

# CFI HOLDING S.A.



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

**ZA OKRES  
01.01.2017 – 31.12.2017 r.**

Wrocław, kwiecień 2017 r.

## SPIS TREŚCI:

|   |    |
|---|----|
| <b>1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej</b> .....  | 4  |
| <b>1.1. Dane rejestracyjne i adresowe podmiotu dominującego</b> .....   | 4  |
| <b>1.2. Informacje o powiązaniach kapitałowych lub organizacyjnych z innymi podmiotami</b> .....  | 5  |
| <b>1.3. Podstawowe informacje o spółkach zależnych</b> .....  | 6  |
| <b>1.4. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej</b> .....  | 7  |
| <b>1.5. Kapitał zakładowy podmiotu dominującego</b> .....   | 8  |
| <b>1.6. Rada Nadzorcza podmiotu dominującego</b> .....  | 9  |
| <b>1.7. Zarząd podmiotu dominującego</b> .....  | 10 |
| <b>1.8. Rekompensaty dla osób zarządzających w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny</b> .....                                | 11 |
| <b>2. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej za 2017 rok wraz z informacją o zmianie ich wartości procentowej w stosunku do roku poprzedniego</b> .....  | 11 |
| <b>3. Charakterystyka działalności w 2017 roku</b> .....  | 13 |
| <b>4. Najważniejsi odbiorcy w 2017 roku</b> .....   | 14 |
| <b>5. Najważniejsi dostawcy w 2017 roku</b> .....   | 14 |
| <b>6. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami</b> .....   | 14 |
| <b>7. Transakcje z podmiotami powiązаныmi</b> .....   | 14 |
| <b>8. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek</b> .....  | 14 |
| <b>9. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach</b> .....   | 15 |
| <b>10. Sprawy sądowe</b> .....  | 15 |
| <b>11. Istotne czynniki ryzyka</b> .....  | 17 |
| <b>12. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji</b> .....  | 19 |
| <b>13. Informacja dotycząca prognozy wyników</b> .....  | 20 |
| <b>14. Zarządzanie zasobami finansowymi</b> .....   | 20 |
| <b>15. Ocena czynników nietypowych i zdarzeń mających wpływ na wynik</b> .....  | 21 |
| <b>16. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. oraz opis perspektyw rozwoju działalności</b> ..... | 21 |
| <b>17. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Kapitałowej</b> .....  | 22 |
| <b>18. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji CFI Holding S.A będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających</b> .....                                    | 22 |
| <b>19. Informacje o znanych umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy</b> .....    | 22 |
| <b>20. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych</b> .....   | 22 |
| <b>21. Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu za 2017 rok.</b> .....                              | 22 |
| <b>22. Ład Korporacyjny</b> .....   | 23 |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>23. Pozycje pozabilansowe.....</b>   | <b>23</b> |
| <b>24. Instrumenty finansowe .....</b>  | <b>23</b> |
| <b>25. Komitet Audytu i Rada Nadzorcza .....</b>  | <b>23</b> |
| <b>26. Zmiany statutu lub umowy spółki Emitenta .....</b>   | <b>24</b> |
| <b>27. Zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich<br/>uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.....</b> | <b>24</b> |
| <b>28. Walne Zgromadzenie.....</b>  | <b>24</b> |
| <b>29. Informacja o rynkach zbytu i i źródłach zaopatrzenia .....</b>   | <b>24</b> |

## **Wprowadzenie do sprawozdania**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej CFI Holding w 2017 roku zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, 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 (Dz. U. Nr 33, poz. 259).

## **1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej**

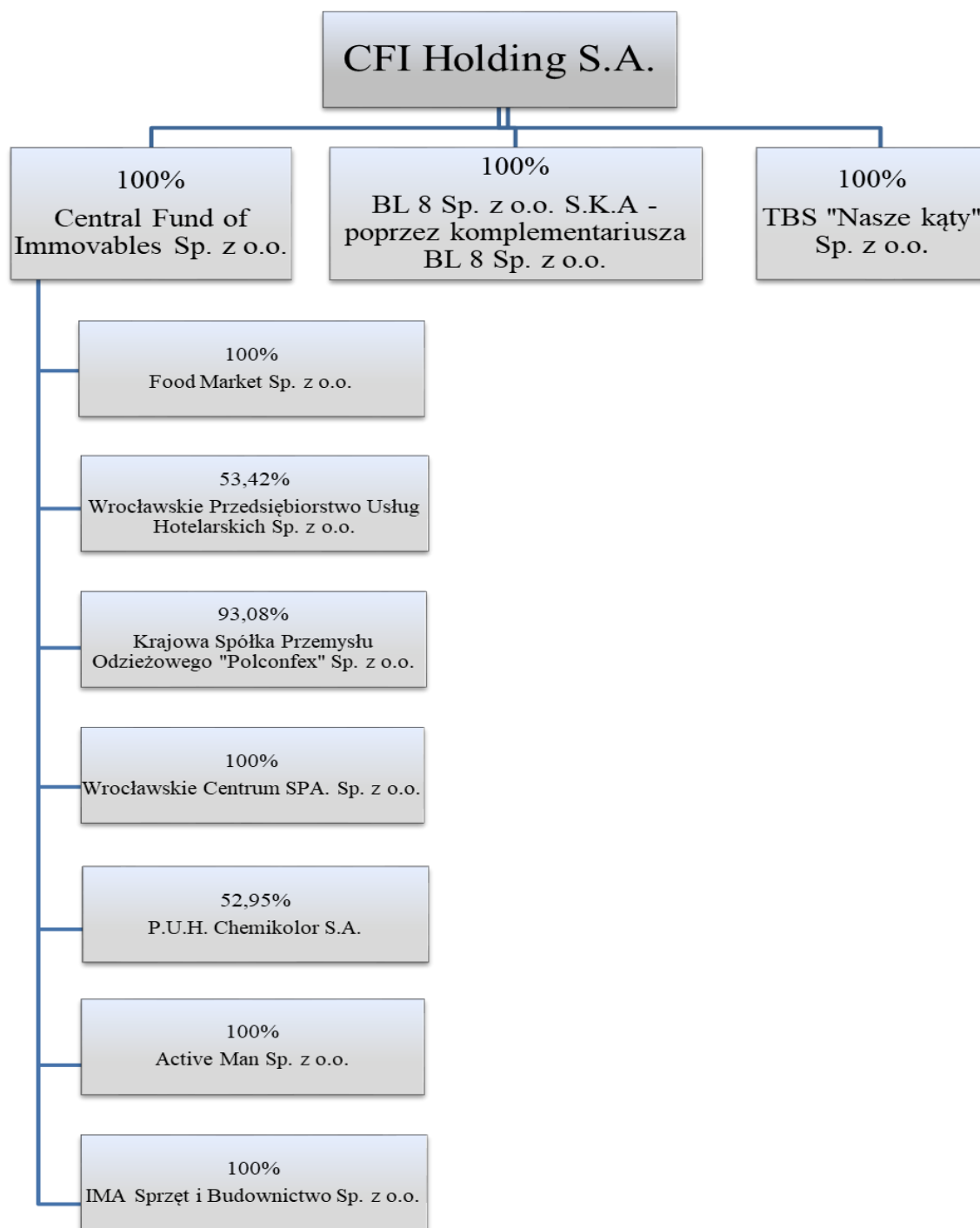
### **1.1. Dane rejestracyjne i adresowe podmiotu dominującego**

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 i 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](http://www.cfiholding.pl)

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

Schemat Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. na dzień 31.12.2017.



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

Jednostki pośrednio kontrolowane przez CFI Holding S.A. na dzień 31.12.2017 r.:

| Lp. | Nazwa jednostki  | Siedziba | Przedmiot działalności   | Procentowy udział w kapitale zakładowym na dzień 31.12.2017 |
|-----|--|----------|--|---|
| 1.  | Wrocławskie Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich Sp. z o.o. | Wrocław  | Działalność hotelarska   | 53,42   |
| 2.  | Wrocławskie Centrum SPA Sp. z o.o.                         | Wrocław  | Działalność w sektorze usług rekreacji, sportu oraz usług medycznych | 100   |
| 3.  | Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Chemikolor S.A.         | Łódź     | Działalność handlowa w sektorze chemicznym                           | 52,95   |
| 4.  | Krajowa Spółka Przemysłu Odzieżowego Polconfex Sp z o.o    | Łódź     | Działalność handlowa w sektorze odzieżowym                           | 93,08   |
| 5.  | IMA Sprzęt i Budownictwo Sp. z o.o.                        | Wrocław  | Wynajem maszyn budowlanych   | 100   |
| 6.  | Active Man Sp z o.o.                                       | Łódź     | Działalność w sektorze usług rekreacji i sportu                      | 100   |
| 7.  | Food Market Sp z o.o.                                      | Łódź     | Działalność gastronomiczna   | 100   |
| 8.  | BL8 Sp. z o.o.   | Wrocław  | Zarządzanie działalnością operacyjną jako komplementariusz           | 100   |

### 1.3. Podstawowe informacje o spółkach zależnych

#### 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 (na dzień przygotowania sprawozdania na stanowisku Prezesa Zarządu w KRS widnieje Michał Kawczyński, gdyż zmiana nie została jeszcze zarejestrowana)       |
| 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. Jugosłowiańska 65D  
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

**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: 198 849.000 zł  
Przedmiot działalności: Wynajem nieruchomości  
Skład Zarządu: Joanna Feder-Kawczyńska – Prezes Zarządu  
Michał Hieronim Bartczak - Wiceprezes Zarządu  
Prokurenci: Brak

**1.4. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej**

Przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej jest szeroko pojęte sfery: hotelarska, budownictwa i mieszkalnictwa, ochrony zdrowia i rekreacji, handlu chemikaliami oraz odzieżą. Podmioty wchodzące w skład Grupy specjalizują się w poszczególnych dziedzinach i zakresach działania.

Profil działalności spółki wiodącej CFI HOLDING S.A. obejmuje głównie proces zarządzania grupą kapitałową, nadzór nad efektywnością zarządzania aktywami jednostek zależnych oraz optymalizację działalności jednostek w grupie.

BL8 Spółka z o.o. S.K.A. specjalizuje się w działalności deweloperskiej.

TBS „Nasze Kąty” Spółka z o.o. jest podmiotem zajmującym się wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami mieszkaniowymi i użytkowymi.

Działalność spółki Central Fund of Immovables Sp. z o.o. opiera się na wynajmie pokoi hotelowych oraz kompleksowej obsłudze klientów rynku nieruchomości, począwszy od wyboru dowolnej i dogodnej lokalizacji posiadanej nieruchomości, poprzez jej całkowite bądź częściowe dostosowanie do indywidualnych wymogów, standardów oraz oczekiwań najemców.

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;
- 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.
- BL8 Sp. z o.o. S.K.A. - spółka zależna:
  - działalność związana z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.
- Central Fund of Immovables Sp. z o.o. - spółka zależna:
  - wynajem nieruchomości;
  - usługi hotelowe;
  - usługi budowlane;
  - usługi gastronomiczne i cateringowe.

Działalność spółek pośrednio kontrolowanych przez CFI Holding S.A. została opisana w tabeli na stronie 5. Podstawowe źródło przychodów operacyjnych Grupy Kapitałowej stanowią przychody z wynajmu nieruchomości w systemie TBS, wynajmu nieruchomości komercyjnych, wynajmu pokoi hotelowych, przychody z handlu chemikaliami oraz przychody z działalności budowlanej.

### 1.5. Kapitał zakładowy podmiotu dominującego

Według stanu na dzień 31.12.2017 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%          |
| Rożniata 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>100,00%</b> | <b>116 465 000</b> | <b>100,00%</b> |



Wszystkie akcje są nieuprzywilejowane oraz nie zawierają ograniczeń prawnych.

Szczegółowy opis zmian w akcjonariacie został przedstawiony w Jednostkowym Sprawozdaniu Finansowym CFI Holding S.A. oraz w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A.

### 1.6. Rada Nadzorcza podmiotu dominującego

W prezentowanym okresie skład osobowy Rady Nadzorczej uległ zmianie. W dniu 17 marca 2017 roku Zarząd Spółki CFI Holding S.A. poinformował, iż Pani Anna Polak zrezygnowała z funkcji Członka Rady Nadzorczej Emitenta (*zob. Raport bieżący 11/2017*).

|   |   |
|---|---|
| Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2017 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Janusz Teofil Tomaszewski - Przewodniczący Rady Nadzorczej</li> <li>• Mateusz Albert Jakubowski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej</li> <li>• Rafał Zenon Reczek – Sekretarz Rady Nadzorczej</li> <li>• Wojciech Stanisław Łaszkiwicz – Członek Rady Nadzorczej</li> <li>• Aneta Maria Wodyk – Członek Rady Nadzorczej</li> <li>• Grzegorz Andrzej Dębowski – Członek Rady Nadzorczej</li> </ul> |
|---|---|

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 zawierający oświadczenie o rezygnacji Pana Mateusza Jakubowskiego z funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta.

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

### 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

Michał Hieronim Bartczak (w związku z powołaniem na funkcję Prezesa Zarządu z dniem 28.02.2018 r.) został odwołany z funkcji członka Rady Nadzorczej (zmiana ta na dzień sporządzenia sprawozdania nie została jeszcze odnotowana w KRS).

### BL8 Spółka z o.o. S.K.A.

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

#### **Central Fund of Immovables Sp. z o.o.**

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

#### **1.7. Zarząd podmiotu dominującego**

W 2017 roku Zarząd Spółki pracował w składzie:

1. Pan Michał Kawczyński – Wiceprezes Zarządu

W dniu 23 lutego 2018 roku Zarząd CFI HOLDING S.A. poinformował, że Wiceprezes Zarządu p. Michał Kawczyński złożył rezygnację z pełnionej funkcji w zarządzie Emitenta. Powodem złożenia rezygnacji z pełnionej funkcji Wiceprezesa Zarządu były względy osobiste, w tym zdrowotne. W związku z powyższym, Rada Nadzorcza Emitenta na posiedzeniu przyjęła złożoną rezygnację Wiceprezesa Zarządu Pana Michała Kawczyńskiego oraz powołała na Prezesa Zarządu Emitenta Panią Joannę Feder-Kawczyńską (*zob. Raport bieżący 3/2018*).

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki pracował w składzie:

1. Pani Joanna Feder-Kawczyńska – Prezes Zarządu

W 2017 roku nie zostało wypłacone wynagrodzenie Członkowi Zarządu Jednostki Dominującej.

#### **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.

Pan Michał Kawczyński złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa 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.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki nie uległ zmianie.

#### **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.

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

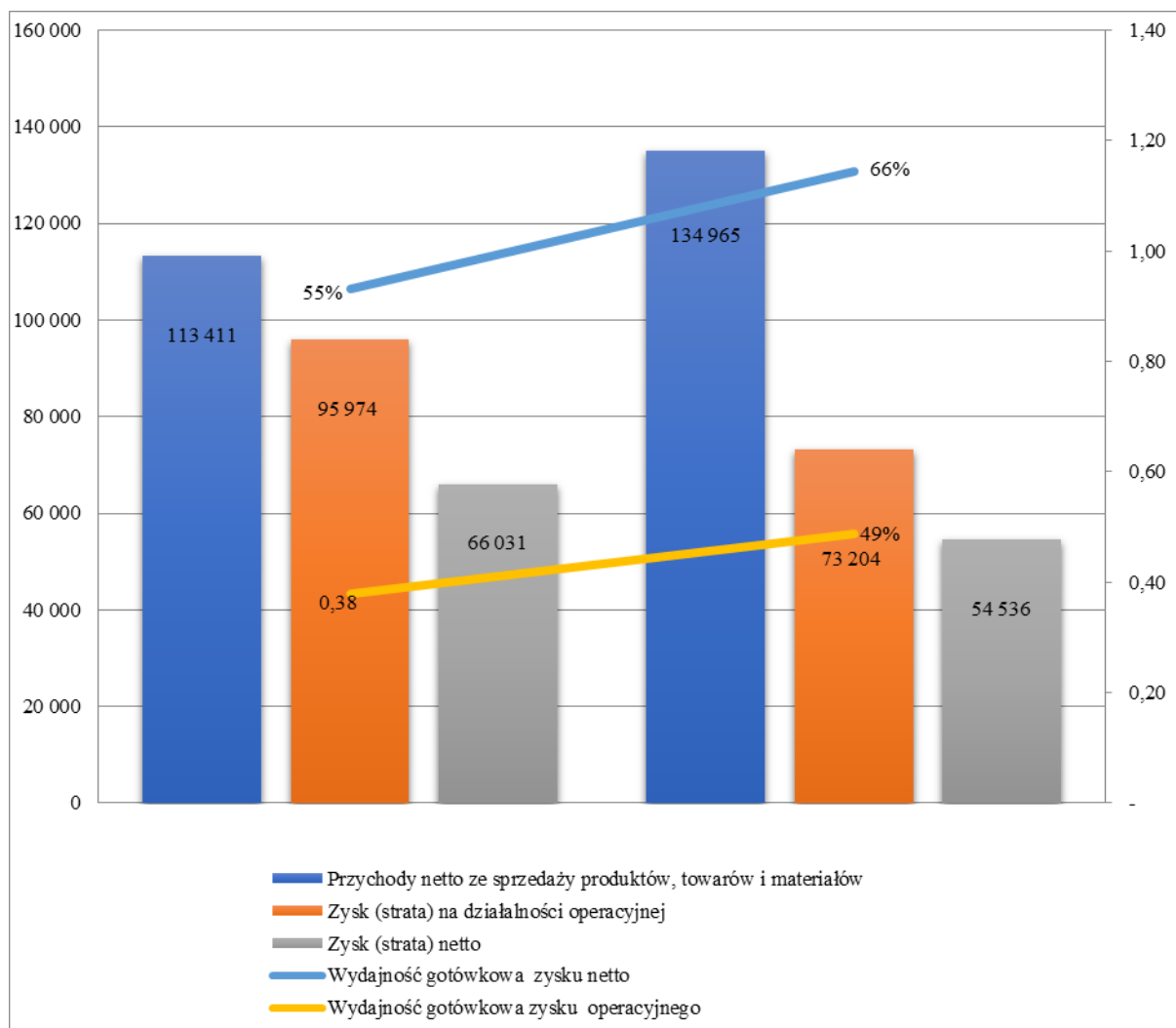
W momencie publikacji sprawozdania Grupa nie ma zawartych umów przewidujących rekompensaty w przypadku rezygnacji czy zwolnienia danej osoby z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny.

**2. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej za 2017 rok wraz z informacją o zmianie ich wartości procentowej w stosunku do roku poprzedniego**

Wybrane dane finansowe dla Grupy Kapitałowej przedstawia poniższa tabela.

| Wyszczególnienie   | 01.01.2016 - 31.12.2016 |            | 01.01.2017 - 31.12.2017 |             | zmiana r/r |
|--|-------------------------|------------|-------------------------|-------------|------------|
|  | PLN                     | EUR        | PLN                     | EUR         |            |
| <b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</b>                               |                         |            |                         |             |            |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 113 411                 | 26 024     | 134 965                 | 31 796      | 16%        |
| Koszty działalności operacyjnej                              | 78236                   | 17 880     | 102 799                 | 24 218      | 24%        |
| Zysk (strata) na działalności operacyjnej                    | 95974                   | 21 933     | 73 204                  | 17 246      | -31%       |
| Zysk (strata) brutto   | 83629                   | 19 112     | 67 457                  | 15 892      | -24%       |
| Zysk (strata) netto  | 66031                   | 15 090     | 54 536                  | 12 848      | -19%       |
| Liczba udziałów/akcji w sztukach                             | 53 712 000              | 53 712 000 | 116 465 000             | 116 465 000 | -          |
| Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)                | 1,22                    | 0,28       | 0,48                    | 0,11        | -          |
| <b>BILANS</b>  |                         |            |                         |             |            |
| Aktywa trwałe  | 1 184 641               | 268 727    | 1 313 598               | 314 944     | 17%        |
| Aktywa obrotowe  | 144 134                 | 31 629     | 115 710                 | 27 742      | -21%       |
| Kapitał własny   | 131 125                 | 29 639     | 217 040                 | 52 037      | 40%        |
| Kapitał zakładowy  | 26 856                  | 6 071      | 58 233                  | 13 962      | 54%        |
| Zobowiązania docelowo przeznaczone na kapitał                | 800000                  | 180 832    | 798 250                 | 191 385     | 0%         |
| Zobowiązania długoterminowe                                  | 321 090                 | 72 579     | 349 735                 | 83 851      | 8%         |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                 | 76 560                  | 17 306     | 64 283                  | 15 412      | -19%       |
| Wartość księgowa na akcję (zł/euro)                          | 2,44                    | 0,55       | 1,86                    | 0,45        |            |
| <b>RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>                       |                         |            |                         |             |            |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej         | 36 470                  | 8 355      | 35 601                  | 8 387       | -2%        |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej       | -32 750                 | -7 503     | -76 079                 | -17 923     | 57%        |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej          | 12 076                  | 2 767      | 26 962                  | 6 352       | 55%        |

Graficzna ilustracja zmian kluczowych wielkości ekonomicznych. 2016-2017 rok.



Przychody Grupy Kapitałowej wzrosły w stosunku do 2016 roku o około 16%. Przy tym wzrost kosztów operacyjnych był nieproporcjonalnie większy (o 24%). W ocenie Zarządu spowodowane jest to zwiększeniem wydatków na niskocenne środki trwałe, które zgodnie z polityką rachunkowości są jednorazowo amortyzowane, powodując obciążenie wyniku danego okresu. Wynik operacyjny i wynik netto -w porównaniu do 2016 roku- spadły, jednakże wydajność gotówkowa tych wyników wzrosła znacząco (o około 10%). Głównym powodem zmiany jest wprowadzanie skutecznej windykacji oraz wyrывkowych kontroli komórek operacyjnych.

W związku ze znaczącym wzrostem przychodów i lepszej wydajności pieniężnej zysku Zarząd zamierza zwiększyć zatrudnienie w ramach komórek kontrolnych oraz zwiększyć nakłady na system zintegrowanego zarządzania hotelami i nieruchomościami inwestycyjnymi.

### 3. Charakterystyka działalności w 2017 roku

**W roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2017 r. zgodnie z obraną wcześniej strategią rozwoju Grupa, poprzez Central Fund of Immovables Sp. z o.o., zawarła następujące istotne umowy:**

- sfinalizowanie poprzez kredyt inwestycyjny umowy na zakup nieruchomości inwestycyjnej w Warszawie przy ulicy Działdowskiej.

W 2017 roku Grupa dysponowała jedenastoma własnymi obiektami hotelowymi zarządzanymi bezpośrednio przez Spółkę położonymi w:

- Łodzi przy ul. Milionowej 25
- Łodzi przy ul. Rewolucji 1905 r. nr 8
- Łodzi przy ul. Stefanowskiego 17
- Łodzi przy al. Piłsudskiego 10
- Falentach przy ul. Hrabskiej 4 - Centrum Szkoleniowe „Falenty”
- Sosnowcu przy ul. Partyzantów 11
- Sosnowcu przy ul. Partyzantów 11a
- Bytomiu przy ul. Konstytucyjnej 91
- Wrocławiu przy ul. Trzemeskiej 4/6/8/10
- Wrocławiu przy ul. Trzemeskiej 10
- Wrocławiu przy ul. Kwiskiej 1/3

Poza własnymi obiektami Grupa, poprzez Central Fund of Immovables Sp. z o.o., zarządza także jako operator następującymi hotelami:

- Warsaw Plaza Hotel o standardzie 4\* – Warszawa ul. Łączyny 5
- Hotel Król Kazimierz o standardzie 4\* w Kazimierzu Dolnym przy ul. Puławskiej 86
- Hotel Masuria o standardzie 4\* w miejscowości Worliny 33 gm. Łukta

#### ***+Rozpoczęte i realizowane inwestycje przez Central Fund of Immovables Sp. z o.o. w 2017 roku:***

- Adaptacja nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Marynarki Polskiej 59 pod obiekt hotelowy dysponujący 220 pokojami. Obiekt promować będzie nową markę Spółki i funkcjonować będzie pod nazwą „Citi Hotel’s”.
- Adaptacja nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Przybyszewskiego 91/99 pod obiekt hotelowy dysponujący 120 pokojami. Obiekt funkcjonować będzie pod marką „Citi Hotel’s”.
- Adaptacja nieruchomości położonej w Łodzi przy Al. Piłsudskiego 14 pod obiekt hotelowy dysponujący 110 pokojami. Obiekt funkcjonować będzie pod marką „Art Hotel’s”.
- Kontynuowanie prac budowlanych związanych z uruchomieniem nowego hotelu o standardzie 4\* w Łodzi przy ul. Kopernika 55. Obiekt funkcjonować będzie pod nazwą „Apart Copernicus Hotel’s &

Conference” oferować będzie 320 pokoi oraz 12 modułowych sal konferencyjnych.

- Oddanie do użytkowania pierwszej z planowanej sieci restauracji Spółki funkcjonującej pod nazwą „Wall Street” Restauracja funkcjonuje w Łodzi przy Al. Piłsudskiego 10.
- Adaptacja powierzchni 1.200 m<sup>2</sup> w nieruchomości położonej w Łodzi przy Al. Piłsudskiego 14 pod kolejną z sieci restauracji Spółki – „4 Kuchnie Świata”

Ponadto w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2017 r. Spółka przeprowadziła szereg inwestycji i modernizacji w tym prac remontowo- adaptacyjnych w nieruchomościach inwestycyjnych należących do Spółki położonych w województwie łódzkim oraz śląskim, w tym dostosowując oraz udostępniając nowe powierzchnie handlowe i biurowe do najmu. Grupa poniosła również nakłady podwyższające standard funkcjonujących obiektów, celem zwiększenia ich atrakcyjności rynkowej, co w konsekwencji doprowadzi do zwiększenia bazy przychodowej Grupy.

**Jednocześnie w trakcie bieżących inwestycji pozostają obiekty biurowo – użytkowe oraz mieszkalne położone w Łodzi przy:**

- Plac Zwycięstwa 2
- Wólczańskiej 83
- Kopernika 1/3
- Przybyszewskiego 92
- Piotrkowskiej 13
- Al. Politechniki 22/24
- Karolewskiej 62
- Sienkiewicza 115

Działania pozostałych jednostek zależnych w 2017 nie wpłynęły w istotnym stopniu zarówno na poziom aktywów jak i wynik finansowy Grupy Kapitałowej.

#### **4. Najważniejsi odbiorcy w 2017 roku**

Kontrahent 1 – 2 085 tys.

Kontrahent 2 – 1 968 tys.

#### **5. Najważniejsi dostawcy w 2017 roku**

Kontrahent 1 – 3 106 tys.

#### **6. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami**

Umowy zawarte między akcjonariuszami zostały ujawnione pkt 3.

#### **7. Transakcje z podmiotami powiązanymi**

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w notcie „Transakcje z podmiotami powiązanymi” w ujawnionym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowego Grupy Kapitałowej za 2017 rok.

#### **8. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek**

W 2017 roku Grupa Kapitałowa pozyskała finansowanie na łączną kwotę 47,4 mln zł, w celu zakupu nieruchomości inwestycyjnych- są to kredyty inwestycyjne, długoterminowe. Stopa procentowa zaciągniętych kredytów oparta jest o WIBOR 3M.

## 9. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

### Gwarancje

W Grupie Kapitałowej nie występują istotne gwarancje.

### Poręczenia

Poręczenie hipoteczne KSPO Polconfex Sp. z o.o. kredytu udzielonego Spółce Central Fund Of Immovables sukcesywnie ulega zmniejszeniu w wyniku regularnej spłaty kredytu przez kredytobiorcę. Na dzień prezentacji niniejszego sprawozdania poręczenie hipoteczne wynosi 3,75 mln zł.

### Udzielone pożyczki

Udzielone pożyczki zostały opisane w sprawozdaniu finansowym w nocy „pożyczki udzielone”.

## 10. 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.
- 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.
- 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.
- 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 do majątku 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. Jeżeli więc układ z mocy przepisu art. 273 ust. 2 ustawy prawo upadłościowe (w brzmieniu obowiązującym w latach 2012-2013), nie obejmuje jedynie wierzytelności zabezpieczonych rzeczowo w części znajdującej pokrycie w przedmiocie zabezpieczenia, natomiast pozostałe wierzytelności BPS, zostały w konsekwencji zawartego z wierzycielami układu, skonwertowane na akcje Emitenta, to w tej sytuacji, BPS może jedynie podejmować działania zmierzające do zaspokojenia się z przedmiotu zabezpieczenia, a nie całego majątku Emitenta. W przeciwnym wypadku, prowadziłyby to do obejścia przepisów prawa upadłościowego. Sprawa oczekuje na wyznaczenie terminu rozprawy.



## 11. Istotne czynniki ryzyka

Podstawowe czynniki ryzyka postrzegane przez Zarząd są następujące:

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

Na realizację założonych celów strategicznych i osiągane 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 uzależnieniem od koniunktury na rynku budowlanym**

Działalność Spółek Grupy jest zależna od koniunktury panującej m.in. 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.

### **Ryzyko związane z konkurencją**

Segmenty rynku, na którym działają spółki z Grupy Kapitałowej w 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. Dzięki połączeniu z jedną z największych spółek z branży nieruchomości, działającą w województwie łódzkim, zagrożenie związane z konkurencją uległo minimalizacji. W Grupie Kapitałowej występuje znaczący efekt synergii.

Podstawowym źródłem utrzymania Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” jest wynajem lokali mieszkalnych, z których największa ilość znajduje się we Wrocławiu, na terenie którego funkcjonują jeszcze dwa TBS-y, w tym jeden gminny. Jednak ze względu na ciągle niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe mieszkańców miasta lokale te cieszą się w dalszym ciągu dużym zainteresowaniem potencjalnych najemców. Ograniczenie przez banki dostępu do kredytów hipotecznych na zakup mieszkań dodatkowo zwiększa atrakcyjność tych lokali.

### **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 działające w branży budowlanej mogą posiadać w bilansie istotne pozycje dotyczące kwot potencjalnych zobowiązań z tytułu udzielonych gwarancji. Gwarancje te stanowią zabezpieczenie dobrego wykonania umów. 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.

#### **Ryzyko wynikające ze współpracy z agencjami i pośrednikami turystycznymi**

Celem CFI Hotel's Group 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 jedne z głównych zadań jakie stawia przed sobą Zarząd Spółki. Możliwość 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 2018 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 (8,3% w grudniu 2016 roku wg danych GUS), 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. Również obniżenie wieku emerytalnego od października 2017 roku znajdzie swoje przełożenie w spadku liczby osób w wieku produkcyjnym i wzroście liczby osób nieaktywnych na rynku pracy.

### **Ryzyko błędu w procesie sporządzania sprawozdań finansowych**

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

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

W 2017 roku miały miejsce następujące emisje akcji:

- W dniu 31 lipca 2017 roku Zarząd Emitenta podjął uchwałę o zakończeniu subskrypcji akcji zwykłych na okaziciela serii C i przekazał tę informację do publicznej wiadomości. W ramach przeprowadzonej subskrypcji prywatnej zostały objęte 2.752.200 akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,50 złotych każda.

- W dniu 8 września 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział KRS zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta do kwoty 28 232 100,00 zł oraz zmianę statutu Spółki. Podwyższenie kapitału zakładowego było wynikiem objęcia akcji serii C.

- W dniu 16 września 2017 roku Zarząd Emitenta podjął uchwałę o zakończeniu subskrypcji akcji zwykłych na okaziciela serii D, wyemitowanych na podstawie uchwały nr 5 z dnia 28 kwietnia 2017 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji serii D w drodze subskrypcji prywatnej, związanej z tym zmiany Statutu Spółki, wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, dematerializacji nowych akcji emisji serii D oraz wprowadzenia ich do obrotu na rynku regulowanym. W ramach przeprowadzonej subskrypcji prywatnej zostały objęte 60.000.800 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,50 zł każda.

- W dniu 20 listopada 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział KRS zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta do kwoty 58.232.500 zł oraz zmianę statutu Spółki. Podwyższenie kapitału zakładowego było wynikiem objęcia akcji serii D.

- Aktualna wysokość i struktura kapitału zakładowego kształtują się następująco:

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 58.232.500 zł i dzieli się na: 116.465.000 akcji o wartości nominalnej 0,50 zł każda, w tym:

- 1) 27.523.000 akcji serii A;
- 2) 26.189.000 akcji serii B
- 3) 2.752.200 akcji serii C
- 4) 60.000.800 akcji serii D

Aktualna liczba głosów wynosi w kapitale Spółki wynosi 116.465.000.

- W dniu 21 grudnia 2017 roku Zarząd CFI Holding S.A. podjął uchwałę o otwarciu subskrypcji akcji serii F. Emitent zamierza doprowadzić do znaczącego zmniejszenia zadłużenia Spółki i możliwie największą redukcję zobowiązań, w tym z tytułu umowy sprzedaży udziałów oraz zwiększeniu kapitału zakładowego Spółki.

### 13. Informacja dotycząca prognozy wyników

Zarówno dla CFI HOLDING S.A. jak i dla Grupy Kapitałowej nie były podawane i publikowane prognozy wyników dotyczące 2017 roku.

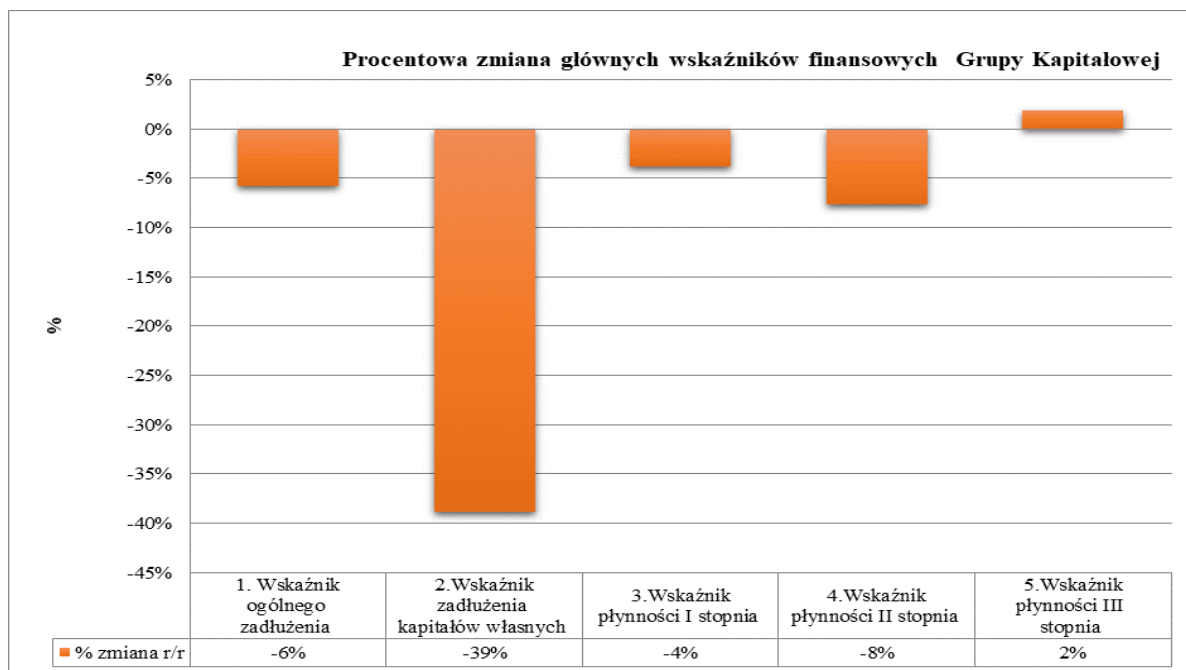
### 14. Zarządzanie zasobami finansowymi

| Wyszczególnienie                          | 31.12.2016 | 31.12.2017 | zmiana r/r | % zmiana r/r |
|---|------------|------------|------------|--------------|
| 1. Wskaźnik ogólnego zadłużenia           | 0,9        | 0,85       | -0,05      | -6%          |
| 2. Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych | 9,13       | 5,59       | -3,54      | -39%         |
| 3. Wskaźnik płynności I stopnia           | 1,87       | 1,80       | -0,07      | -4%          |
| 4. Wskaźnik płynności II stopnia          | 1,67       | 1,54       | - 0,13     | -8%          |
| 5. Wskaźnik płynności III stopnia         | 1,31       | 1,33       | 0,02       | 2%           |

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

Wskaźniki zadłużenia Grupy kapitałowej istotnie spadły w porównaniu do roku 2016, związane jest to z dokapitalizowaniem Jednostki Dominującej.

Wskaźniki płynności uległy nieznacznemu pogorszeniu, w związku z zainwestowaniem wolnych środków pieniężnych w aktywa trwałe Grupy. Zarząd Grupy Kapitałowej uważa, że nie istnieje istotne ryzyko płynności pomimo tych zmian. W niedalekiej przyszłości Grupa Kapitałowa, w wyniku poniesienia nakładów na inwestycje uzyska efekt zwiększenia wpływów gotówkowych, tym samym wskaźniki płynności powinny się znacząco poprawić.



### 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 Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. oraz opis perspektyw rozwoju działalności

Central Fund Of Immovables sp. z o. o łącznie przygotowuje ponad 10.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej klasy „B”, wyposażonej w klimatyzację oraz odpowiednią infrastrukturę techniczną – logistyczną. Ponadto w trakcie inwestycji pozostaje powierzchnia nieruchomości jaką dysponuje Spółka aktualnie adaptowana na tzw. „mini apartamenty”, które spółka zamierza wprowadzić na rynek w 2018 roku.

W latach 2018-2020 Central Fund Of Immovables zamierza oddać łącznie do użytkowania około 770 pokoi hotelowych w następujących lokalizacjach:

1. Łódź- ul. Przybyszewskiego 91/99, 120 pokoi,
2. Łódź- ul. Kopernika 55, 320 pokoi,
3. Łódź- ul. Piłsudskiego 14 ,110 pokoi,
4. Gdańsk- ul. Marynarki Polskiej 59,220 pokoi,

Dodatkowo w związku z dynamicznie rozwijającym się segmentem restauracji, w ramach nabytych i posiadanych już nieruchomościach, Grupa zamierza uruchomić dodatkowo 12 restauracji w poniższych lokalizacjach:

1. Łódź, Piłsudskiego 14- „4 Kuchnie Świata”
2. Łódź, Przybyszewskiego 91/99- „Farina Bianco”
3. Łódź, Piotrkowska 54 - „Farina Bianco” oraz „Tabu Sushi”
4. Gdynia, Świętojańska 17/Skwer Kościuszki 26- „Farina Bianco” oraz „Tabu Sushi”
5. Gdańsk, ul. Grunwaldzka 103 - „Farina Bianco” oraz „Tabu Sushi”
6. Opole, ul. Krakowska 35- „Farina Bianco” oraz „Tabu Sushi”
7. Warszawa, ul. Wolska 52- „Farina Bianco” oraz „Tabu Sushi”

Zarząd Central Fund Of Immovables w 2018 roku zamierza również prowadzić rozmowy z potencjalnymi kontrahentami, w celu przejęcia innych podmiotów gospodarczych oraz zakupu atrakcyjnych nieruchomości. W jednostkach z Grupy Kapitałowej zrewidowane zostały procedury windykacyjne. Z uwagi na znaczący wzrost przychodów, a także spodziewany wzrost przychodów w okresach przyszłych, poprzednio stosowane procedury windykacyjne przestały być wystarczające. Działania jednostek zależnych skoncentrowane zostały na wzmocnieniu struktur kontroli wewnętrznej i ochrony aktywów Grupy.

#### **17. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Kapitałowej**

W 2017 roku na poziomie Jednostki Dominującej funkcjonuje komórka audytu wewnętrznego, mająca na celu optymalizację procesów kontroli wewnętrznej w jednostkach Grupy Kapitałowej. Dzięki wyrywkowym audytom mechanizmów kontroli wewnętrznej Grupa spodziewa się uzyskać wartość dodaną w postaci poprawy efektywności zarządzania aktywami.

#### **18. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji CFI Holding S.A. 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**

W dniu 21 grudnia 2017 roku Zarząd CFI Holding S.A. podjął uchwałę o otwarciu subskrypcji akcji serii F. Emitent zamierza doprowadzić do znaczącego zmniejszenia zadłużenia Spółki i możliwie największą redukcję zobowiązań, w tym z tytułu umowy sprzedaży udziałów zawartej w dniu 21.12.2014 roku, o której Emitent informował raportem bieżącym nr 74/2014 z dnia 22.12.2014 roku oraz zwiększeniu kapitału zakładowego Spółki. Jednocześnie Emitent poinformował, iż zawarł w dniu 20 grudnia 2017 roku porozumienia z wierzycielami Emitenta w zakresie przedłużenia do dnia 21 czerwca 2018 roku terminu spłaty wierzytelności powstałej z tytułu sprzedaży udziałów w spółce zależnej. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki nastąpi w drodze emisji nie mniej niż 1.600.000.000 i nie więcej niż 3.000.000.000 nowych akcji na okaziciela serii F o wartości nominalnej 0,31 zł każda.

#### **20. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych**

Nie występuje.

#### **21. Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu za 2017 rok.**

Umowa dotycząca przeglądu i badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2017 r. została zawarta z PKF CONSULT Sp. z o.o. Sp. k. w dniu 14.08.2017 roku. Wynagrodzenie audytora zostało ustalone na kwotę 48 tys. Złoty (24 tys. zł przegląd/24 tys. zł badanie). W 2016 roku wynagrodzenie audytora wyniosło 30 tys (15 tys. zł przegląd/15 tys. badanie). Grupa nie korzystała z innych usług świadczonych przez Audytora.

## 22. Ład Korporacyjny

Dokument Ładu Korporacyjnego funkcjonującego w Grupie Kapitałowej jest integralnym załącznikiem do sprawozdania.

## 23. Pozycje pozabilansowe

Informacje o aktywach i zobowiązaniach pozabilansowych znajdują się w nocie 38 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego („aktywa i zobowiązania warunkowe”).

## 24. Instrumenty finansowe

Grupa Kapitałowa posiada instrumenty finansowe przedstawione w nocie nr 9 oraz nr 23 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Znaczące zmiany stóp procentowych, w związku z wysokim saldem kredytów i pożyczek opartych o zmienną stopę procentową (245 mln zł), mogą istotnie wpływać na poziom płynności Grupy Kapitałowej.

## 25. Komitet Audytu i Rada Nadzorcza

Na dzień publikacji sprawozdania Komitet Audytu nie posiada osoby spełniającej ustawowe kryterium niezależności oraz posiadającą wiedzę z zakresu rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych.

1. 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 roku 2017 nie dokonano wyboru nowego audytora, przedłużono umowę z dotychczasowym podmiotem. Komitet Audytu na bieżąco sprawował kontrolę w zakresie finansów. Komitet Audytu bez formalnego zwoływania w dniu 11 sierpnia 2017 roku zarekomendował Radzie nadzorczej przedłużenie umowy z dotychczasowym audytorem.

#### **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 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 rozwinięta sieć dystrybucji na terenie kraju.

#### **Załącznik:**

*Ład Korporacyjny*

Wrocław, dn. 30.04.2018 roku

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