

# CFI HOLDING S.A.



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

za okres  
**01.01.2016 – 31.12.2016 r.**

Wrocław, maj 2017 r.

## Spis treści

1.	Wprowadzenie do sprawozdania .....	3
2.	Podstawowe informacje o Spółce .....	3
2.1.	<i>Dane rejestracyjne i adresowe</i> .....	3
2.2.	<i>Przedmiot działalności</i> .....	3
2.3.	<i>Kapitał zakładowy</i> .....	3
2.1.	<i>Rada Nadzorcza i Zarząd CFI Holding S.A.</i> .....	4
2.4.	<i>Zarząd Spółki</i> .....	4
2.5.	<i>Rekompensaty dla osób zarządzających w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny. 4</i> .....	4
2.6.	<i>Prokurenci</i> .....	4
2.7.	<i>Podstawowe informacje o spółkach zależnych od CFI HOLDING S.A.</i> .....	5
	<i>Jednostki bezpośrednio kontrolowane przez CFI Holding S.A. :</i> .....	5
3.	Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe CFI HOLDING S.A. w 2016 roku .....	6
4.	Charakterystyka działalności w 2016 roku .....	8
5.	Najważniejsi odbiorcy w 2016 roku .....	8
	Głównymi odbiorcami usług CFI Holding S.A. są jednostki zależne .....	8
6.	Budowy o największym poziomie przerobu w 2016 roku .....	8
7.	Najważniejsi dostawcy w 2016 roku .....	8
8.	Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami .....	8
9.	Informacje o powiązaniach kapitałowych lub organizacyjnych z innymi podmiotami .....	8
10.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek .....	8
11.	Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach, z uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym .....	8
12.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	9
13.	Opis istotnych czynników ryzyka .....	9
14.	Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji .....	10
15.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami wykazanymi w raporcie w 2016 roku, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników za dany okres .....	10
16.	Zarządzanie zasobami finansowymi .....	10
17.	Ocena czynników nietypowych i zdarzeń mających wpływ na wynik .....	11
18.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki oraz opis perspektyw rozwoju działalności .....	11
19.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką .....	11
	Nie miały miejsca zmiany zasad zarządzania Spółką w prezentowanym roku .....	11
20.	Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Emitenta będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających Emitentem .....	11
21.	Informacje o znanych Spółce umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy .....	11
22.	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych .....	11
23.	Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych za 2016 rok .....	11

## 1. Wprowadzenie do sprawozdania.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Akcyjnej CFI HOLDING za 2016 rok zostało przygotowane w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 33, poz. 259).

## 2. Podstawowe informacje o Spółce.

### 2.1. Dane rejestracyjne i adresowe.

Spółka działa pod nazwą CFI HOLDING Spółka Akcyjna (nazwa skrócona CFI HOLDING S.A.) i jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy, pod numerem 0000292030. Siedziba Spółki znajduje się we Wrocławiu przy ul. Teatralnej 10-12. Spółka ma nadany numer identyfikacji podatkowej NIP 898-10-51-431 i otrzymała numer identyfikacyjny REGON 930175372.

Spółka prowadzi swoją stronę internetową [www.cfiholding.pl](http://www.cfiholding.pl).

### 2.2. Przedmiot działalności.

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

Wiodącym przedmiotem działalności spółki na dzień publikacji:

Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	41,10,Z
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	41,20,Z
Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	70.10.Z
Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych	77,32,Z

### 2.3. Kapitał zakładowy.

Struktura akcjonariatu na dzień publikacji. przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Wartość akcji	Udział %	Liczba głosów	Udział %
BL10 sp. z o.o. S.K.A.	brak	2894080	1447040	5.39%	2894080	5.39%
Restata Investment Ltd.	brak	8053200	4026600	14.99%	8053200	14.99%
Kopania Paweł	brak	3800000	1900000	7.07%	3800000	7.07%
Zbigniew Roźniata	brak	2900000	1450000	5.40%	2900000	5.40%
Kalinicki Janusz	brak	3000000	1500000	5.58%	3000000	5.58%
Pozostali akcjonariusze	brak	33064720	16532360	61.56%	36064720	61.56%
<b>Razem</b>	<b>x</b>	<b>53712000</b>	<b>26856000</b>	<b>100.00%</b>	<b>53712000</b>	<b>100%</b>

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

Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2016	<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 Łaskiewicz – Członek Rady Nadzorczej</li><li>• Anna Polak – Członek Rady Nadzorczej</li><li>• Aneta Maria Wodyk – Członek Rady Nadzorczej</li><li>• Grzegorz Andrzej Dębowski – Członek Rady Nadzorczej</li></ul>
---	---

W prezentowanym okresie skład osobowy Rady Nadzorczej uległ zmianie.

W dniu 23 lutego 2016 roku Zarząd spółki otrzymał informacje o wypłynięciu do Spółki pisma Pana Grzegorza Winogradskiego datowanego na dzień 17 lutego 2016 roku, zawierające oświadczenie o rezygnacji z funkcji członka Rady Nadzorczej Emitenta z przyczyn osobistych. (*Raport bieżący 4/2016*)

W dniu 29 czerwca 2016 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy na podstawie podjętej w tym dniu uchwały nr 17, odwołało z funkcji członka Rady Nadzorczej Emitenta Pana Ireneusza Radaczyńskiego z dniem jej powzięcia. (*Raport bieżący 18/2016*)

W dniu 29 czerwca 2016 roku otrzymał informacje o wypłynięciu do Spółki pisma Pana Piotra Matuszczyka datowanego na dzień 29 czerwca 2016 roku, zawierającego oświadczenie o rezygnacji z funkcji członka Rady Nadzorczej Emitenta z przyczyn osobistych. (*Raport bieżący 17/2016*)

W dniu 29 czerwca 2016 roku uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy do Rady Nadzorczej Emitenta powołani zostali:

- Pan Janusz Tomaszewski;
- Pan Grzegorz Dębowski;
- Pan Wojciech Łaskiewicz;
- Pani Anna Polak;
- Pani Aneta Wodyk.

W związku z powyższym począwszy od 29 czerwca 2016 roku Rada Nadzorcza Spółki CFI Holding S.A. z siedzibą we Wrocławiu działa w następującym składzie (*Raport bieżący 19/2016*):

1. Pan Mateusz Jakubowski;
2. Pan Rafał Reczek;
3. Pan Janusz Tomaszewski;
4. Pan Grzegorz Dębowski;
5. Pan Wojciech Łaskiewicz;
6. Pani Anna Polak;
7. Pani Aneta Wodyk.

W dniu 16 marca 2017 roku Spółka CFI Holding S.A. otrzymała zawiadomienie od Pani Anny Polak o rezygnacji z funkcji członka Rady Nadzorczej Emitenta. (*Raport bieżący 11/2017*).

## 2.4. Zarząd Spółki

W 2016 roku skład Zarządu Spółki nie uległ zmianie. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki pracował w składzie:

1. Pan Michał Kawczyński – Wiceprezes Zarządu

Kadencja Zarządu wygaśnie najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2016.

W 2016 roku nie zostało wypłacone wynagrodzenie Członkowi Zarządu Jednostki Dominującej.

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

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

## 2.6. Prokurenci.

W chwili obecnej Spółka nie posiada prokurentów

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

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

- 100% udziałów w Towarzystwie Budownictwa Społecznego "Nasze Kąty" Sp. z o.o., kapitał zakładowy 20.870.500 zł
- 100% udziałów w BL8 Sp. z o.o. S.K.A., kapitał zakładowy 50.000 zł,
- 100% udziałów w Central Fund of Immovables Sp. z o.o., kapitał zakładowy 198 849.000 zł

Dodatkowo poprzez Central Fund Of Immovables SP. z o.o. posiada pośrednią kontrolę nad poniższymi jednostkami:

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności
Wrocławskie Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich Sp.z o.o.	Wrocław	Działalność wspierająca segment hotelarski
Wrocławskie Centrum SPA Sp. z o.o.	Wrocław	Działalność w sektorze usług rekreacji, sportu oraz usług medycznych
Chemikolor S.A.	Łódź	Działalność handlowa, sektor chemiczny
Krajowa Spółka Przemysłu Odzieżowego „Polconfex” sp. z o.o.	Łódź	Działalność handlowa, sektor odzieżowy
IMA Sprzęt i Budownictwo Sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem maszyn budowlanych
Active Man Sp z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze usług rekreacji i sportu
Food Market Sp. z o.o.	Łódź	Działalność gastronomiczna

### Jednostki bezpośrednio kontrolowane przez CFI Holding S.A. :

#### Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Sp. z o.o.

Nazwa pełna:	Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Spółka z o.o.
Adres siedziby:	90-312 Łódź, plac Zwycięstwa 2
Identyfikator NIP:	895-16-79-981
Numer w KRS:	46817
Numer REGON:	932067540
Akt założycielski Rep. A nr	4592/99 z dnia 25.06.1999 r.
Czas trwania:	Nieoznaczony
Kapitał zakładowy:	20.870.500 zł
Przedmiot działalności:	Wynajem mieszkań i lokali na własny rachunek, działalność usługowa polegająca na zarządzaniu nieruchomościami wspólnymi wspólnot mieszkaniowych, TBS-ów, podmiotów gospodarczych; sprzedaż lokali użytkowych
Skład Zarządu:	Michał Kawczyński – Prezes Zarządu Andrzej Witkowski - Członek Zarządu
Prokurenci:	Grzegorz Siwek

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

Nazwa pełna:	BL8 Sp. z o.o. S.K.A.
Adres siedziby:	50-055 Wrocław, ul. Teatralna 10-12
Identyfikator NIP:	895-20-26-732

Numer w KRS: 493549  
 Numer REGON: 022329467  
 Akt założycielski Rep. A nr 2356/2013 z dnia 8.10.2013 r.  
 Czas trwania: Nieoznaczony  
 Kapitał zakładowy: 50.000 zł  
 Przedmiot działalności: Działalność deweloperska  
 Skład Zarządu: Komplementariusz BL8 Sp. z o.o.  
 Prokurenci: Brak

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

Nazwa pełna: Central Fund of Immovables Sp. z o.o.  
 Adres siedziby: 90-322 Łódź, ul. Plac Zwycięstwa 2  
 Identyfikator NIP: 7282410591  
 Numer w KRS: 39596  
 Numer REGON: 472910966  
 Akt założycielski Rep. A nr 2764/2001 z dnia 8.06.2001 r.  
 Czas trwania: Nieoznaczony  
 Kapitał zakładowy: 198 849.000 zł  
 Przedmiot działalności: Działalność hotelarska i wynajem nieruchomości komercyjnych  
 Skład Zarządu: Joanna Feder-Kawczyńska – Prezes Zarządu  
 Michał Kawczyński-Wiceprezes Zarządu  
 Michał Hieronim Bartczak –Wiceprezes Zarządu  
 Prokurenci: Brak

### 3. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe CFI HOLDING S.A. w 2016 roku.

dane w tys. zł

Wyszczególnienie	01.01.2015 - 31.12.2015		01.01.2016 - 31.12.2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</b>				
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	16 337	3 904	2 878	658
Koszty działalności operacyjnej	4 714	1 127	1 373	314
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	4 352	1 040	1 505	344
Zysk (strata) brutto	3 649	872	1 483	339
Zysk (strata) netto	5 559	1 328	2 615	598
Liczba udziałów/akcji w sztukach	1 342 800	1 342 800	53 712 000	53 712 000
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	4,20	1,00	0,05	0,01

<b>BILANS</b>				
Aktywa trwałe	850 588	199 598	875 535	197 906
Aktywa obrotowe	4 315	1 013	8 848	2 000
Kapitał własny	24 445	5 736	27 061	6 184

	800 000	187 727	800 000	180 832
Zobowiązania długoterminowe	19 525	4 582	8 577	1 960
Zobowiązania krótkoterminowe	10 934	2 566	48 747	11 140
Wartość księgową na akcję (zł/euro)	18	4	0,50	0,12

<b>RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	846	202	-64	-15
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3	1	113	26
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-763	-182	-	-

#### **4. Charakterystyka działalności w 2016 roku**

W 2016 roku nie obfitowała w znaczące dla spółki wydarzenia. CFI Holding S.A., kontynuując strategię przyjętą w poprzednim roku, rozwijała sieć kontaktów biznesowych poprzez swoje spółki córki.

Istotną funkcję jaką pełnił Emitent w 2016 w Grupie Kapitałowej była kontrola oraz nadzór nad jednostkami zależnymi w celu optymalizacji ich działalności.

#### **5. Najważniejsi odbiorcy w 2016 roku**

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

#### **6. Budowy o największym poziomie przerobu w 2016 roku**

Jednostka na chwilę obecną nie świadczy usług budowlanych.

#### **7. Najważniejsi dostawcy w 2016 roku**

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

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

W prezentowanym okresie nie miały miejsca.

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

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

1. 100% udziałów w Towarzystwie Budownictwa Społecznego "Nasze Kąty" Sp. z o.o., kapitał zakładowy 20.870.500 zł
2. 100% udziałów w BL8 Sp. z o.o. S.K.A., kapitał zakładowy 50.000 zł
3. 100% udziałów w Central Fund of Immovables Sp. z o.o., kapitał zakładowy 198 849.000 zł

Informacje szczegółowe zostały przedstawione we wprowadzeniu do jednostkowego sprawozdaniu finansowego za 2016 rok

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

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w nocie 34 sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2016 do 31-12-2016 r. Między jednostkami powiązanymi nie wystąpiły transakcje na innych warunkach niż warunki rynkowe.

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

W prezentowanym okresie Jednostka nie zaciągała nowych kredytów.

Jednostka posiada kredyty Bankach:

- Getin Noble Bank S.A. w wysokości ok 8 mln zł. Kredyt spłacany jest regularnie, bez opóźnień.
- BPS S.A. w wysokości 808 tys zł. Jest zobowiązaniem spornym. Z uwagi na fakt wejścia kredytu do układu z wierzycielami ,na dzień publikacji sprawozdania, Spółka nie posiada informacji od Banku o prawidłowym rozliczeniu swojego zobowiązania wyemitowanymi papierami wartościowymi.

#### **11. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach, z uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym.**

##### **Gwarancje**

Brak

##### **Poręczenia**

Brak.



## **12. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.**

### **Sprawy z powództwa Emitenta:**

1. Sprawa o zapłatę kwoty 922.685,60 zł przeciwko Bogdanowi Ludkowskiemu z tytułu zapłaty za wierzytelność w stosunku do Spółki Intakt Sp. z o.o. z siedzibą w Łagiewnikach. Sprawa rozpoznawana przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu X Wydziałem Gospodarczym. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.
2. Sprawa o zapłatę kwoty 2.734.996,00 zł przeciwko Bogdanowi Ludkowskiemu, rozpoznawana w I instancji przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu X Wydziałem Gospodarczym. Emitent dochodzi w rzeczonym postępowaniu zapłaty za roboty budowlane wykonane na rzecz pozwanego w ramach inwestycji realizowanej w Mirkowie Starym, za które pozwany do dnia dzisiejszego nie zapłacił. Postępowanie rozpoznawane jest przed Sądem I instancji.

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

## **13. Opis istotnych czynników 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 Spółki. Do tych czynników zaliczyć można: inflację, ogólną kondycję polskiej gospodarki, zmiany sytuacji gospodarczej w Europie i na świecie, wzrost produktu krajowego brutto, politykę podatkową, wzrost stóp procentowych, politykę państwa w zakresie rynku budowlanego w tym szczególnie budownictwa mieszkaniowego, dostępność kredytów dla przedsiębiorców i osób fizycznych.

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

Działalność Spółki jest ściśle uzależniona od koniunktury panującej na rynku budowlanym, która związana jest z polityką władz państwowych. Również polityka banków ograniczająca dostęp do kredytów nie tylko dla deweloperów, ale również dla osób fizycznych poprzez podnoszenie kryteriów określających zdolność kredytową, w sposób istotny wpływa na rozwój sektora budowlanego.

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

### **Ryzyko związane z konkurencją**

Segment rynku, na którym działa Spółka obsługiwany jest przez dużą liczbę podmiotów gospodarczych. Od początku lat 90-tych nastąpił proces restrukturyzacji krajowego rynku usług budowlanych polegający z jednej strony na powstaniu małych firm świadczących usługi o niskim stopniu jakości, z drugiej zaś strony na tworzeniu silnych grup kapitałowych uczestniczących w przedsięwzięciach dużych i skomplikowanych, wykonujących usługi kompleksowe. Pod względem cenowym Spółce trudno jest konkurować z małymi firmami oraz z dużymi grupami kapitałowymi korzystającymi z ekonomii skali. W przetargach na kontrakty o niewielkiej wartości Spółka może przegrywać z firmami małymi, które są w stanie zaoferować znacznie niższe pułapy cenowe, natomiast przy przetargach na roboty o bardzo dużej wartości Spółka najczęściej nie jest w stanie samodzielnie sprostać warunkom stawianym przez oferujących. Na obecnym etapie rozwoju firmy i całej Grupy „naturalnym” i podstawowym obszarem zainteresowania Spółki są przetargi na roboty o średniej, najczęściej kilkudziesięciomilionowej wartości. Niestety powszechnie stosowana jest przez inwestorów wykorzystujących środki publiczne praktyka konstruowania specyfikacji

przetargowych na roboty budowlane w taki sposób aby promować przedstawicielstwa globalnych firm zagranicznych, skutecznie eliminując w ten sposób krajowe podmioty z ubiegania się o zamówienia publiczne.

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

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

#### Ryzyko powstania zobowiązań z tytułu udzielonych gwarancji

Spółkę dominującą działającą w sektorze budowlanym zaciągała zobowiązania z tytułu gwarancji poprzez zatrzymanie płatności części zobowiązań dla podwykonawców(zapisy umowne). Gwarancje te stanowiły zabezpieczenie wykonania robót. Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku udzielonych zostało ok. 102,6 tys. zł gwarancji .

#### Ryzyka związane z zawartymi umowami kredytowymi

Aktualna sytuacja dotycząca zaciągniętych przez Spółkę kredytów została opisana w punkcie 11. Kredyty muszą zostać spłacone albo przez Spółkę, albo przez poręczycieli.

#### 14. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji

W 2016 roku nie miała miejsca emisja akcji.

#### 15. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami wykazanymi w raporcie w 2016 roku, a wcześniej publikowanymi prognozami wyników za dany okres.

CFI HOLDING S.A. nie publikował prognozy wyników dotyczących 2016 roku.

#### 16. Zarządzanie zasobami finansowymi

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2016
<b>I.Pasywa razem</b>	<b>854 904</b>	<b>884 384</b>
<b>II.Kapitał własny, w tym:</b>	<b>24 445</b>	<b>27 061</b>
1.Kapitał podstawowy	26 856	26 856
2.Pozostały kapitał	15 789	21 442
4.Zyski (straty) z lat ubiegłych	-22 147	-22 171
5.Zysk (strata) netto okresu bieżącego	5 559	2 615
<b>III. Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>4 315</b>	<b>8 848</b>
1.Zapasy	1 005	1 005
2.Należności krótkoterminowe	3 076	7 563

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

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2016
<b>I. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:</b>	<b>30 459</b>	<b>57 324</b>
1.Rezerwy na zobowiązania	2 500	2 252
2.Zobowiązania długoterminowe, w tym:	19 525	8 577
<i>oprocentowane kredyty i pożyczki</i>	8 437	8 437
<i>pozostałe zobowiązania</i>	-	-

3.Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	10 934	48 747
<i>oprocentowane kredyty i pożyczki</i>	<i>2 134,3</i>	<i>2 134</i>
<i>pozostałe zobowiązania</i>	<i>6 149,4</i>	<i>44 241</i>
4.Rozliczenia międzyokresowe	151	119

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

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2016
1.Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,04	0,06
2.Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	1,25	2,12
3.Wskaźnik płynności I stopnia	0,39	0,18
4.Wskaźnik płynności II stopnia	0,30	0,16
5.Wskaźnik płynności III stopnia	0,02	0,01

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

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

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

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

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

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

Nie miały miejsca zmiany zasad zarządzania Spółką w prezentowanym roku.

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

Według stanu na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania Pan Michał Kawczyński nie posiada akcji.

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

W dniu 28 04 2017 roku podjęto uchwały na Nadzwyczajnym Włanym Zgromadzeniu Spółki w wyniku których uchwalono emisje nowych akcji serii C i D, co do których zarząd złożył oferty nabycia tych akcji potencjalnym inwestorom.

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

W spółce nie występuje system kontroli programu akcji pracowniczych.

#### 23. Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych za 2016 rok.

Umowa dotycząca przeglądu i badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 r. została zawarta z PKF CONSULT Sp. z o.o. Sp. K dnia 05.08.2016 roku. Wynagrodzenie audytora zostało ustalone na kwotę 50 tys. zł netto.

**24. Zdarzenia po dniu bilansowym**

Istotne zdarzenia po dniu bilansowym zostały opisane w Jednostkowym Sprawozdani Finansowym w nocie nr 40.

**25. Załączniki**

- załącznik nr 1 – oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego.

Wrocław, 2 maja 2017 r.

.....  
*Wiceprezes Zarządu*  
Michał Kawczyński