

Setanta Finance Group S.A.



setanta finance group

Jednostkowy oraz skonsolidowany raport roczny za 2012 r.

Raport sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w § 6 oraz § 7 załącznika nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu „Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect”.

Data sporządzenia raportu: 21 czerwca 2013 r.

Spis treści

I.	List Zarządu.....	3
II.	Wybrane Dane Finansowe.....	4
1.	Dane z jednostkowego sprawozdania finansowego	4
2.	Dane ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego	5
III.	Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za 2012 rok	6
IV.	Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za 2012 rok	6
V.	Opinia i raport biegłego rewidenta dotycząca jednostkowego sprawozdania finansowego za 2012 rok.....	6
VI.	Opinia i raport biegłego rewidenta dotycząca skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2012 rok.....	6
VII.	Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej w 2012 roku	7
1.	Podstawowe informacje o Emitencie	7
2.	Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta wraz z podaniem ich przyczyn.....	8
3.	Ważniejsze okoliczności lub zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Emitenta oraz Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 2012 oraz po jego zakończeniu	9
4.	Przewidywany rozwój Emitenta oraz Grupy Kapitałowej.....	10
5.	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....	10
6.	Aktualna sytuacja finansowa Emitenta	11
7.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	12
8.	Posiadane przez Emitenta oddziały (zakłady).....	12
9.	Informacje o instrumentach finansowych w zakresie związanego z nimi ryzyka.....	12
10.	Przyjęte przez jednostkę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczania istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowości zabezpieczeń.....	15
VIII.	Oświadczenia Zarządu	15
IX.	Informacje na temat stosowania przez Emitenta zasad Ładu Korporacyjnego	16

I. List Zarządu

Szanowni Akcjonariusze,

Działając w imieniu Spółki Setanta Finance Group S.A. niniejszym mam przyjemność oddać w Państwa ręce roczny raport finansowy podsumowujący działalność Spółki oraz Grupy Kapitałowej Setanta Finance Group S.A. w 2012 roku. Prezentujemy w nim wyniki finansowe, stan majątkowy wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta oraz informacje na temat istotnych zmian zachodzących w Spółce i jej otoczeniu rynkowym.

Ubiegły rok stanowił okres dalszej, konsekwentnie realizowanej wytężonej pracy, mającej na celu budowanie wartości Spółki poprzez umacnianie jej pozycji rynkowej. Głównym celem operacyjnym w minionym okresie było ukierunkowanie i intensyfikacja działań zmierzających do umocnienia pozycji Setanta Finance Group S.A. w obszarze zarządzania i obrotu nieruchomościami, a także działań w obszarze inwestycji kapitałowych.

Na poziomie strategicznym najważniejszym wydarzeniem było przygotowanie Spółki do wprowadzenia akcji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu New Connect organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie. Sam debiut akcji spółki odbył się w dniu 8 stycznia 2013 r. i od tamtego czasu kurs permanentnie utrzymuje się powyżej ceny emisyjnej.

Konsekwentna realizowana polityka polegająca na umocnieniu pozycji Spółki w segmencie: usługowym (zarządzanie nieruchomościami, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, pozyskiwanie finansowania na nabycie nieruchomości oraz usługi ogólnobudowlane realizowane przez własne zespoły projektowo-remontowe), hotelowym (wynajem apartotelu), deweloperskim (plany zagospodarowania działki w Piasecznie) pozwala z optymizmem kreślić przyszłościowe plany. Stabilna sytuacja finansowa pozwala Spółce planować dalszy rozwój biznesu. Zarząd Spółki nieprzerwanie dokłada wszelkich starań by wykorzystać szanse rynkowe i kreować wartości dla Akcjonariuszy.

Pragnę serdecznie podziękować Państwu za okazane zaufanie i wsparcie dla prowadzonych przez nas działań. Jednocześnie jestem przekonany, że rok 2013 będzie dla Spółki rokiem dalszego rozwoju, a dobre wyniki finansowe na koniec roku zostaną nie tylko pozytywnie ocenione ale także przyczynią się do wzrostu wartości rynkowej Setanta Finance Group S.A.

Z wyrazami szacunku

Conall McGuire
Prezes Zarządu

II. Wybrane Dane Finansowe

1. Dane z jednostkowego sprawozdania finansowego

A. Wybrana dane bilansowe

Dane wyrażone w Euro zostały przeliczone według średniego kursu NBP przypadającego na dzień bilansowy:

- 31.12.2012 r. – 1 EUR = 4,0882 zł
- 31.12.2011 r. - 1 EUR = 4,4168 zł

Wybrane dane finansowe Bilans	Na dzień 31 grudnia 2012 w zł.	Na dzień 31 grudnia 2011 w zł.	Na dzień 31 grudnia 2012 w EURO	Na dzień 31 grudnia 2011 w EURO
Kapitał własny	2 765 509,35	2 788 628,70	626 134,2	631 368,57
Należności długoterminowe	120 439,45	-	27 268,49	-
Należności krótkoterminowe	215 452,12	118 850,41	48 780,14	26 908,71
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 316,83	173 179,94	524,55	39 209,37
Zobowiązania długoterminowe	241 678,30	-	54 717,96	-
Zobowiązania krótkoterminowe	35 865,22	111 757,18	8 120,182	25 302,75

B. Wybrane dane z Rachunku Zysków i Strat

Dane wyrażone w Euro zostały przeliczone według średniego kursu NBP obowiązującego na koniec każdego miesiąca danego roku obrotowego (średnia z 12 m-cy):

- dla roku obrotowego 2012 – 1 EUR = 4,1736 zł
- dla roku obrotowego 2011 – 1 EUR = 4,1401 zł

Wybrane dane finansowe RZiS	Okres od 1 stycznia 2012 – 31 grudnia 2012 w zł.	Okres od 8 grudnia 2010 – 31 grudnia 2011 w zł.	Okres od 1 stycznia 2012 – 31 grudnia 2012 w EURO	Okres od 8 grudnia 2010 – 31 grudnia 2011 w EURO
Amortyzacja	-	-	-	-
Przychody netto ze sprzedaży	-	90 474,66	-	21 853,25
Pozostałe przychody operacyjne	740,26	2,82	177,3673	0,681143
Zysk/strata na sprzedaży	(39 606,96)	(79 030,28)	(9 489,88)	(19 088,98)
Zysk/strata na działalności operacyjnej	(38 867,33)	(79 125,79)	(9 312,66)	(19 112,05)
Zysk/strata brutto	(19 798,70)	(68 969,96)	(4 743,79)	(16 659,01)
Zysk/strata netto	(23 119,35)	(70 059,30)	(5 539,43)	(16 922,13)

2. Dane ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

A. Wybrana dane bilansowe

Dane wyrażone w Euro zostały przeliczone według średniego kursu NBP przypadającego na dzień bilansowy:

- 31.12.2012 r. – 1 EUR = 4,0882 zł
- 31.12.2011 r. - 1 EUR = 4,4168 zł

Wybrane dane finansowe Bilans	Na dzień 31 grudnia 2012 w tys. zł.	Na dzień 31 grudnia 2011 w tys. zł.	Na dzień 31 grudnia 2012 w tys. Euro	Na dzień 31 grudnia 2011 w tys. Euro
Kapitał własny	2 648,6	2 224,4	634,6	537,3
Należności długoterminowe	277,2	140,0	66,4	33,8
Należności krótkoterminowe	461,1	339,9	110,5	82,1
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	105,4	215,0	25,3	51,9
Zobowiązania długoterminowe	3 559,0	4 285,1	852,7	1035,0
Zobowiązania krótkoterminowe	1 839,1	1 890,7	440,7	456,7

B. Wybrane dane z Rachunku Zysków i Strat

Dane wyrażone w Euro zostały przeliczone według średniego kursu NBP obowiązującego na koniec każdego miesiąca danego roku obrotowego (średnia z 12 m-cy):

- dla roku obrotowego 2012 – 1 EUR = 4,1736 zł
- dla roku obrotowego 2011 – 1 EUR = 4,1401 zł

Wybrane dane finansowe RZiS	Okres od 1 stycznia 2012 – 31 grudnia 2012 w tys. zł.	Okres od 8 grudnia 2010 – 31 grudnia 2011 w tys. zł.	Okres od 1 stycznia 2012 – 31 grudnia 2012 w tys. Euro	Okres od 8 grudnia 2010 – 31 grudnia 2011 w tys. Euro
Amortyzacja	140,4	231,8	33,6	56,0
Przychody netto ze sprzedaży	2 036,4	1 252,8	487,9	302,6
Pozostałe przychody operacyjne	60,2	135,8	14,4	32,8
Zysk/strata na sprzedaży	297,7	(88,8)	71,3	(21,4)
Zysk/strata na działalności operacyjnej	356,5	(142,3)	85,4	(34,4)
Zysk/strata brutto	512,9	(730,5)	122,9	(176,4)
Zysk/strata netto	424,2	(634,3)	101,6	(153,2)

III. Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za 2012 rok

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy od 01 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. stanowi załącznik do niniejszego raportu rocznego.

IV. Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za 2012 rok

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy od 01 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. stanowi załącznik do niniejszego raportu rocznego.

V. Opinia i raport biegłego rewidenta dotycząca jednostkowego sprawozdania finansowego za 2012 rok

Opinia i raport biegłego rewidenta z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy od 01 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. stanowi załącznik do niniejszego raportu rocznego.

VI. Opinia i raport biegłego rewidenta dotycząca skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2012 rok

Opinia i raport biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy od 01 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. stanowi załącznik do niniejszego raportu rocznego.

VII. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej w 2012 roku

1. Podstawowe informacje o Emitencie

Spółka Setanta Finance Group S.A. z siedzibą w Warszawie (01-031) Al. Jana Pawła II 61 lok. 211, jest Spółką Akcyjną działającą od 8 grudnia 2010 roku, zarejestrowaną 2 lutego 2011 roku w Sądzie Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000377322.

Na dzień 31 grudnia 2012 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 212.160,00 zł i dzielił się na 2 121 600 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda: w tym 1 504 000 akcji na okaziciela serii A, 20 000 akcji na okaziciela serii B, 325 000 akcji na okaziciela serii C, 180 000 akcji na okaziciela serii D, 92 600 akcji na okaziciela serii E.

W roku obrotowym 2012 **Zarząd Spółki** Setanta Finance Group reprezentowany był jednoosobowo przez Prezesa Zarządu – Pana Conalla McGuire.

Skład Rady Nadzorczej:

- Rafał Kunicki - do dnia 28.06.2012 r.
- Michał Hauszyld – od dnia 28.06.2012 r.
- Piotr Boliński
- Konrad Szwedziński
- James Martin Wills
- Piotr Rudnik

Setanta Finance Group S.A. jest spółką inwestycyjno-usługową skupiającą swą działalność przede wszystkim na rynku nieruchomości.

Przedmiotem działalności Spółki zgodnie ze statutem jest między innymi:

- działalność holdingów finansowych
- działalność firm centralnych i holdingów
- pozostałe formy udzielania kredytów, z wyjątkiem czynności do których konieczne jest uzyskanie koncesji lub zezwolenia
- pozostała finansowa działalność usługowa

Działalność Grupy Kapitałowej Setanta Finance Group S.A. obejmuje:

- Działalność usługową - segment działalności usługowej realizowany jest przez spółkę zależną Warsaw Properties i obejmuje zarządzanie nieruchomościami, usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, pozyskiwanie finansowania na nabycie nieruchomości oraz usługi ogólnobudowlane realizowane przez własne zespoły projektowo-remontowe.
- Działalność deweloperską - segment działalności deweloperskiej realizowany jest przez spółkę zależną Neovisis.

- Działalność hotelową - segment działalności hotelowej realizowany jest poprzez spółkę zależną Warsaw Property Fund. Nieruchomości lokalowe stanowiące własność Spółki funkcjonują w ramach systemu Aparthotelu zarządzanego przez zewnętrznego operatora w oparciu o umowy najmu długoterminowego.

2. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta wraz z podaniem ich przyczyn.

W skład Grupy Kapitałowej Setanta Finance Group na dzień 21 czerwca 2013 roku wchodzi następujące podmioty:



Wszystkie wymienione wyżej jednostki podlegają konsolidacji metodą pełną.

Warsaw Properties Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 61 lok. 211 zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców KRS przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000217422. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 złotych i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 złotych. Setanta Finance Group S.A. posiada 100% udziałów i 100% udział w głosach na Zgromadzeniu Wspólników.

Podstawowym obszarem działalności Warsaw Properties są usługi tradycyjnego pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Firma jest silnym konkurentem dla miejscowych pośredników, działających na rynkach wynajmu i sprzedaży nieruchomości. Warsaw Properties, w przeciwieństwie do tradycyjnych agencji nieruchomości, dysponuje na zasadzie wyłączności gwarantowanym portfelem nieruchomości mieszkalnych.

Firma wyposażyła i wyremontowała już ponad 150 mieszkań zlokalizowanych głównie na terenie Warszawy. Średnio 85 proc. zrealizowanych projektów dotyczyło wyposażenia mieszkań oddanych do użytku w stanie surowym lub w standardzie deweloperskim. Pozostałe 15 proc. stanowiły mieszkania z rynku wtórnego, wymagające kapitalnego remontu, obejmującego m.in. wymianę instalacji elektrycznych i wodociągowo-kanalizacyjnych.

Spółka dodatkowo oferuje usługi projektowania wnętrz oraz sprzątanie mieszkań w przypadku zmiany najemcy.

Spółka Warsaw Properties jest zatrudniana w charakterze doradcy zewnętrznego przy dużych projektach wykończeniowych, jak m.in. wykończenie apartamentów w prestiżowej inwestycji Platinum Towers, tworzącej kompleks wraz z Hotelem Hilton.

Warsaw Property Fund Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 61 lok. 211 zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców KRS przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 000026856. Kapitał zakładowy spółki wynosi 110.000 złotych i dzieli się na 220 udziałów o wartości nominalnej 500 złotych. Setanta Finance Group S.A. posiada 100% udziałów i 100% udział w głosach na Zgromadzeniu Wspólników.

Działalność podstawowa podmiotu polega na nabywaniu apartamentów i włączaniu ich w struktury funkcjonujących apartoteli zarządzanych przez zewnętrznych operatorów (w oparciu o umowy najmu długoterminowego). Warsaw Property Fund nie zatrudnia pracowników. Jej działalność operacyjna oparta jest o zasoby organizacyjno – kadrowe spółek wchodzących w skład grupy Setanta Finance Group S.A. (w szczególności Warsaw Properties Sp. z o.o.)

Neovisis Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 61 lok. 211 zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców KRS przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 000026856. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.400 złotych i dzieli się na 120 udziałów o wartości nominalnej 420 złotych. Setanta Finance Group S.A. posiada 100% udziałów i 100% udział w głosach na Zgromadzeniu Wspólników.

Jest spółką celową (SPV) odpowiedzialną za realizację inwestycji deweloperskiej na działce w Piasecznie. Podmiot ten nie prowadzi bieżącej działalności operacyjnej oraz nie zatrudnia pracowników. Działka, na której powstanie inwestycja stanowi własność Spółki.

Na działce istnieje możliwość budowy budynku biurowego lub budynku mieszkalnego wielorodzinnego – wynika z przeprowadzonej analizy chłonności terenu. Neovisis prowadzi obecnie analizy mające na celu optymalizację parametrów planowanej inwestycji.

WP Warsaw Properties Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 61 lok. 211 zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców KRS przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000421149. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.000 złotych i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 złotych. Setanta Finance Group S.A. posiada 100% udziałów i 100% udział w głosach na Zgromadzeniu Wspólników.

Spółka nie prowadzi działalności operacyjnej, powołana została aby docelowo uporządkować strukturę Grupy i przejąć część podstawowego biznesu Warsaw Properties Sp. z o.o.

3. Ważniejsze okoliczności lub zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Emitenta oraz Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 2012 oraz po jego zakończeniu

Dnia 17.02.2012 roku Setanta Finance Group S.A. objęła 15,67% akcji w nowoutworzonej spółce Excelead S.A. z siedzibą w Warszawie. Spółka ta tworzy informatyczne i telekomunikacyjne produkty typu "call to action". Pierwszym produktem jest Clientel - narzędzie wykorzystywane m.in. przez firmy z rynku nieruchomości. Obecnie Spółka rozwija projekt Calltracker, który bada efektywność kampanii reklamowych.

Dnia 20 kwietnia 2012 roku Spółka utworzyła nową spółkę pod nazwą WP Warsaw Properties Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie obejmując w niej 100% kapitału zakładowego o wartości 5 tys. zł. W dniu 17 maja 2012 spółka została zarejestrowana w KRS. Spółka nie prowadzi działalności operacyjnej, powołana została aby docelowo uporządkować strukturę Grupy i przejąć część podstawowego biznesu Warsaw Properties Sp. z o.o.

W drugiej połowie roku wysiłki Zarządu Setanta Finance Group S.A. skupiały się w znacznej mierze na sfinalizowaniu czynności formalnych związanych z debiutem Spółki. Zwieńczeniem tych prac był debiut Spółki 8 stycznia 2013 r. na alternatywnym rynku New Connect.

W IV kwartale zarząd spółki zależnej Warsaw Property Fund dokonał sprzedaży jednego z apartamentów. Przychód z tej transakcji został przeznaczony na spłatę zobowiązań wynikających z zaciągniętego kredytu, natomiast pozostała część z tej kwoty zasiliła kapitał obrotowy.

W lutym 2013 roku Setanta Finance Group S.A. sprzedała 41 udziałów w Spółce Italia Retail Sp z o.o. notując 20% zysk.

W kwietniu 2013 r. Zarząd Warsaw Properties Sp. z o.o. pozyskał do zarządzania nowe lokale mieszkalne powiększając przez to stan portfela nieruchomości o 10%.

4. Przewidywany rozwój Emitenta oraz Grupy Kapitałowej

Głównymi celami Emitenta na najbliższe lata jest ciągłe dążenie do powiększania wartości Spółki poprzez zwiększanie portfela usług w obszarze zarządzania i obrotu nieruchomościami, a także działań w segmencie inwestycji kapitałowych.

W najbliższym czasie Emitent planuje:

- zwiększyć portfel nieruchomości do zarządzania o kolejne lokale w spółce Warsaw Properties Sp. z o.o.,
- kontynuować negocjacje z firmami deweloperskimi w sprawie uruchomienia inwestycji na działce w Piasecznie będącej własnością spółki Neovisi Sp. z o.o.,
- rozszerzenie możliwości zwiększenia obszarów działania m. in. o inwestycje kapitałowe, a tym samym zbudowanie większego podmiotu.

5. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Ze względu na charakter działalności Emitenta, Spółka nie prowadziła prac badawczo rozwojowych.

6. Aktualna sytuacja finansowa Emitenta

A. Dane jednostkowe

Elementy z Rachunku Zysków i Strat	1 stycznia 2012 – 31 grudnia 2012	8 grudnia 2010 – 31 grudnia 2011
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	0	90 474,66
Koszty działalności operacyjnej	(39 606,96)	(169 504,94)
Zużycie materiałów i energii	(418,99)	(10 867,49)
Usługi obce	(38 318,97)	(148 673,25)
Podatki i opłaty	(869,00)	(7 279,61)
Pozostałe koszty rodzajowe	(0)	(2 684,59)
Zysk/(Strata) ze sprzedaży	(39 606,96)	(79 030,28)
Pozostałe przychody operacyjne	740,26	2,82
Pozostałe koszty operacyjne	(0,63)	(98,33)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	(38 867,33)	(79 125,79)
Przychody finansowe	27 496,20	13 964,56
Koszty finansowe	(8 427,57)	3 808,73
Zysk/(Strata) brutto	(19 798,70)	(68 969,96)
Podatek dochodowy	(3 320,65)	(1 089,34)
Zysk/(Strata) netto	(23 119,35)	(70 059,30)

Wyszczególnienie części Bilansu	31.12.2012 r.	31.12.2011 r.
Kapitał własny	2 765 509,35	2 788 628,70
Kapitał podstawowy	212 160,00	212 160,00
Należności długoterminowe	120 439,45	-
Należności krótkoterminowe	215 452,12	118 850,41
Inwestycje krótkoterminowe	290 241,32	441 798,02
Zobowiązania długoterminowe	241 678,30	-
Zobowiązania krótkoterminowe	35 865,22	111 757,18

B. Dane skonsolidowane

Elementy z Rachunku Zysków i Strat	1 stycznia 2012 – 31 grudnia 2012 (w tys. zł.)	8 grudnia 2010 – 31 grudnia 2011 (w tys. zł.)
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	2 036,4	1 252,8
Koszty działalności operacyjnej	(1 738,7)	(1 341,6)
Amortyzacja	(231,8)	(140,4)
Zużycie materiałów i energii	(494,5)	(429,0)
Usługi obce	(560,8)	(418,4)
Podatki i opłaty	(9,8)	(18,7)
Wynagrodzenia	(372,2)	(255,4)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(56,5)	(40,6)
Pozostałe koszty rodzajowe	(13,1)	(39,1)
Zysk/(Strata) ze sprzedaży	297,7	(88,8)
Pozostałe przychody operacyjne	60,2	135,8
Pozostałe koszty operacyjne	(1,4)	(189,3)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	356,5	(142,3)

Przychody finansowe	429,8	18,1
Koszty finansowe	(273,9)	(679,2)
Zysk/(Strata) brutto	512,9	(730,5)
Podatek dochodowy	(88,7)	96,2
Zysk/(Strata) netto	424,2	(634,3)

Wyszczególnienie części Bilansu	31.12.2012 r. (w tys. zł.)	31.12.2011 r. (w tys. zł.)
Kapitał własny	2 648,6	2 224,4
Kapitał podstawowy	212,2	212,2
Należności długoterminowe	277,2	140,0
Należności krótkoterminowe	461,1	339,9
Inwestycje krótkoterminowe	393,3	501,2
Zobowiązania długoterminowe	3 559,0	4 285,1
Zobowiązania krótkoterminowe	1 839,1	1 890,7

7. Nabycie udziałów (akcji) własnych

W 2012 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Setanta Finance Group S.A. nie nabywała akcji własnych. Spółka nie planuje tego typu działań w nadchodzącym roku.

8. Posiadane przez Emitenta oddziały (zakłady)

Setanta Finance Group S.A. nie posiada oddziałów. Siedzibą Spółki jest lokal zlokalizowany w Warszawie, Al. Jana Pawła II 61 lok. 211.

9. Informacje o instrumentach finansowych w zakresie związanego z nimi ryzyka

A. Ryzyko dotyczące celów strategicznych i emisyjnych

Strategia rozwoju Setanta Finance Group S.A. zakłada zbudowanie silnej, rozpoznawalnej marki, kojarzonej z perspektywicznymi inwestycjami na rynku nieruchomości. Realizacja założonych celów zależy od elastyczności Spółki pod względem jego dostosowania do zmienności koniunktury w branży nieruchomości, w której działa. Główne czynniki mające największy wpływ na rynek nieruchomości to m.in.: przepisy prawne, relacja podaży do popytu, ceny nieruchomości, warunki pozyskiwania finansowania na inwestycje. Niewłaściwa ocena sytuacji panującej w otoczeniu, bądź nieumiejętność dostosowania się Spółki do zmienności otoczenia mogą negatywnie przełożyć się na realizację zamierzonych celów strategicznych, a co za tym idzie – również na jego sytuację majątkową oraz wyniki finansowe. W celu zminimalizowania opisanego ryzyka Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje i analizuje wszystkie czynniki, które potencjalnie mogłyby niekorzystnie wpłynąć na działalność i wyniki Spółki. W każdym przypadku, gdy uzna to za stosowne, Zarząd Spółki podejmuje decyzje i działania dostosowujące strategię do danej sytuacji.

B. Ryzyko odejścia kluczowych członków kierownictwa i trudności związane z pozyskaniem nowej wykwalifikowanej kadry zarządzającej

Na działalność Spółki duży wpływ wywiera doświadczenie, umiejętności oraz jakość pracy Prezesa Zarządu. Emitent nie może zapewnić, że ewentualna utrata którejkolwiek z osób zarządzających o istotnym wpływie na działalności Spółki nie będzie mieć negatywnych konsekwencji na strategię, sytuację finansową i wyniki operacyjne Spółki. Wraz z odejściem którejkolwiek z osób zarządzających, Emitent mógłby zostać pozbawiony personelu posiadającego wiedzę i doświadczenie z zakresu zarządzania i działalności operacyjnej. Przedmiotowe ryzyko jest w znacznym stopniu minimalizowane poprzez fakt, iż Pan Conall McGuire będący Prezesem Zarządu Emitenta i jest jednocześnie znaczącym akcjonariuszem Emitenta.

C. Ryzyko zmienności koniunktury i cen na rynku nieruchomości

Istnieje ryzyko, nagłego spadku cen transakcyjnych mieszkań, co w konsekwencji może odbić się niekorzystnie na wynikach finansowych Emitenta. Rok 2008 w ciągu minionych kilku lat był okresem zapaści na rynku nieruchomości pod względem liczby udzielonych kredytów mieszkaniowych i spadku cen nieruchomości. Wpłynęło na to spowolnienie gospodarcze, osłabienie waluty krajowej oraz restrykcyjna polityka monetarna. Aby zminimalizować to ryzyko Emitent prowadzi zdywersyfikowaną działalność pod względem rodzaju świadczonych usług i stale poszerza ich zakres. Dzięki temu, że przychody Emitenta pochodzą z wielu różnych źródeł, Emitent może osiągać zadowalające wyniki finansowe nawet w okresach gorszej koniunktury na rynku nieruchomości.

D. Ryzyko związane z kursem walut

Czynsze najmów w umowach zawieranych przez jedną ze spółek zależnych Emitenta tj. Warsaw Property Fund Sp. z o.o. są wyrażane w walucie obcej tj. w EURO, jednocześnie wskazać należy, że przedmiotowa spółka rozlicza kredyt inwestycyjny w EURO. Z uwagi na możliwość istotnych wahań kursu EURO w stosunku do PLN istnieje możliwość wystąpienia nierówności wpływów po stronie przychodowej i kosztowej grupy Emitenta, co może przełożyć się negatywnie na wyniki finansowe Emitenta.

E. Ryzyko sezonowości

Rynek nieruchomości w Polsce pod względem liczby zawieranych transakcji (kupna, sprzedaży, wynajmu) cechuje sezonowość. Liczba zawieranych transakcji w drugim półroczu jest statystycznie wyższa o kilka procent w porównaniu do pierwszego półrocza. W II półroczu wraz ze wzrostem popytu na mieszkania, rosną ceny i liczba transakcji na rynku nieruchomości. Emitent minimalizuje ryzyko sezonowości poprzez prowadzenie działalności praktycznie we wszystkich segmentach rynku nieruchomości, co pozwala mu na dywersyfikację przychodów.

F. Ryzyko niskiej płynności aktywów na rynku nieruchomości

Płynność nieruchomości jako aktywów jest ograniczona, zwłaszcza w przypadku aktywów o wysokiej wartości. Oznacza to, że sprzedaż nieruchomości w cenie odpowiadającej jej wartości rynkowej może wymagać czasu na poszukiwanie nabywców. Niska płynność aktywów może spowodować konieczność obniżenia ich ceny sprzedaży poniżej wartości rynkowej. W związku z niską płynnością na rynku nieruchomości, bądź jej brakiem istnieje ryzyko, że Emitent nie będzie w stanie sprzedać posiadanych nieruchomości w ustalonej cenie i terminie, co może przełożyć się na obniżenie zakładanej stopy zwrotu z inwestycji.

G. Ryzyko związane z cyklem koniunkturalnym na rynku nieruchomości

Działalność emitenta zależy od koniunktury panującej na polskim rynku nieruchomości. Zmiany cyklu koniunkturalnego – jak stagnacja lub znaczne spowolnienie dynamiki rozwoju rynku może osłabić popyt na nieruchomości, a w konsekwencji obniżyć ich wycenę. Pogorszenie się sytuacji rynkowej może również obniżyć płynność aktywów. Zmiany faz cyklu koniunkturalnego mogą utrudniać działalność Emitenta, np. poprzez ograniczenie zaplanowanych transakcji lub inwestycji. Emitent minimalizuje ten rodzaj ryzyka, współpracując z firmami zewnętrznymi, prowadzącymi badania i analizy dotyczące rynku nieruchomości w Polsce. Podstawą decyzji inwestycyjnych dla zarządu Emitenta jest dokładna analiza każdego z projektów przed jego rozpoczęciem.

H. Ryzyko związane z lokalizacją inwestycji

Lokalizacja nieruchomości jest czynnikiem, który w dużej mierze stanowi o jej wartości. Położenie inwestycji jest zatem istotnym kryterium w ustalaniu zakładanych przychodów. Niewłaściwa ocena atrakcyjności lokalizacji nieruchomości pod kątem jej przeznaczenia może istotnie przeszkodzić, a nawet uniemożliwić przyszłą sprzedaż nieruchomości po zakładanej cenie. Dla Emitenta oznaczałoby to osiągnięcie gorszych wyników finansowych od planowanych. Emitent minimalizuje ten rodzaj ryzyka poprzez pogłębioną analizę i rzetelną ocenę danej lokalizacji, której dokonuje zespół ekspertów.

I. Ryzyko związane z niepozyskaniem najemców

Istnieje ryzyko, że Emitent nie pozyska, bądź pozyska mniejszą od zakładanej liczbę najemców nieruchomości będących własnością Emitenta. Taka sytuacja może negatywnie przełożyć się na działalność i wyniki finansowe emitenta. Emitent minimalizuje ten rodzaj ryzyka poprzez m.in. aktywną akcję marketingową (udział w targach branżowych, ogłoszenia w portalach internetowych, banery uliczne etc.) mającą na celu prezentację nieruchomości stanowiących własność grupy kapitałowej Emitenta i zapewnienie ciągłości przychodów z najmu.

J. Ryzyko związane niewywiązaniem się przez najemców z umów najmu

Istnieje ryzyko niewywiązania się przez część najemców z zawartych z Emitentem umów dotyczących najmu nieruchomości. Wartość wynajmowanej nieruchomości zależy od długości okresu jej wynajmu oznaczonego w umowie, a także od sytuacji finansowej najemców.

Niepewna sytuacja finansowa najemców może prowadzić do niewywiązania się przez nich ze zobowiązań zawartych w umowie najmu, co w konsekwencji może negatywnie przełożyć się na wyniki finansowe Emitenta. Istnieje ryzyko, że Emitent nie będzie w stanie przedłużyć obowiązujących umów na korzystnych dla Emitenta warunkach, jak również zawrzeć zakładanej liczby umów długoterminowych, bądź podpisać wystarczającej liczby umów z najemcami o dobrej sytuacji finansowej. Opisane sytuacje mogą obniżyć wartość rynkową portfela nieruchomości Emitenta. Emitent minimalizuje ten rodzaj ryzyka, dokładając wszelkich starań do zawierania umów najmu z podmiotami o stabilnej kondycji finansowej. Wszystkie umowy najmu są zabezpieczane kaucją pieniężną na rzecz Emitenta, która staje się jego własnością w przypadku rozwiązania umowy najmu przed terminem z winy najemcy.

10. Przyjęte przez jednostkę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczania istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowości zabezpieczeń.

W roku obrotowym 2012 nie stosowano rachunkowości zabezpieczeń.

VIII. Oświadczenia Zarządu

Zarząd spółki Setanta Finance Group S.A. (dalej: „Emitent”) oświadcza, że wedle naszej najlepszej wiedzy, roczne jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności Emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Conall McGuire

Prezes Zarządu

Zarząd spółki Setanta Finance Group S.A. (dalej: „Emitent”) oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegły rewident, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Conall McGuire

Prezes Zarządu

IX. Informacje na temat stosowania przez Emitenta zasad Ładu Korporacyjnego

Z uwagi na fakt, że debiut Setanta Finance Group S.A. na rynku NewConnect odbył się 8 stycznia 2013 r. Emitent dopiero od stycznia 2013 r. przestrzegał zasad zawartych w Załączniku Nr 1 do Uchwały Nr 795/2008 Zarządu Giełdy z dnia 31 października 2008 r. „Dobre praktyki spółek notowanych na NewConnect”, zmienionych Uchwałą Nr 293/2010 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 31 marca 2010 r. w sprawie zmiany dokumentu „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na NewConnect” za wyjątkiem wskazanych poniżej zasad:

1) ust. 1 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na NewConnect

Zarząd informuje, że Spółka stosowała i zamierza stosować wszystkie zasady określone w niniejszym ustępie z wyjątkiem transmisji obrad walnego zgromadzenia przez Internet, rejestracji przebiegu obrad i upubliczniania go na stronie internetowej. Informacje dotyczące walnego zgromadzenia akcjonariuszy i jego przebiegu Spółka będzie publikowała w postaci raportów bieżących, które będą umieszczane na stronie internetowej. Przyczyną nie stosowania powyższej zasady są wysokie koszty związane z techniczną obsługą transmisji oraz rejestracji posiedzeń walnego zgromadzenia przez Internet, które są niewspółmierne do ewentualnych korzyści z tego wynikających.

2) ust. 5 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na NewConnect

Zarząd informuje, że Spółka nie korzysta z sekcji relacji inwestorskich znajdujących się na stronie www.gpwinfostrefa.pl z uwagi na to, że w opinii Zarządu informacje publikowane na stronie internetowej Spółki, a także te opublikowane w raportach bieżących i okresowych są wystarczające z punktu widzenia potrzeb inwestorów indywidualnych.

3) ust. 11 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na NewConnect

Zarząd informuje, że Spółka nie organizowała publicznych spotkań z inwestorami, analitykami i mediami we współpracy z Autoryzowanym Doradcą, jednak nie wyklucza, że takie spotkania mogą mieć miejsce, jeżeli zajdzie uzasadniona potrzeba ich przeprowadzenia. W Spółce została wyznaczona osoba, która jest odpowiedzialna za kontakt z inwestorami, analitykami i mediami.

4) ust. 16 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na NewConnect

Zarząd informuje, że Spółka odstąpiła od publikowania miesięcznych raportów począwszy od raportu miesięcznego za styczeń 2013 roku z uwagi na to, że w opinii Zarządu należyte wykonywanie obowiązków informacyjnych jest wystarczające do prawidłowego informowania o działaniach Spółki.

Conall McGuire
Prezes Zarządu