

Sprawozdanie Zarządu

Centurion Finance S.A.



za rok 2018

Spis treści

1. Sprawozdanie z działalności Emitenta w roku 2018 3
 - a. Emitent 3
 - b. Opis organizacji grupy kapitałowej emitenta ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji. 3
2. Zdarzenia istotne wpływające na działalność jednostki jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego 4
3. Przewidywany rozwój jednostki 4
4. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa 4
5. Ryzyka zmian przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej 6
6. Przyjęta przez Spółkę metoda zarządzania ryzykiem inwestycyjnym 6
7. Informacje na temat przestrzegania zasad Ładu Korporacyjnego 6

1. Sprawozdanie z działalności Emitenta w roku 2018

a. Emitent

Tabela: Zarząd Emitenta - stan na 30.05.2019

Imię i nazwisko	Stanowisko
Łukasz Ochman	Prezes Zarządu

Tabela: Rada Nadzorcza Emitenta - stan na 30.05.2019

Imię i nazwisko	Stanowisko
Piotr Międlar	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Dominik Staroń	Zastępca Przewodniczącego
Aleksander Gil	Członek Rady Nadzorczej
Justyna Darmoń	Członek Rady Nadzorczej
Michał Hajdukiewicz	Członek Rady Nadzorczej

Tabela: Wyszczególnienie akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% udziału w kapitale zakładowym oraz głosach na walnym zgromadzeniu

Nazwa Akcjonariusza	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w głosach na WZA
Joanna Boszko	61 775 270	70,94%	61 775 270	70,94%
Nafez Hussein *	371 718	0,43%	371 718	0,43%
Pozostali	24 932 299	28,63%	24 932 299	28,63%
SUMA:	87 079 287	100,00%	87 079 287	100,00%

Stan na **30.05.2019**

*Informacja o liczbie akcji Emitenta na podstawie ostatniego zawiadomienia akcjonariusza, Emitent nie otrzymał zawiadomienia o zejściu poniżej progu 5%.

Źródło: Emitent

Nazwa Akcjonariusza	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w głosach na WZA
Joanna Boszko	61 775 270	70,94%	61 775 270	70,94%
Nafez Hussein *	371 718	0,43%	371 718	0,43%
Pozostali	24 932 299	28,63%	24 932 299	28,63%
SUMA:	87 079 287	100,00%	87 079 287	100,00%

Stan na **31.12.2018**

*Informacja o liczbie akcji Emitenta na podstawie ostatniego zawiadomienia akcjonariusza, Emitent nie otrzymał zawiadomienia o zejściu poniżej progu 5%.

Źródło: Emitent

Kapitał zakładowy (podstawowy) Emitenta na dzień sporządzenia Raportu Roczego wynosi 8 707 928,70 zł.

b. Opis organizacji grupy kapitałowej Emitenta ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.

Na dzień 31.12.2018 r. Centurion Finance S.A. posiadała 100% udziałów w Centurion Nieruchomości Sp. z o.o. Emitent nie sporządza skonsolidowanego raportu rocznego.

Pełna nazwa przedsiębiorstwa zależnego	Centurion Nieruchomości Sp. z o.o.
Przedmiot działalności	Branża nieruchomości
NIP	9542776836
REGON	367026386
Numer KRS	662987
Adres siedziby	ul. A. Zająca 22, 40-749 Katowice
Ilość udziałów Emitenta	400
Udział w kapitale zakładowym	100%
Ilość głosów Emitenta na WZ	400
Udział w głosach na WZ	100%

*Stan na 31.12.2018

2. Zdarzenia istotne wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego

W 2018 roku Emitent kontynuował swoją dotychczasową politykę inwestycyjną. Na osiągnięty wynik, wykazany w sprawozdaniu finansowym, w dużej mierze złożyły się aktualizacje wycen, związane z kursami papierów wartościowych na rynku głównym GPW oraz w Alternatywnym Systemie Obrotu na koniec 2018 roku. Ostateczny wynik na poszczególnych inwestycjach będzie znany dopiero po zakończeniu procesu dezinwestycji, co powinno nastąpić do końca 2020 roku. W ramach działalności swojej spółki zależnej kontynuowane są działania rozpoczęte w latach ubiegłych, tj. przygotowanie działek pod proces inwestycyjny.

3. Przewidywany rozwój jednostki

Spółka kontynuuje swoją politykę inwestycyjną. Plany inwestycyjne zostały opisane w punkcie poprzednim.

4. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

Tabela: Wybrane dane finansowe z bilansu

Wyszczególnione (z bilansu)	W PLN	W EUR	W PLN	W EUR
	Stan na 31 grudnia 2018	Stan na 31 grudnia 2018	Stan na 31 grudnia 2017	Stan na 31 grudnia 2017
Kapitał własny	5 509 333,91	1 281 240,44	6 795 616,31	1 629 292,55
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	50 140,00	11 660,47	1 250 140,00	299 729,08
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	69 575,71	16 180,40	6 418,18	1 538,80
Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	118 232,65	27 495,97	115 657,65	27 729,66

Tabela: Wybrane dane finansowe z rachunku zysków i strat

Wyszczególnione (z rachunku zysków i strat)	W PLN	W EUR	W PLN	W EUR
	Okres od 1.01.2018 do 31.12.2018	Okres od 1.01.2018 do 31.12.2018	Okres od 1.01.2017 do 31.12.2017	Okres od 1.01.2017 do 31.12.2017
Przychody netto ze sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja	3 668,72	859,81	8 618,64	2 030,46
Zysk / strata ze sprzedaży	- 73 523,07	- 17 230,96	- 106 004,13	- 24 973,49
Zysk / strata na działalności operacyjnej	- 79 948,20	- 18 736,76	- 106 069,66	- 24 988,93
Zysk / strata brutto	- 1 286 282,40	- 301 454,77	- 139 992,50	- 32 980,80
Zysk strata netto	- 1 286 282,40	- 301 454,77	- 139 992,50	- 32 980,80

Tabela: Kapitał własny Emitenta (w zł)

WYSZCZEGÓLNIENIE	Stan na 31 grudnia 2017 r.	Stan na 31 grudnia 2018 r.
Kapitał (Fundusz) własny	6 795 616,31	5 509 333,91
Kapitał (Fundusz) podstawowy	8 707 928,70	8 707 928,70
Kapitał (Fundusz) zapasowy	215 857,00	215 857,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 1 988 176,89	- 2 128 169,39
Zysk (strata) netto	- 139 992,50	- 1 286 282,40

Źródło: Emitent

Sprawozdanie finansowe Centurion Finance S.A. za 2018 rok zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności Emitenta w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.

5. Ryzyka zmian przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej

Ryzyko rynkowe – inwestycje, które Spółka planuje zrealizować, w spółki giełdowe niosą ze sobą ryzyko dekonstrukcji na warszawskim parkiecie.

Ryzyko dekonstrukcji gospodarczej – spadek wzrostu PKB w Polsce może przełożyć się na mniejsze stopy zwrotu.

Ryzyko nierentownych inwestycji – niezrealizowane prognozy finansowe spółek, które będą celami inwestycyjnymi Centurion Finance S.A. wiązać się mogą ze spadkiem kursu spółek, a co za tym ze stratami inwestycyjnymi.

Ryzyko kredytowe – w związku z posiadanymi należnościami i udzielonymi pożyczkami oraz przekazanymi zaliczkami spółka narażona jest na ryzyko kredytowe w postaci ewentualnych trudności związanych z odzyskaniem wartości

posiadanych aktywów w rezultacie pogorszenia sytuacji finansowej kontrahentów spółki. W celu zabezpieczenia przed tym ryzykiem Spółka przeprowadza analizę finansową podmiotów, z którymi podpisuje umowy, aby zminimalizować ryzyko potencjalnego niewywiązania się z postanowień umownych przez drugą stronę umowy. Ponadto, jeśli jest to możliwe, Spółka ustanawia dodatkowe zabezpieczenia, np. w postaci wpisu hipoteki na nieruchomościach pożyczkobiorców.

6. *Przyjęta przez Spółkę metoda zarządzania ryzykiem inwestycyjnym*

Zarząd Spółki przeprowadza analizę spółek, które mogą być celami inwestycyjnymi. Zarządzający Centurion Finance S.A. odbywają spotkania z reprezentantami spółek publicznych oraz niepublicznych. Negocjowane są ceny udziałów oraz akcji. Przed zakupem aktywów spółek niepublicznych, przeprowadzane jest due diligence. W zakresie inwestycji bezpośrednich w określone przedsięwzięcia określonych w strategii Zarząd korzystał będzie z doradztwa innych podmiotów.

7. *Informacje na temat przestrzegania zasad Ładu Korporacyjnego*

Tabela: Zasady Ładu Korporacyjnego wraz z wyjaśnieniem przyczyn niestosowania niektórych z nich

1. Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz szeroki i interaktywny dostęp do informacji. Spółka korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, powinna zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami, wykorzystując w tym celu również nowoczesne metody komunikacji internetowej, umożliwiać transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na stronie internetowej.	TAK
2. Spółka powinna zapewnić efektywny dostęp do informacji niezbędnych do oceny sytuacji i perspektyw spółki oraz sposobu jej funkcjonowania.	TAK
3. Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:	TAK
3.1. podstawowe informacje o spółce i jej działalności (strona startowa),	
3.2. opis działalności emitenta ze wskazaniem rodzaju działalności, z której emitent uzyskuje najwięcej przychodów,	
3.3. opis rynku, na którym działa emitent, wraz z określeniem pozycji emitenta na tym rynku,	
3.4. życiorysy zawodowe członków organów spółki,	
3.5. powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki,	
3.6. dokumenty korporacyjne spółki,	
3.7. zarys planów strategicznych spółki,	
3.8. opublikowane prognozy wyników finansowych na bieżący rok obrotowy, wraz	

z założeniami do tych prognoz oraz korektami do tych prognoz (w przypadku gdy emitent publikuje prognozy),	
3.9. strukturę akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem głównych akcjonariuszy oraz akcji znajdujących się w wolnym obrocie,	
3.10. dane oraz kontakt do osoby, która jest odpowiedzialna w spółce za relacje inwestorskie oraz kontakty z mediami,	
3.11. (skreślony),	
3.12. opublikowane raporty bieżące i okresowe,	
3.13. kalendarz zaplanowanych dat publikacji finansowych raportów okresowych, dat walnych zgromadzeń, a także spotkań z inwestorami i analitykami oraz konferencji prasowych,	
3.14. informacje na temat zdarzeń korporacyjnych, takich jak wypłata dywidendy, oraz innych zdarzeń skutkujących nabyciem lub ograniczeniem praw po stronie akcjonariusza, z uwzględnieniem terminów oraz zasad przeprowadzania tych operacji. Informacje te powinny być zamieszczane w terminie umożliwiającym podjęcie przez inwestorów decyzji inwestycyjnych,	
3.15. (skreślony),	
3.16. pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania,	
3.17. informację na temat powodów odwołania walnego zgromadzenia, zmiany terminu lub porządku obrad wraz z uzasadnieniem,	
3.18. informację o przerwie w obradach walnego zgromadzenia i powodach zarządzenia przerwy,	
3.19. informacje na temat podmiotu, z którym spółka podpisała umowę o świadczenie usług Autoryzowanego Doradcy ze wskazaniem nazwy, adresu strony internetowej, numerów telefonicznych oraz adresu poczty elektronicznej Doradcy,	
3.20. Informację na temat podmiotu, który pełni funkcję animatora akcji emitenta,	
3.21. dokument informacyjny (prospekt emisyjny) spółki, opublikowany w ciągu ostatnich 12 miesięcy,	
3.22. (skreślony),	
Informacje zawarte na stronie internetowej powinny być zamieszczane w sposób umożliwiający łatwy dostęp do tych informacji. Emitent powinien dokonywać aktualizacji informacji umieszczanych na stronie internetowej. W przypadku pojawienia się nowych, istotnych informacji lub wystąpienia istotnej zmiany informacji umieszczanych na stronie internetowej, aktualizacja powinna zostać przeprowadzona niezwłocznie.	
4. Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową, według wyboru emitenta, w języku polskim lub angielskim. Raporty bieżące i okresowe powinny być zamieszczane na stronie internetowej co najmniej w tym samym języku, w którym następuje ich publikacja zgodnie z przepisami obowiązującymi emitenta.	TAK
5. Spółka powinna prowadzić politykę informacyjną ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb inwestorów indywidualnych. W tym celu Spółka, poza swoją stroną korporacyjną powinna wykorzystywać indywidualną dla danej spółki sekcję relacji inwestorskich znajdującą na stronie www.GPWInfoStrefa.pl .	TAK
6. Emitent powinien utrzymywać bieżące kontakty z przedstawicielami Autoryzowanego Doradcy, celem umożliwienia mu prawidłowego wykonywania swoich	TAK

obowiązków wobec emitenta. Spółka powinna wyznaczyć osobę odpowiedzialną za kontakty z Autoryzowanym Doradcą.		
7. W przypadku, gdy w spółce nastąpi zdarzenie, które w ocenie emitenta ma istotne znaczenie dla wykonywania przez Autoryzowanego Doradcę swoich obowiązków, emitent niezwłocznie powiadamia o tym fakcie Autoryzowanego Doradcę.		TAK
8. Emitent powinien zapewnić Autoryzowanemu Doradcy dostęp do wszelkich dokumentów i informacji niezbędnych do wykonywania obowiązków Autoryzowanego Doradcę.		TAK
9. Emitent przekazuje w raporcie rocznym:	9.1. informację na temat łącznej wysokości wynagrodzeń wszystkich członków zarządu i rady nadzorczej, TAK - zawarte w rocznym sprawozdaniu finansowym	
	9.2. informację na temat wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcę otrzymywanego od emitenta z tytułu świadczenia wobec emitenta usług w każdym zakresie. TAK - zawarte w rocznym sprawozdaniu finansowym	
10. Członkowie zarządu i rady nadzorczej powinni uczestniczyć w obradach walnego zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia.		TAK
11. Przynajmniej 2 razy w roku emitent, przy współpracy Autoryzowanego Doradcę, powinien organizować publicznie dostępne spotkanie z inwestorami, analitykami i mediami.		NIE. Spółka prowadzi spotkania we własnym zakresie
12. Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie emisji akcji z prawem poboru powinna precyzować cenę emisyjną albo mechanizm jej ustalenia lub zobowiązać organ do tego upoważniony do ustalenia jej przed dniem ustalenia prawa poboru, w terminie umożliwiającym podjęcie decyzji inwestycyjnej.		TAK
13. Uchwały walnego zgromadzenia powinny zapewniać zachowanie niezbędnego odstępu czasowego pomiędzy decyzjami powodującymi określone zdarzenia korporacyjne a datami, w których ustalane są prawa akcjonariuszy wynikające z tych zdarzeń korporacyjnych.		TAK
13a. W przypadku otrzymania przez zarząd emitenta od akcjonariusza posiadającego co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce, informacji o zwołaniu przez niego nadzwyczajnego walnego zgromadzenia w trybie określonym w art. 399 § 3 Kodeksu spółek handlowych, zarząd emitenta niezwłocznie dokonuje czynności, do których jest zobowiązany w związku z organizacją i przeprowadzeniem walnego zgromadzenia. Zasada ta ma zastosowanie również w przypadku upoważnienia przez sąd rejestrowy akcjonariuszy do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia na podstawie art. 400 § 3 Kodeksu spółek handlowych.		TAK
14. Dzień ustalenia praw do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy powinny być tak ustalone, aby czas przypadający pomiędzy nimi był możliwie najkrótszy, a w każdym przypadku nie dłuższy niż 15 dni roboczych. Ustalenie dłuższego okresu pomiędzy tymi terminami wymaga szczegółowego uzasadnienia.		TAK
15. Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie wypłaty dywidendy warunkowej może zawierać tylko takie warunki, których ewentualne ziszczenie nastąpi przed dniem ustalenia prawa do dywidendy.		TAK
16. Emitent publikuje raporty miesięczne, w terminie 14 dni od zakończenia miesiąca. Raport miesięczny powinien zawierać co najmniej: informacje na temat wystąpienia tendencji i zdarzeń w otoczeniu rynkowym emitenta, które w ocenie emitenta mogą mieć w przyszłości istotne skutki dla kondycji finansowej oraz wyników finansowych emitenta,		NIE. W ocenie Zarządu raporty miesięczne byłyby duplikowaniem podobnych informacji.

• zestawienie wszystkich informacji opublikowanych przez emitenta w trybie raportu bieżącego w okresie objętym raportem, • informacje na temat realizacji celów emisji, jeżeli taka realizacja, choćby w części, miała miejsce w okresie objętym raportem, • kalendarz inwestora, obejmujący wydarzenia mające mieć miejsce w nadchodzącym miesiącu, które dotyczą emitenta i są istotne z punktu widzenia interesów inwestorów, w szczególności daty publikacji raportów okresowych, planowanych walnych zgromadzeń, otwarcia subskrypcji, spotkań z inwestorami lub analitykami, oraz oczekiwany termin publikacji raportu analitycznego.	
16a. W przypadku naruszenia przez emitenta obowiązku informacyjnego określonego w Załączniku nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu („Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku „NewConnect”) emitent powinien niezwłocznie opublikować, w trybie właściwym dla przekazywania raportów bieżących na rynku NewConnect, informację wyjaśniającą zaistniałą sytuację.	TAK

Katowice, dn. 30 maja 2019 r.

Prezes Zarządu – Łukasz Ochman