

Sprawozdanie Zarządu

Grupa Kapitałowa Centurion Finance S.A.



za rok 2017

Spis treści

1. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej w roku 2017 3
 - a. Struktura Grupy Kapitałowej Centurion Finance S.A. 3
 - b. Jednostki podlegające konsolidacji. 3
2. Zdarzenia istotne wpływające na działalność Grupy Kapitałowej jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego 3
3. Przewidywany rozwój Grupy Kapitałowej 4
4. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa 4
5. Ryzyka zmian przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej 5
6. Przyjęta przez Grupę metoda zarządzania ryzykiem inwestycyjnym 5
7. Informacje na temat przestrzegania zasad Ładu Korporacyjnego 6

1. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej w roku 2017

a. Struktura Grupy Kapitałowej Centurion Finance S.A.

Podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Centurion Finance S.A. (dalej jako „Grupa” lub „Grupa Centurion Finance”) jest spółka Centurion Finance S.A. z siedzibą w Katowicach (dalej jako „Emitent” lub „Spółka”), zarejestrowana pod numerem 0000396580 w Sądzie Rejonowym Katowice-Wchód w Katowicach – Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Podmiotem zależnym w ramach Grupy jest spółka Centurion Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, zarejestrowana pod numerem 0000662987 w Sądzie Rejonowym Katowice-Wschód w Katowicach – Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

b. Jednostki podlegające konsolidacji

Jednostką Grupy Kapitałowej Centurion Finance S.A. podlegającą konsolidacji metodą pełną na potrzeby sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy jest spółka Centurion Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach.

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 31.12.2017

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

W 2017 Emitent kontynuował inwestycje w podmioty publiczne jak i te nie notowane na rynkach regulowanych. Inwestycje poczynione w latach wcześniejszych są kontynuowane. Część z nich to typowe transakcje krótkoterminowe, część z nich Emitent planuje zakończyć w roku 2018 oraz w latach kolejnych. Ostateczny moment wyjścia z inwestycji zależy od warunków rynkowych, dlatego dezinvestycja może mieć miejsce po roku bieżącym. W 2017 roku Emitent sprzedał wszystkie swoje udziały w spółce zależnej PMG Concept Sp. z o.o. oraz nabył trzysta udziałów w jej podwyższonym kapitale zakładowym za kwotę 150 000 pln. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania podwyższenie kapitału nie zostało jeszcze zarejestrowane w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

W ramach działalności swojej spółki zależnej Emitent planuje rozpocząć proces inwestycyjny na działkach, które są w posiadaniu Centurion Nieruchomości Sp. z o.o. Na obecnym etapie Emitent jest w trakcie rozmów dotyczących

pozyskania źródeł finansowania, które umożliwiłyby przeprowadzenie inwestycji. Prowadzone są również rozmowy na temat jak najbardziej efektywnego wykorzystania posiadanych przez spółkę zależną aktywów.

W ubiegłym roku nastąpiła zmiana głównego akcjonariusza, co zgodnie z przewidywaniami Zarządu, nie wpłynęło w sposób negatywny na działalność Emitenta.

3. Przewidywany rozwój Grupy Kapitałowej

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

4. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

Tabela: Wybrane dane finansowe z bilansu skonsolidowanego

Wyszczególnione (z bilansu)	W PLN	W EUR	W PLN	W EUR
	Stan na 31 grudnia 2016	Stan na 31 grudnia 2016	Stan na 31 grudnia 2017	Stan na 31 grudnia 2017
Kapitał własny	6 019 752,40	1 360 703,53	6 796 011,19	1 629 387,23
Należności długoterminowe	-	-	-	-
Należności krótkoterminowe	807 062,16	182 428,16	1 253 250,60	300 474,86
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	130 432,27	29 482,88	6 423,22	1 540,01
Zobowiązania długoterminowe	474 182,50	107 184,11	247 500,00	59 339,71
Zobowiązania krótkoterminowe	1 772 545,88	400 665,89	156 907,65	37 619,61

Tabela: Wybrane dane finansowe z rachunku zysków i strat skonsolidowanego

Wyszczególnione (z rachunku zysków i strat)	W PLN	W EUR	W PLN	W EUR
	Okres od 1.01.2016 do 31.12.2016	Okres od 1.01.2016 do 31.12.2016	Okres od 1.01.2017 do 31.12.2017	Okres od 1.01.2017 do 31.12.2017
Przychody netto ze sprzedaży	1 429 615,35	326 718,81	0,00	0,00
Amortyzacja	542 368,57	123 950,84	18 800,88	4 429,29
Zysk / strata ze sprzedaży	- 499 516,05	- 114 157,48	-136 752,37	32 217,46
Zysk / strata na działalności operacyjnej	- 330 273,80	- 75 479,51	-136 863,80	32 243,71
Zysk / strata brutto	- 1 545 011,79	- 353 091,08	776 258,79	182 878,62
Zysk strata netto	- 1 545 011,79	- 353 091,08	776 258,79	182 878,62

Tabela: Kapitał własny Grupy (w zł)

WYSZCZEGÓLNIENIE	Stan na 31 grudnia 2016 r.	Stan na 31 grudnia 2017 r.
Kapitał (Fundusz) własny	6 019 752,40	6 796 011,19
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	- 1 359 021,51	-2 904 033,30
Zysk (strata) netto	- 1 545 011,79	776 258,79

Źródło: Emitent

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za 2017 rok zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej 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 oraz mniejszą ilość kontraktów

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 Grupę metoda zarządzania ryzykiem inwestycyjnym

Zarząd Grupy przeprowadza pełną 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 najszerzym 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 obowiązków wobec emitenta. Spółka powinna wyznaczyć osobę odpowiedzialną za kontakty z Autoryzowanym Doradcą.		TAK
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 Doradcy.		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 Doradcy 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 Doradcy, 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, • 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.	NIE. W ocenie Zarządu raporty miesięczne byłyby duplikowaniem podobnych informacji.
16a. W przypadku naruszenia przez emitenta obowiązku informacyjnego określonego w Załączniku nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu („Infor-	TAK

macje 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.	
---	--

Katowice, dn. 30 maja 2018 r.

podpis osoby kierującej Grupą Kapitałową:

.....
Prezes Zarządu – Łukasz Ochman