25. 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.

26. Zmiany statutu lub umowy spółki Emitenta

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

27. 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.

28. Walne Zgromadzenie

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

29. 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.

30. 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 r.

.....

Prezes Zarządu

Joanna Feder-Kawczyńska