

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU

MEDARD SPÓŁKA AKCYJNA

Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

Dotyczące roku obrotowego 2018

### 1. Stan prawny:

Firma	MEDARD Spółka Akcyjna
Nazwa skrócona	MEDARD S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres siedziby	00-112 Warszawa, ul. Bagno 2 lok. 212
NIP:	7010204825
KRS:	0000384450
REGON:	141998845

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosi 223 200,00 zł, w całości opłacony.

Spółka nie posiada oddziałów.

### 2. Zarząd:

Zarząd na dzień 31.12.2018r.:

- **Arkadiusz Sieradzki** – Prezes Zarządu

W okresie objętym niniejszym raportem nie miały miejsca zmiany w składzie Zarządu Emitenta.

### 3. Rada Nadzorcza:

Rada Nadzorcza od dnia 01.01.2018 do dnia 31.12.2018 r. występowała w składzie:

- **Andrzeja Sylwestra Zajęca,**
- **Mateusza Karola Richtera,**
- **Dariusza Ireneusza Szymana,**
- **Adama Kuźnickiego,**
- **Artura Zandeckiego.**

W okresie objętym niniejszym raportem nie miały miejsca zmiany w składzie Rady Nadzorczej Emitenta.

Po dniu bilansowym rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej złożył Pan Andrzej Zając.

#### 4. Przedmiot działalności:

Przedmiotem przedsiębiorstwa Spółki w 2017 roku było:

1. Hotele i podobne obiekty zakwaterowania [PKD 55.10.Z];
2. Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania [PKD 55.20.Z];
3. Pozostałe zakwaterowanie [PKD 55.90.Z];
4. Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność [PKD 63.11.Z];
5. Działalność portali internetowych [PKD 63.12.Z];
6. Działalność agentów turystycznych [PKD 79.11.A];
7. Działalność pośredników turystycznych [PKD 79.11.B];
8. Działalność organizatorów turystyki [PKD 79.12.Z];
9. Działalność pilotów wycieczek i przewodników turystycznych [PKD 79.90.A];
10. Pozostała działalność usługowa w zakresie rezerwacji, gdzie indziej niesklasyfikowana [PKD 79.90.C].

#### 5. Akcjonariat na dzień sporządzenia raportu:

	Liczba akcji	Udział % w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział % w głosach na WZ
Medard Finance sp. z o.o.	943 020	42,25%	943 020	42,25%
EQT Capital Limited	431 600	19,34%	431 600	19,34%
Robert Szulc	185 196	8,30%	185 196	8,30%
Jan Krawczyk	151 708	6,80%	151 708	6,80%
Pozostali	520 476	23,31%	520 476	23,31%
<b>Łącznie</b>	<b>2 232 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 232 000</b>	<b>100,00%</b>

W roku obrotowym 2018 Spółka nie dokonywała nabycia akcji własnych.

## **6. Opis zdarzeń istotnie wpływających na działalność Spółki w roku 2018, najważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju oraz przewidywany rozwój Spółki**

W styczniu 2018 r. sąd rejestrowy zarejestrował kluczowe zmiany w statucie, w tym zmianę firmy spółki na MEDARD S.A. Biorąc pod uwagę powyższe został zrealizowany kolejny krok dotyczący podjętych wcześniej zmian związanych ze zmianą profilu działalności. Jednocześnie cały czas trwały dalsze przygotowania do realizacji przyszłych potencjalnie możliwych zamierzeń dotyczących funkcjonowania Medard S.A., w szczególności związanych z rozpoczęciem działalności w nowym obszarze.

Tym samym w kolejnych okresach Zarząd Spółki planuje skoncentrować się na przygotowaniu Spółki do rozpoczęcia działalności w nowych obszarach, zgodnych ze zmienionym statutem oraz dostosowanych do potrzeb rynku, jak również posiadanego statusu spółki publicznej.

Jednocześnie Zarząd Emitenta informuje, że na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie zostały podjęte przez Zarząd żadne inne decyzje dotyczące dalszej działalności. O podjęciu jakiegokolwiek wiążącej decyzji w przedmiotowym zakresie Zarząd Emitenta niezwłocznie poinformuje w formie raportu bieżącego.

W Spółce w 2018 roku nie prowadzono prac o charakterze badawczo-rozwojowym.

W dniu 9 stycznia 2018 roku wpłynęło do siedziby Spółki postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w sprawie rejestracji zmian w Statucie wynikających z uchwał podjętych na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki w dniu 5 września 2017 roku. Zarejestrowane przez sąd zmiany dotyczą m.in. rejestracji zmiany nazwy, adresu siedziby Spółki oraz zmian w Statucie podjętych podczas obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Szczegółowe informacje dotyczące zarejestrowanych zmian znajdują się w raporcie bieżącym nr 1/2018 z dnia 9 stycznia 2018 roku.

### **Istotne zdarzenia po dniu bilansowym**

W dniu 1 maja 2019 roku Spółka powzięła informację o rezygnacji Pana Andrzeja Zająca z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej. Jako przyczynę podjęcia decyzji o rezygnacji Pan Andrzej Zająć wskazał powody osobiste.

## **7. Informacja o aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej i majątkowej Spółki**

W 2018 r. Emitent kontynuował działania, które zostały rozpoczęte jeszcze w 2017 r., mające na celu przygotowanie Emitenta do działalności w nowym obszarze. W styczniu 2018 r. sąd

rejestrów zarejestrował kluczowe zmiany w statucie, w tym zmianę firmy spółki na Medard S.A. czy zmianę przedmiotu działalności Spółki. Biorąc pod uwagę powyższe Spółka w 2018 r. nie generowała przychodów ze sprzedaży, a poniesione koszty operacyjne, głównie związane z usługami obcymi były związane z zapewnieniem utrzymania bieżącego funkcjonowania i statusu spółki publicznej.

Jednocześnie cały czas trwały dalsze przygotowania do realizacji przyszłych potencjalnie możliwych zamierzeń dotyczących funkcjonowania Medard S.A., w szczególności związanych z rozpoczęciem działalności w nowym obszarze. Biorąc pod uwagę powyższe został zrealizowany kolejny krok dotyczący podjętych wcześniej zmian. Jednocześnie na dzień publikacji raportu nie zostały podjęte przez Zarząd żadne inne decyzje dotyczące dalszej działalności.

#### **8. Informacje o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka.**

Spółka w 2018 roku nie korzystała z instrumentów finansowych, z którymi związane są wyżej wymienione ryzyka.

#### **9. Zatrudnienie w spółce**

Liczba osób zatrudnionych przez spółkę w przeliczeniu na pełne etaty wynosi 1 osoba/etat.

#### **10. Posiadane przez Spółkę oddziały**

Spółka nie posiada żadnych oddziałów.

#### **11. Informacja o instrumentach finansowych w zakresie przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.**

Spółka w 2018 roku nie korzystała z instrumentów finansowych, z którymi związane są wyżej wymienione ryzyka.

## **12. Czynniki ryzyka**

### **RYZIKO ZWIĄZANE Z LOKALIZACJĄ NIERUCHOMOŚCI**

W przypadku rynku nieruchomości lokalizacja jest jednym z podstawowych czynników warunkujących opłacalność inwestycji. Istnieje ryzyko, że nie uda się pozyskać (pod zakup lub administrowanie) nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach. Ponadto może się zdarzyć taka sytuacja, że dana lokalizacja utraci swoją atrakcyjność.

### **RYZIKO UTRATY KLUCZOWYCH OSÓB I WYKWALIFIKOWANEJ KADRY**

W działalność operacyjną Spółki zaangażowany jest bezpośrednio Zarząd. Istnieje ryzyko zwłaszcza w odniesieniu do członków Zarządu (bezpośrednio zaangażowanych w działalność spółki), że w przypadku gdyby przestali oni pełnić swoje funkcje działalność Spółki może być zakłócona.

### **RYZIKO UTRATY PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ, NIEDOSTATECZNEGO FINANSOWANIA**

W przypadku, gdyby przez dłuższy okres Spółka nie generowała zysków istnieje ryzyko utraty płynności finansowej.

### **RYZIKO WAD PRAWNYCH NIERUCHOMOŚCI**

Działalność Spółki obejmuje administrowanie oraz obrót nieruchomościami na rachunek własny. Bardzo istotne jest, aby w przypadku realizacji transakcji zakupu zbadać szczegółowo stan prawny danej nieruchomości. Istnieje ryzyko, że nawet w przypadku dołożenia należytej staranności okaże się, że nieruchomości będące przedmiotem własności spółki posiadają wady prawne. Może to negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Spółki.

### **RYZIKO WYCENY NIERUCHOMOŚCI**

Efektywna działalność w sektorze nieruchomości zależy bardzo często od właściwie sporządzonych wycen nieruchomości. Istnieje ryzyko, że oszacowana wartość nie będzie faktycznie wartością rynkową. Ponadto wartość nieruchomości zmienia się w czasie, a okres sprzedaży nieruchomości jest relatywnie długi (moment zakupu i moment sprzedaży może charakteryzować się zupełnie innym poziomem cen rynkowych). Wystąpienie takich zjawisk może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Spółki. Z drugiej jednak strony jest również szansą na osiągnięcie ponadprzeciętnych zysków.

### **RYZIKO ZWIĄZANE Z KONIUNKTURĄ W BRANŻY NIERUCHOMOŚCI**

Spółka działa na rynku charakteryzującym się wysokim stopniem wrażliwości na ogólną sytuację ekonomiczno-gospodarczą panującą w kraju. Istnieje ryzyko pogorszenia koniunktury w branży nieruchomości, co mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki. Ponadto należy wskazać, że rynek nieruchomości jest powiązany z ogólną koniunkturą gospodarczą, tak więc pogorszenie ogólnej koniunktury z dużym prawdopodobieństwem wpłynęłoby negatywnie na koniunkturę na rynku nieruchomości.

### **RYZIKO WZROSTU KOSZTÓW OPERACYJNYCH**

Partner-Nieruchomości, podobnie jak większość innych podmiotów narażony jest na wzrost kosztów operacyjnych. Wzrost kosztów takich jak: usługi obce, zużycie materiałów i energii może wpłynąć na zmniejszenie zysków. W wyniku zaistnienia takich czynników spadłaby rentowność prowadzonej działalności.

### **RYZIKO ZWIĄZANE Z POLITYKĄ GOSPODARCZĄ W POLSCE**

Na realizację założonych przez Emitenta celów strategicznych wpływ mają między innymi czynniki makroekonomiczne, które są niezależne od działań Emitenta. Do czynników tych zaliczyć można: politykę rządu; decyzje podejmowane przez Narodowy Bank Polski oraz Radę Polityki Pieniężnej, wpływające na podaż pieniądza, wysokości stóp procentowych i kursów walutowych; podatki; wysokość PKB; poziom inflacji; wielkość deficytu budżetowego i zadłużenia zagranicznego; stopę bezrobocia, strukturę dochodów ludności itd. Niekorzystne zmiany w otoczeniu makroekonomicznym mogą w istotny sposób niekorzystnie wpłynąć na działalność i wyniki ekonomiczne osiągnięte przez Emitenta. Celem ograniczenia tego ryzyka Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje zmiany w opisanym wyżej obszarze, z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując strategię Emitenta do występujących zmian.

### **RYZIKO ZMIAN PRZEPISÓW PRAWNYCH LUB ICH INTERPRETACJI**

Biorąc pod uwagę, że specyfiką polskiego systemu prawnego jest znaczna i trudna do przewidzenia zmienność, a także często niska jakość prac legislacyjnych, istotnym ryzykiem dla dynamiki i rozwoju działalności Emitenta mogą być zmiany przepisów lub ich interpretacji, w szczególności w zakresie prawa handlowego, podatkowego oraz związanego z rynkami finansowymi. Skutkiem wyżej wymienionych, niekorzystnych zmian może być ograniczenie dynamiki działań oraz pogorszenie się kondycji finansowej Emitenta, a tym samym spadek wartości aktywów Emitenta. Celem ograniczenia tego ryzyka Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje zmiany kluczowych przepisów prawnych i sposobu ich interpretacji, starając się z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowywać strategię Emitenta do występujących zmian.

### **RYZIKO NIEKORZYSTNYCH PRZEPISÓW PODATKOWYCH**

Niestabilność i nieprzejrzystość polskiego systemu podatkowego, spowodowana zmianami przepisów i niespójnymi interpretacjami prawa podatkowego, stosunkowo nowe przepisy regulujące zasady opodatkowania, wysoki stopień sformalizowania regulacji podatkowych oraz rygorystyczne przepisy sankcyjne mogą powodować niepewność w zakresie ostatecznych efektów podatkowych podejmowanych przez Emitenta decyzji biznesowych. Dodatkowo istnieje ryzyko zmian przepisów podatkowych, które mogą spowodować wzrost efektywnych obciążeń fiskalnych i w rezultacie wpłynąć na pogorszenie wyników finansowych Emitenta. Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje zmiany kluczowych z punktu

widzenia Emitenta przepisów podatkowych i sposobu ich interpretacji, starając się z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowywać strategię Emitenta do występujących zmian.

### **RYZIKO WYSTĄPIENIA NIEPRZEWIDYWALNYCH ZDARZEŃ**

W przypadku zajścia nieprzewidywalnych zdarzeń, takich jak np. wojny, ataki terrorystyczne lub nadzwyczajne działanie sił przyrody, może dojść do niekorzystnych zmian w koniunkturze gospodarczej, co może negatywnie wpłynąć na działalność Emitenta. Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje występujące czynniki ryzyka dla nieprzerwanej i niezakłóconej działalności Emitenta, starając się z odpowiednim wyprzedzeniem reagować na dostrzegane czynniki ryzyka.

Warszawa, dnia 31 maja 2019 r.

-----

**Arkadiusz Sieradzki**

Prezes Zarządu