

# **Sprawozdanie Zarządu**

**z działalności spółki**

**MEDCAMP S.A.**

*za rok obrotowy*

*od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.*

# MEDCAMP S.A.

## **Dane organizacyjne Spółki**

Nazwa:	MEDCAMP Spółka Akcyjna (dawniej T2 Investment S.A.)
Adres/siedziba:	ul. Jasielska 16A, 60-476 Poznań
Sąd:	Sąd Rejonowy Poznaniu – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data rejestracji:	16 marca 2007 roku
Nr KRS	0000276511
REGON	639525179
NIP	7822089018
Kapitał zakładowy:	6.150.000 zł w pełni opłacony
Strona www	<a href="http://www.medcamps.pl">www.medcamps.pl</a>

## **Przedmiot działalności Spółki:**

- Produkcja pozostałych podstawowych chemikaliów nieorganicznych (PKD 20.13.Z)
- Produkcja pozostałych podstawowych chemikaliów organicznych (PKD 20.14.Z)
- Produkcja pozostałych wyrobów chemicznych, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 20.59.Z)
- Produkcja podstawowych substancji farmaceutycznych (PKD 21.10.Z)
- Produkcja leków i pozostałych wyrobów farmaceutycznych (PKD 21.20.Z)
- Działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z)
- Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych (PKD 64.30.Z)
- Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych (PKD 70.10.Z)
- Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22.Z)
- Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99.Z)
- Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 66.19.Z)
- Działalność związana z zarządzaniem funduszami (PKD 66.30.Z)
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z)
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z),

# MEDCAMP S.A.

- Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne (PKD 71.12.Z)
- Badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie biotechnologii (PKD 72.11.Z)
- Badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie pozostałych nauk przyrodniczych i technicznych (PKD 72.19.Z)
- Badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie nauk społecznych i humanistycznych (PKD 72.20.Z)
- Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 74.90.Z)
- Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 82.99.Z)

## **Kapitał zakładowy**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 6.150.000,00 zł.

## **Zarząd Spółki**

- Tomasz Tyliński – Prezes Zarządu w okresie od 01.01.2015 r. do 22.12.2015 r.
- Cezary Ziarkowski – Prezes Zarządu od 22.12.2015 r. do chwili obecnej

## **W roku obrotowym 2015 skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawiał się następująco:**

- Beata Schmidt-Tylińska od 01.01.2015 r. do 09.06.2015 r.
- Edward Kozicki od 01.01.2015 r. do 09.06.2015 r.
- Dariusz Kojat od 01.01.2015 r. do chwili obecnej
- Andrzej Dulnik od 01.01.2015 r. do chwili obecnej
- Bogdan Kasprzyk od 01.01.2015 r. do chwili obecnej
- Mariusz Koitka od 09.06.2015 r. do chwili obecnej
- Mariusz Olejniczak od 09.06.2015 r. do chwili obecnej
- Tomasz Banasiewicz od 22.12.2015 r. do chwili obecnej

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej z dnia 27 października 2015 r. powzięto uchwały w przedmiocie nadania następujących funkcji Członkom Rady Nadzorczej:

- Przewodniczący Rady Nadzorczej – Andrzej Dulnik
- Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej – Mariusz Koitka
- Sekretarz Rady Nadzorczej – Mariusz Olejniczak

Wszystkie uchwały w przedmiocie nadania funkcji Członkom Rady Nadzorczej weszły w życie z chwilą ich podjęcia.

# MEDCAMP S.A.

## Stan akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2015 roku:

Lp.	Nazwisko imię akcjonariusza / firma	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów
1.	BLUMERANG INVESTORS S.A.	3.187.487	3.187.487	51,83 %	51,83 %
2.	INVESTCON GROUP S.A.	1.332.000	1.332.000	21,65 %	21,65 %
3.	Pozostali Akcjonariusze posiadający < 5 %	1.630.513	1.630.513	26,52 %	26,52 %

## I. ZAGADNIENIA OGÓLNE

Spółka od początku swej działalności, czyli od 1999 roku skupia się na szeroko rozumianej branży nieruchomości. Obszar działalności był systematycznie powiększany. Początkowo firma zajmowała się wyłącznie wynajmem powierzchni magazynowo-biurowych. W wyniku zmiany strategii nastąpiło rozszerzenie działalności o adaptacje nieruchomości do odpowiednich celów, następnie rozpoczęto działalność redeweloperską. Nabywanie nieruchomości, podwyższanie ich wartości poprzez zmianę dotychczasowej koncepcji wykorzystania, a następnie zbywanie tychże nieruchomości pozwoliło Spółce uzyskać w kolejnych latach znaczne przychody. Niosło to za sobą istotne zmiany, w 2007 roku nastąpiło przekształcenie firmy w spółkę akcyjną. W listopadzie 2007 roku wszystkie akcje Spółki zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. – rynek NewConnect. Od marca 2009 roku Spółka wówczas pod firmą T2 Investment Spółka Akcyjna (obecnie MEDCAMP S.A.) rozszerzyła zakres swojej działalności o inwestycje kapitałowe w inne podmioty, zwracając szczególną uwagę na podmioty funkcjonujące w branży nieruchomościowo-budowlanej.

W roku 2015 Spółka rozpoczęła przygotowania do wejścia w nowy obszar działalności związany między innymi z biotechnologią. Zdaniem Emitenta rynek w tym sektorze ma duży potencjał, w czym upatrywane są możliwości inwestycyjne.

## II. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI W ROKU SPRAWOZDAWCZYM 2015

W roku 2015 działalność Spółki prowadzona była w dwóch obszarach, tzn.:

- a) działalność redeweloperska,
- b) inwestycje kapitałowe.

### **II.1. DZIAŁALNOŚĆ REDEWELOPERSKA**

# MEDCAMP S.A.

Spółka w ramach przyjętego modelu biznesowego prowadzi działalność redeweloperską.

Inwestycje redeweloperskie przybierają w praktyce różną formę, niemniej jednak Spółka pod tym pojęciem rozumie działania mające na celu nabycie nieruchomości, podwyższenie jej wartości, najczęściej poprzez zmianę dotychczasowej koncepcji wykorzystania, a następnie zbycie tej nieruchomości.

Inwestycje redeweloperskie charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem i brakiem powtarzalności. W praktyce poszczególne fazy realizacji projektów tego typu mogą na siebie nachodzić lub nawet być prowadzone równolegle. Ma to przede wszystkim na celu skrócenie czasu ekspozycji na ryzyko związane z prowadzoną inwestycją.

W przypadku Spółki na proces realizacji projektów redeweloperskich składają się działania opisane poniżej.

## 1) Pozyskiwanie informacji o nieruchomości

Pozyskiwanie informacji o odpowiednich nieruchomościach stanowi kluczowy czynnik sukcesu w przypadku inwestycji redeweloperskich. Spółka MEDCAMP S.A. (dawniej T2 Investment S.A.) posiada w tym zakresie znaczne doświadczenie zdobyte podczas dotychczasowej, wieloletniej obecności na tym rynku.

W Spółce istnieje zespół zajmujący się pozyskiwaniem informacji o nieruchomościach, przy czym zgodnie z przyjętą strategią, Spółka w tym zakresie w znacznym stopniu korzysta z usług podmiotów zewnętrznych.

## 2) Ocena nieruchomości

Ocena nieruchomości jest w dużej mierze uzależniona od indywidualnej charakterystyki nieruchomości. Oprócz analiz o charakterze techniczno-prawnym na tym etapie następuje zaangażowanie architektów oraz zespołu projektowego, których zadanie polega na wstępnej ocenie przydatności danej nieruchomości.

## 3) Nowa koncepcja użytkowania

Kluczowym etapem inwestycji redeweloperskiej jest opracowanie nowej koncepcji wykorzystania nieruchomości. Od niego uzależnione jest bowiem powodzenie całej inwestycji. Opracowywaniem pomysłów na powtórne zagospodarowanie danej nieruchomości zajmuje się zespół projektowy. Istotą prac tego zespołu jest opracowanie alternatywnych rozwiązań funkcjonalnych, a także przestrzennych, możliwych do realizacji przy istniejących ograniczeniach.

W najprostszej postaci inwestycja redeweloperska polega na nabyciu, zmianie przeznaczenia z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego oraz zapewnieniu odpowiedniej infrastruktury, a następnie zbyciu nieruchomości. Jednakże w większości przypadków inwestycje redeweloperskie obejmują opracowanie wieloetapowego planu zmiany wykorzystania obiektów komercyjnych, np. przemysłowych.

Niezwykle istotna z punktu widzenia wykonalności danej koncepcji jest wstępna analiza kosztów. Zespół analiz sporządza kosztorys poszczególnych faz wdrożenia koncepcji. W wielu przypadkach koszty planowane różnią się od kosztów finalnych realizacji projektu. Niemniej etap ten pozwala już we wstępnej fazie odrzucić projekty, które są nieefektywne z punktu widzenia kosztów.

# MEDCAMP S.A.

Kolejna faza sporządzanej analizy wykonalności obejmuje określenie potencjalnych źródeł finansowania projektu. Podstawę do tego etapu stanowią opracowane wcześniej prognozy kosztów inwestycji. Ostatnim etapem analizy wykonalności jest analiza prawna.

## 4) Zakup nieruchomości

W przypadku zakończenia sukcesem etapu oceny nieruchomości oraz opracowania nowej koncepcji użytkowania terenu następuje nabycie nieruchomości. Na podstawie stosownej umowy zostaje przeniesione prawo własności nieruchomości.

W niektórych przypadkach powodzenie inwestycji redeweloperskiej uzależnione jest od uzyskania stosownej decyzji administracyjnej dotyczącej np. warunków zabudowy. W celu minimalizacji ryzyka zawierana jest najczęściej umowa przedwstępna z warunkiem zawieszającym, który uzależnia przeniesienie prawa własności nieruchomości od wydania decyzji, która umożliwi przeprowadzenie zaplanowanej inwestycji.

## 5) Wdrożenie koncepcji zagospodarowania nieruchomości

Kolejnym etapem inwestycji redeweloperskiej jest wdrożenie wybranej koncepcji wykorzystania zakupionej nieruchomości. Główną rolę we wczesnej fazie tego etapu odgrywa najczęściej biuro architektoniczne, które przekształca pomysł użytkowania opracowany przez Spółkę w koncepcję architektoniczną.

Projekt sporządzony przez biuro architektoniczne musi być przede wszystkim atrakcyjny pod względem architektonicznym dostosowanym do danej lokalizacji oraz musi się charakteryzować się walorami użytkowymi przy zachowaniu kosztów na wcześniej ustalonym poziomie.

Następnie opracowywana jest dokumentacja techniczna planowanej inwestycji. W tej fazie uczestniczą przede wszystkim projektanci branżowi, tacy jak inżynierowie oraz specjaliści zajmujący się instalacjami elektrycznymi itp. Na podstawie sporządzonej dokumentacji technicznej Spółka występuje o stosowne pozwolenia.

## 6) Sprzedaż nieruchomości

Ostatni etap inwestycji redeweloperskiej stanowi sprzedaż nieruchomości. Spółka stara się zawrzeć odpowiednie umowy przedwstępne już na etapie nabywania nieruchomości. Ma to na celu ograniczenie ryzyka związanego z inwestycją, a także zapewnienie zadawalającej stopy zwrotu jeszcze przed zakończeniem projektu.

Przewaga Spółki na tym etapie w porównaniu do konkurencji polega na fakcie, iż prowadzi on działalność typu B2B (business to business – działalność między przedsiębiorstwami), tym samym brak jest kosztownego i czasochłonnego procesu pozyskiwania klientów indywidualnych.

W ramach działalności redeweloperskiej, prowadzone są obecnie następujące projekty: projekt Jasna, projekt Szamotuły oraz projekt Łódź-Karolewska. Szczegółowe informacje na ten temat znajdują się w punkcie III.2 niniejszego dokumentu.

## **II.2. STAN PORTFELA INWESTYCYJNEGO NA DZIEŃ 31.12.2015 ROKU PRZEDSTAWIA SIĘ NASTĘPUJĄCO:**

# MEDCAMP S.A.

## II.2.1. Inwestycje krótkoterminowe

Lp.	Nazwa Spółki
1.	LOGZACT S.A.
2.	INNO-GENE S.A.
3.	PEKAO S.A.
4.	PKO BP S.A.
5.	BLUMERANG INVESTORS S.A.

## II.2.2 Inwestycje długoterminowe

Lp.	Nazwa Spółki
1.	PROJEKT KAROLEWSKA SP. Z O.O.
2.	T2 SZAMOTUŁY SP. Z O.O.
3.	T2 INKUBATOR SP. Z O.O.
4.	KOMORNIKI Z1 SP. Z O.O.
5.	QAM SP. Z O.O. S.K.A.

## III. DOTYCHCZAS REALIZOWANE PROJEKTY INWESTYCYJNE

### III.1. DZIAŁALNOŚĆ REDEWELOPERSKA

#### III.1.a. Projekty zakończone

##### **Projekt Smolna/ Mariacka**

Spółka zawarła umowę sprzedaży powyższej nieruchomości w 2007 r.

Cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 24,6 mln złotych.

# MEDCAMP S.A.

Lokalizacja nieruchomości – bezpośrednia okolica centrum, w bliskim położeniu Jeziora Maltańskiego oraz Parku Cytadela - dwóch dużych centrów rekreacyjnych Poznania.

## **Projekt Baraniaka**

Spółka zawarła umowę sprzedaży powyższej nieruchomości w 2008 r.

Cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 23,2 mln złotych.

Lokalizacja nieruchomości – okolica centrum, położona bezpośrednio przy Jeziorze Maltańskim jednym z dwóch największych centrów rekreacyjnych Poznania.

Pierwotne przeznaczenie: powierzchnia magazynowa. Worth development - etap docelowy: budownictwo mieszkaniowe.

## **Projekt Sulechów**

Inwestycja obejmowała działkę o obszarze 1.33.61 ha (jeden hektar trzydzieści trzy ary i sześćdziesiąt jeden metrów kwadratowych) oraz prawo własności budynków znajdujących się na tym gruncie i stanowiących przedmiot własności.

Nieruchomość została ostatecznie sprzedana w sierpniu 2009 roku. Cena sprzedaży nieruchomości wyniosła ok. 3 mln zł.

### **III.1.b. Projekty w trakcie realizacji**

#### **Projekt Jasna**

Nieruchomość położona w Poznaniu, przy ulicy Jasnej, stanowiąca działkę o powierzchni 5.234 m kw. Zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie jednego z największych centrów handlowych w Poznaniu - KING CROSS.

Nieruchomość wykorzystywana była przed jej nabyciem przez Spółkę na cele działalności ogrodniczej. W chwili obecnej Spółka prowadzi działania zmierzające do budowy na nieruchomości Polskiego Centrum Badań i Rozwoju.

#### **Projekt Szamotuły**

Inwestycja obejmuje działkę o obszarze 7.481 metrów kw. oraz prawo własności budynków znajdujących się na tym gruncie.

Spółka prowadzi negocjacje zmierzające do sprzedania przedmiotowej nieruchomości. Nieruchomość jest zarządzana przez powołaną w tym celu spółkę zależną T2 Szamotuły sp. z o.o..

MEDCAMP S.A. (dawniej T2 Investment S.A.) ma 93% udziałów w tej spółce, kolejne 7% posiada spółka PBO ANIOŁA S.A. z siedzibą w Kostrzynie. Spółka T2 Szamotuły sp. z o.o. została zarejestrowana w marcu 2008 roku.

#### **Projekt Łódź-Karolewska**

Inwestycja obejmuje działkę o obszarze 3.908 metrów kw. oraz prawo własności budynków znajdujących się na tym gruncie.

Spółka prowadzi intensywne prace zmierzające do sprzedania przedmiotowej nieruchomości.



# MEDCAMP S.A.

Użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej i właścicielem posadowionych na niej budynków jest spółka zależna Projekt Karolewska sp. z o.o. (dawniej Terra Promessa sp. z o.o.). Spółka MEDCAMP S.A. (dawniej T2 Investment S.A.) nabyła udziały w powyższej spółce w marcu 2008 r. Kapitał zakładowy spółki wynosi aktualnie 6,5 mln zł, a MEDCAMP S.A. (dawniej T2 Investment S.A.) posiada obecnie 55,13% udziału w kapitale zakładowym tej spółki.

Spółka Projekt Karolewska sp. z o.o. (dawniej Terra Promessa sp. z o.o.) została zarejestrowana w 2007 roku.

## **IV. WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI W ROKU SPRAWOZDAWCZYM 2015**

Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2015 – 31.12.2015 oraz bilans sporządzony na dzień 31.12.2015 – wybrane pozycje.

	<b>01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. (PLN)</b>
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	99 705,70
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	505 529,26
<b>Zysk/Strata na działalności operacyjnej</b>	-873 550,63
<b>Przychody finansowe</b>	909 707,66
<b>Zysk/Strata netto</b>	-157 024,50

	<b>Stan na 31.12.2015 r. (PLN)</b>
<b>Suma bilansowa</b>	22 564 720,14
<b>Kapitały własne</b>	20 466 517,13

## **V. STRATEGIA ORAZ OMÓWIENIE PERSPEKTYW I KIERUNKÓW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W NAJBLIŻSZYM ROKU OBROTOWYM**

Strategia rozwoju Spółki zakłada:

- intensyfikacja działań zmierzających do umocnienia pozycji Spółki w obszarach, w których jest już obecna,
- wejście w nowe obszary działalności,

# MEDCAMP S.A.

- ubieganie się o dofinansowanie realizowanych przez siebie projektów ze środków europejskich.

W zakresie działalności redeweloperskiej umacnianie pozycji Spółki w obszarach, w których jest już obecna odbywać się będzie poprzez rozszerzenie działalności na obszar całego kraju, w szczególności na regiony w Polsce cieszące się dużym zainteresowaniem inwestycyjnym i dobrą infrastrukturą.

Strategia obejmująca nowe obszary działalności to naturalna konsekwencja i rozwinięcie dotychczasowej działalności. Wykorzystując dotychczas zdobyte doświadczenia, Spółka zamierza rozszerzyć swój katalog prowadzonych biznesów o rynek przedsięwzięć deweloperskich, na terenie całego kraju. W tym zakresie strategia Spółki zakłada przystępowanie do spółek celowych z inwestorami (np. firmami deweloperskimi), poprzez wnoszenie do tych spółek posiadanych przez Spółkę nieruchomości (gruntów) i partycypację w zyskach osiągniętych ze sprzedaży/wynajmu przedmiotu inwestycji.

Spółka zamierza wejść w nowe obszary działalności. W tym celu planowane jest również pozyskanie dofinansowania ze środków europejskich. W chwili obecnej Spółka prowadzi zintensyfikowane działania zmierzające do utworzenia, na posiadanej przez siebie nieruchomości, Polskiego Centrum Badań i Rozwoju. Projektem tym będzie zarządzać spółka w 100% zależna od MEDCAMP S.A.

## **VI. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM**

- Dnia **17.02.2016 r.** postanowieniem sądu zarejestrowano zmiany w zakresie: firmy Spółki z T2 Investment S.A. na MEDCAMP S.A., Zarządu, Rady Nadzorczej oraz przedmiotu działalności Spółki (uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 22.12.2015 roku oraz 08.01.2016 roku)
- Dnia **13.04.2016 r.** Spółka nabyła 100% udziałów w spółce Estel Corporation sp. z o.o. – spółce celowej odpowiedzialnej za prowadzenie projektu budowy Polskiego Centrum Badań i Rozwoju.
- Dnia **26.04.2016 r.** spółka zależna od Emitenta T2 Szamotuły sp. z o.o. nabyła od Skarbu Państwa własność nieruchomości położonej w Szamotułach o obszarze 7.481 metrów kw. Do tej pory spółka zależna T2 Szamotuły sp. z o.o. była użytkownikiem wieczystym wskazanej powyżej nieruchomości.

## **VII. CELE I METODY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM**

Poniżej zostały zaprezentowane najistotniejsze zdaniem Zarządu czynniki ryzyka, które w przyszłości w największym stopniu mogą wpływać na działalność Spółki.

### **Ryzyko wystąpienia przeterminowanych należności**

Obecnie Spółka nie posiada istotnych przeterminowanych należności. Niemniej jednak możliwe jest, że w przyszłości na skutek trudności finansowych kontrahentów nie będą oni w stanie regulować swoich zobowiązań w terminie. Wystąpienie takiej sytuacji może mieć negatywny wpływ na działalność Spółki. W celu zminimalizowania tego

# MEDCAMP S.A.

ryzyka, Spółka będzie dążyła do zawierania umów jedynie z wiarygodnymi kontrahentami.

## **Ryzyko związane z trudnościami w pozyskaniu odpowiednich nieruchomości**

Zyskowność projektu w dużej mierze zależy od pozyskiwania atrakcyjnych gruntów pod inwestycje, w atrakcyjnych lokalizacjach zgodnych, z oczekiwaniami najemców. W związku z tym, realizacja poszczególnych inwestycji może napotkać trudności związane z czynnikami zewnętrznymi, z których najistotniejsze to duża konkurencja ze strony deweloperów oraz trudności związane ze zmianą przeznaczenia terenu wynikającego z odpowiednich aktów prawnych.

## **Ryzyko związane z trudnościami w znalezieniu nabywców na nieruchomości znajdujące się w portfelu spółki**

Koniunktura na rynku nieruchomości jest ściśle powiązana z ogólną kondycją gospodarki. Działalność Emitenta w dużej mierze uzależniona jest od koniunktury na polskim rynku nieruchomości determinowanej między innymi wielkością popytu na lokale. Osłabienie popytu na nieruchomości oraz pogorszenie się sytuacji inwestycyjnej szczególnie w okresie trudniejszej sytuacji ekonomicznej może wpływać na okresowe trudności w znalezieniu nabywców na nieruchomości z portfela Spółki, a także może przyczynić się do spadku rynkowych stawek najmu oraz cen sprzedaży nieruchomości. Jednocześnie, Zarząd Spółki podkreśla, że w portfelu spółki znajdują się atrakcyjne nieruchomości, położone w dobrych lokalizacjach, co do których nie ma obaw o znalezienie ostatecznego nabywcy.

## **Ryzyko wyceny nieruchomości**

Transakcje dotyczące nieruchomości, zarówno na etapie ich zakupu, jak sprzedaży, wymagają sporządzenia wyceny. Ewentualny błąd wyceny może być przyczyną zakupu nieruchomości po cenie wyższej od jej wartości rynkowej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej. Takie zdarzenia mogą mieć negatywny wpływ na efektywność finansową realizowanych przez Spółkę przedsięwzięć. W związku z powyższym, Spółka będzie zachowywać szczególną staranność w określaniu wartości nieruchomości, przede wszystkim korzystając z usług doświadczonych rzeczoznawców w tym zakresie.

## **Ryzyka związane z inwestycjami kapitałowymi**

W związku ze zwiększeniem przez Spółkę zakresu inwestycji kapitałowych, Spółka w większym stopniu może być narażona na ryzyko wynikające z ogólnej koniunktury na rynku kapitałowym. Okresy gorszej koniunktury wpływać mogą na wartość aktywów będących przedmiotem inwestycji kapitałowych, a w konsekwencji tego na wyniki finansowe Spółki. Minimalizacja tego ryzyka polegać będzie na szczegółowej analizie każdej potencjalnej inwestycji i ostatecznym dokonywaniu inwestycji jedynie w takie podmioty, które charakteryzować się będą ponadprzeciętną atrakcyjnością inwestycyjną.

## **Ryzyka zmian przepisów prawa lub jego interpretacji**

Brak jednolitej interpretacji przepisów prawa, częste jego nowelizacje, a także zmiany przepisów prawa związane z harmonizacją polskiego prawa z ustawodawstwem Unii Europejskiej mogą skutkować istotnymi ryzykami w prowadzonej przez spółki

# MEDCAMP S.A.

portfelowe lub też samego Emitenta, działalności. Istnieje ryzyko zmiany obowiązujących przepisów prawa w taki sposób, iż nowe uregulowania mogą okazać się niekorzystne – dla spółek portfelowych lub Emitenta. Problemy interpretacyjny, niekonsekwentne orzecznictwo sądów albo niekorzystne dla spółek portfelowych lub Emitenta interpretacje przepisów prawa mogą negatywnie skutkować na ich działalność.

## **Ryzyko kredytowe**

Ryzyko kredytowe rozumiane jest jako brak możliwości wywiązania się ze zobowiązań przez dłużników. Ryzyko kredytowe związane jest z trzema głównymi obszarami:

- wiarygodność kredytowa klientów, z którymi zawiera się transakcje fizycznej sprzedaży produktów;
- wiarygodność kredytowa instytucji finansowych (banków), z którymi zawiera się transakcje zabezpieczające;
- wiarygodność kredytowa podmiotów, w które inwestuje się, bądź których papiery wartościowe się nabywa.

Obszary, w których powstaje ekspozycja na ryzyko kredytowe, mające odmienną charakterystykę ryzyka kredytowego, to:

- środki pieniężne i lokaty bankowe,
- instrumenty pochodne,
- należności z tytułu dostaw i usług,
- udzielone pożyczki,
- dłużne papiery wartościowe,
- udzielone gwarancje i poręczenia.

W opinii zarządu ryzyko kredytowe nie jest znaczące w związku z czym zaniechano przeprowadzenie analizy ryzyka kredytowego.

## **Ryzyko płynności gotówkowej**

Na wyniki finansowe może mieć wpływ ryzyko utraty płynności tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych. Aby do tego nie dopuścić Spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące monitorowane w okresach tygodniowych) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach miesięcznych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów) oraz konfrontowane jest z inwestycjami wolnych środków.

## **VIII. ZASADY SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

# MEDCAMP S.A.

Zasady sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego zostały szczegółowo opisane w informacji dodatkowej do sprawozdanie finansowego pt. „Wprowadzenie do sprawozdania finansowego”.

## **IX. NABYCIE AKCJI WŁASNYCH**

Spółka nie nabywała akcji własnych.

## **X. POSIADANE PRZEZ SPÓŁKĘ ODDZIAŁY (ZAKŁADY)**

Spółka nie posiada żadnych oddziałów ani zakładów.

## **XI. RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ**

W związku z nieprowadzeniem działalności w zakresie wykorzystania instrumentów zabezpieczających emitent nie stosował rachunkowości zabezpieczeń, w tym metod zarządzania na transakcjach zabezpieczających instrumenty finansowe.

Cezary Ziarkowski  
Prezes Zarządu