



Sprawozdanie Zarządu
Z działalności GRUPY DEVO ENERGY S.A.
w 2021 roku¹

¹ Zgodnie z dyspozycją art. 55 pkt 2a Ustawy o rachunkowości jednostkowe sprawozdanie z działalności w 2021 r. zostało zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności w 2021 r.

I. Podstawowe informacje o DEVO ENERGY S.A.

Nazwa (firma)	DEVO ENERGY Spółka Akcyjna
Kraj:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Stefana Okrzei 1A, 03-715 Warszawa
Numer KRS:	0000260376
REGON:	015275142
NIP:	1132389774
Telefon:	+48 22 548 01 45
Poczta e-mail:	office@devoenergysa.pl

1. Przedmiot działalności

Głównym przedmiotem działalności Spółki DEVO ENERGY S.A. jest działalność o charakterze technologiczno-inwestycyjnym. W ostatnim kwartale 2020 roku Emitent rozszerzył swoją podstawową działalność i postanowił skupić się na dwóch perspektywicznych obszarach:

DevoHOME - modułowe, prefabrykowane, wielkoskalowe budownictwo jednorodzinne standardowo wyposażone w zintegrowany dachowy system fotowoltaiczny wraz z magazynem energii, stacją ładowania pojazdów elektrycznych, przygotowane do synchronizacji za pośrednictwem autorskiego software obsługującego elektrownie wirtualne i rynki elastyczności lub DSR - Demand Side Response. Uzupełnienie stanowią pompy ciepła i systemy rekuperacji. Naturalnym celem systemu DevoHOME jest holistyczne podejście do potrzeb mieszkaniowych z dostępem do własnej odnawialnej energii elektrycznej zaspokajającej potrzeby bytowe oraz służącej do zasilania e-mobilności.

DevoHUB - autorski projekt, który powstał w 2015 roku to wielostanowiskowa, autonomiczna strefa ładowania pojazdów elektrycznych oraz pojazdów zasilanych zielonym wodorem. Proponujemy DevoHUB wyposażone w 20-40 ładowarek aut elektrycznych AC, DC, HPC - połączone z wiatami fotowoltaicznymi, magazynami energii, oraz wykorzystując umowy PPA - Power Purchase Agreement z okolicznymi farmami fotowoltaicznymi i wiatrowymi. Dodatkowe atuty tego rozwiązania to rozbudowa przestrzeni czasu wolnego i relaksu uzupełniona przez sklepy, punkty usługowe, paczko - i lodówkomaty, restauracje, kawiarnie, pozwalające pożytecznie i komfortowo spędzić czas potrzebny do ładowania samochodu elektrycznego. DevoHUB to pełna definicja elektromobilności polegająca na maksymalnym

wykorzystaniu energii słońca, wiatru, jej magazynowaniu i dedykowaniu do zasilania pojazdów elektrycznych oraz pojazdów napędzanych zielonym wodorem.

W związku z planowanym rozwojem Spółki został zmieniony przedmiot działalności Spółki poprzez dodanie następujących punktów w przedmiocie działalności Spółki:

35.11.Z. – wytwarzanie energii elektrycznej,

35.12.Z. – przesyłanie energii elektrycznej,

35.13.Z. – dystrybucja energii elektrycznej,

35.14.Z. – handel energią elektryczną

41.20.Z – roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,

43.22.Z. – wykonywanie instalacji wodnokanalizacyjnych, ciepłych, gazowych klimatyzacyjnych,

71.12.Z. – działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne.

W dniu 30.07.2021 roku na podstawie uchwały nr 43 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 30.04.2021 roku sąd rejestrowy zarejestrował zmiany w statucie Spółki dotyczące zmian w przedmiocie działalności Spółki.

2. Podmioty zależne od Emitenta na dzień 31.12.2021 roku:

Nazwa	Siedziba	% posiadanych udziałów	% ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym
DLKF Sp. z o.o.	Warszawa	100,0%	100,0%

DLKF Sp. z o.o. – spółka prowadzi działalność w zakresie wynajmu nieruchomości – jest wynajmującym budynek położony przy ul. Wiertniczej 107.

Spółka objęta konsolidacją metodą pełną.

3. Kapitał zakładowy

Na dzień 31.12.2021 roku struktura kapitału zakładowego DEVO ENERGY S.A. przedstawia się następująco:

Seria akcji/uprzywilejowanie	Liczba akcji	Sposób pokrycia kapitału
Seria A -akcje imienne uprzywilejowane co do głosów – na 1 akcję przypadają 2 głosy	236 550	gotówka
Seria B -akcje zwykłe na okaziciela	150 000	gotówka
Seria C -akcje zwykłe na okaziciela	150 000	gotówka
Seria D -akcje zwykłe na okaziciela	60 000	gotówka
Seria E -akcje zwykłe na okaziciela	30 000	gotówka

Seria G -akcje zwykłe na okaziciela	626 550	gotówka
Seria H -akcje zwykłe na okaziciela	105 000	gotówka
Seria I -akcje zwykłe na okaziciela	180 000	gotówka
Seria J -akcje zwykłe na okaziciela	795 000	gotówka
Seria K -akcje zwykłe na okaziciela	480 000	gotówka
Seria L -akcje zwykłe na okaziciela	25 060 578	gotówka
Seria M -akcje zwykłe na okaziciela	42 700 809	gotówka
Razem	70 574 487	

Zmiany w kapitale zakładowym Spółki

W dniu 30.07.2021 roku sąd rejestrowy zarejestrował nową strukturę kapitału zakładowego Emitenta dokonaną na podstawie uchwały nr 40 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 30.04.2021 roku. Zgodnie z niniejszą uchwałą nastąpił podział (split) akcji poprzez obniżenie wartości nominalnej akcji z 0,30 zł na 0,10 zł. Podział akcji nastąpił poprzez wymianę wszystkich akcji Spółki w stosunku 1:3, w związku z tym wymieniono każda 1 akcję Spółki o wartości nominalnej 0,30 zł na 3 akcje Spółki wartości nominalnej 0,10 zł.

Jednocześnie Emitent zgodnie z podjętą przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zamierza podwyższyć kapitał zakładowy Spółki poprzez emisję nowej serii akcji.

4. Struktura Akcjonariatu Spółki

Akcjonariat Spółki na 31.12.2021 roku oraz na dzień publikacji raportu rocznego za 2021 rok, tj. 21.03.2022 roku:

Nazwa akcjonariusza	Ilość akcji	Wartość nominalna akcji	% udział
Carom Sp. z o.o.	21 924 744	2 192 474,40 zł	31,07%
Pozostali (akcjonariusze mniejszościowi, poniżej progu 5%)	48 649 743	4 864 974,30 zł	68,93%
Razem	70 574 487	7 057 448,70 zł	100,0%

Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie posiadali akcji Spółki.

5. Organy Spółki

Skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31.12.2021 roku:

Michał Krzyżanowski – Prezes Zarządu

Zmiany w składzie Zarządu Spółki

- w dniu 18.01.2021 roku Pan Robert Rasiński zrezygnował z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki oraz z członkostwa w Zarządzie Spółki;
- w dniu 30.04.2021 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwały o dokonaniu z dniem podjęcia uchwał zmian w składzie Zarządu Spółki polegających na:
 - *odwołaniu Pana Romana Cała z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki oraz ze składu Zarządu Spółki oraz
 - *powołaniu Pana Michała Krzyżanowskiego do Zarządu Spółki oraz powierzeniu mu funkcji Prezesa Zarządu Spółki.

Składy Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2021 roku:

- 1) Andrzej Wrona – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- 2) Natalia Gołębiowska – Sekretarz Rady Nadzorczej,
- 3) Paweł Majtkowski – Członek Rady Nadzorczej,
- 4) Marcin Guryniuk – Członek Rady Nadzorczej,
- 5) Adam Bednarz – Członek Rady Nadzorczej.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

- w dniu 18.03.2021 roku Pan Paweł Miller złożył rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 19.03.2021 roku;
- w dniu 22.03.2021 roku Pani Sandra Strzelecka złożyła rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki oraz pełnienie funkcji Sekretarza Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 22.03.2021 roku;
- w dniu 23.03.2021 roku Pan Ludomir Duda złożył rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 23.03.2021 roku;
- w dniu 29.03.2021 roku Pan Grzegorz Onichimowski złożył rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 29.03.2021 roku;
- w dniu 30.04.2021 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwały o odwołaniu z Rady Nadzorczej Emitenta: Pani Natalii Gołębiowskiej, Pana Krzysztofa Moszkiewicza, Pana Michała Nyznara, Pana Michała Tymczyszyna, Pana Grzegorza Onichimowskiego, Pana Radosława Grabosia, Pana Pawła Miller, Pani Sandry Strzeleckiej, Pana Ludomira Duda oraz o powołaniu w skład Rady Nadzorczej Emitenta: Natalii Gołębiowskiej, Pana Pawła Kicińskiego, Pana Radosława Grabosia, Pana Andrzeja Jana Wrona, Pana Pawła Majtkowskiego;
- w dniu 5.10.2021 roku Pan Radosław Graboś złożył rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 5.10.2021 roku;
- w dniu 15.11.2021 roku Paweł Kiciński złożył rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 15 listopada 2021 roku;

- w dniu 15.12.2021 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwały o powołaniu w skład Rady Nadzorczej Spółki Pana Marcina Guryniuka i Pana Adama Bednarza.

II. Istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy Kapitałowej Emitenta w 2021 roku

Zdarzenia dotyczące zmian struktury Grupy Kapitałowej Emitenta jakie miały miejsce w 2021 roku

- w dniu 18.01.2021 roku Emitent zbył na rzecz trzech osób fizycznych 500 udziałów w spółce Green Mark Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie (Green Mark) o wartości nominalnej 25.000 zł. Łączna cena sprzedaży udziałów wyniosła 500 tys. zł.

W wyniku sprzedaży udziałów Green Mark Emitent osiągnął zysk w wysokości 250 tys. zł. Emitent zamierza wypracowany zysk przeznaczyć na rozwijanie działalności w branży odnawialnych źródeł energii;

- w dniu 6.03.2021 roku Emitent przekazał informację o objęciu 235 999 akcji serii D nowej emisji spółki AQT Water S.A. z siedzibą w Łomży za cenę łączną 707 997,00 zł. Objęcie akcji wpisuje się w długookresową strategię Emitenta, związaną z budową bezemisyjnych i plusenergetycznych, likwidujących ślad węglowy domów i osiedli mieszkaniowych Energiale oraz budowę pionowo zorganizowanej grupy firm. AQT Water S.A. będzie dostawcą kompleksowych rozwiązań w zakresie gospodarki wodnej, a w szczególności innowacyjnych technologii w zakresie zagospodarowania wody deszczowej;

- w dniu 16.12.2021 roku Spółka zawiązała wraz z dwoma osobami prawnymi, AQT Water S.A. z siedzibą w Łomży ("AQT Water ") oraz Gogler Brzeziński, Suszko Sp. J. z siedzibą Białymstoku spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą ADG sp. z o.o. z siedzibą w Łomży, o kapitale zakładowym wynoszącym 100.000,00 zł ("ADG"). Spółka objęła 800 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, to jest o łącznej wartości 40.000,00 zł, które pokryje wkładem pieniężnym. Udział Spółki w kapitale zakładowym ADG wynosi 40%.

Przedmiotem działalności ADG będzie min. dystrybucja produktów AQT Water oraz Spółki, a także produktów innych producentów z segmentu Green-Tech poprzez kanał e-commerce. W tym celu, pierwsza platforma sprzedażowa ADG pod domeną www.e-deszczowka.com uruchomiona zostanie w terminie do dnia 31.01.2022 r.

Istotne umowy zawarte przez Emitenta

- Porozumienie inwestycyjne:

W dniu 6.04.2021 roku Emitent zawarł z Carom sp. z o.o. porozumienie inwestycyjne mającego na celu wspólną budowę resortu wakacyjno-wypoczynkowego

obejmującego kompleks 150-ciu samowystarczalnych energetycznie domów wakacyjnych DevoHome, apartotelu oraz obiektów sportowych i rekreacyjnych. Centralnym miejscem resortu będzie pierwsze w Europie całkowicie zeroenergetyczne i w 100% ekologiczne, 18-to dołkowe pole golfowe. Całość kompleksu będzie zasilana wyłącznie energią pochodząca z własnych, odnawialnych źródeł energii.

Carom jest właścicielem nieruchomości budowlanej o powierzchni 80 ha położonej we wsi Zalewo w gm. Miłomłyn. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do jeziora Gil Wielki o długość linii brzegowej ponad 1 km. Podpisane porozumienie przewiduje wykorzystanie do realizacji przedsięwzięcia spółki DLKF Sp. z o.o (100% udziałów należy do Emitenta), która będzie spółką celową i do której zostanie wniesiona w zamian za udziały część nieruchomości niezbędna do realizacji przedsięwzięcia. Spółka celowa będzie również operatorem całego kompleksu.

Porozumienie zakłada również wspólną budowę 24 stacji ładowania samochodów elektrycznych DevoHub (tzw. stacji paliw bez paliw), które oprócz funkcji ładowania pojazdów elektrycznych będą miejscem umożliwiającym zrobienie zakupów i skorzystanie z usług m. in. ekologicznej myjni samochodowej. W ramach tego projektu Carom odpowiedzialny będzie za wyszukanie i udostępnienie lokalizacji natomiast Emitent za budowę, uruchomienie i obsługę stacji.

Porozumienie Inwestycyjne zostało zawarte na okres 4 lat i gwarantuje partnerom wyłączność przy realizacji poszczególnych zadań.

- Zawarcie umów nabycia nieruchomości:

=>W dniu 1.07.2021 roku Emitent z Carom Sp. z o.o. zawarł przyrzeczoną umowę nabycia nieruchomości gruntowych położonych w miejscowości Zalewo, w gminie Miłomłyn o łącznej powierzchni 1,8456 ha ("Nieruchomości"). Nieruchomości stanowią kompleks 15 działek budowlanych. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę w wysokości 535 224,00 zł netto (29 zł netto za 1 m²).

=>W dniu 18.05.2021 roku Emitent zawarł z Carom Sp. z o.o. przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Zalewo, w gminie Miłomłyn o łącznej powierzchni 8,2315 ha ("Nieruchomość") z koncepcją podziału nieruchomości na dalsze 36 działek, na których ma zostać wybudowanych 36 domów wakacyjnych. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę w wysokości 2.387.135,00 zł netto (29 zł netto za 1 m²). Przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta do 30 czerwca 2022 r., a wydanie nieruchomości do posiadania i korzystania nastąpi w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Zapłata zostanie dokonana w terminie 1 dnia roboczego od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży.

-Umowa z HB Golf s.r.o.

W dniu 16.04.2021 roku Emitent zawarł umowę z ze spółką HB Golf s.r.o. z siedzibą w Havlickuv Brod, Czechy ("Kontrahent") umowę dotyczącą wykonania przez

Kontrahenta projektu zagospodarowania użytkowego przystosowanego do golfa na terenach i gruntach użytkowanych przez Emitenta, zlokalizowanych w miejscowości Zalewo, gmina Miłomłyn.

Zgodnie z przedmiotową umową Kontrahent stworzy koncepcję zagospodarowania terenu dla 18-dołkowego, turniejowego pola golfowego wraz z terenami szkoleniowymi i pomieszczeniami gospodarczymi, z uwzględnieniem umiejscowienia w jego obrębie apartotelu, 150 domków wakacyjnych oraz kompleksu sportowego.

Zgodnie z umową Kontrahent ma wykonać przedmiotową umowę w terminie do 8 tygodni od dnia jej podpisania. Z tytułu realizacji niniejszej Umowy Kontrahent otrzyma wynagrodzenie w wysokości 92.276,00 zł netto. Wynagrodzenie obejmuje również pełnienie nadzoru autorskiego przez Kontrahenta.

- Umowa z Concept Studio Rafał Rutkowski

W dniu 19.04.2021 roku Emitent zawarł umowę z Concept Studio Rafał Rutkowski z siedzibą w Morągu ("Kontrahent") umowę dotyczącą opracowania dokumentacji projektowej dla inwestycji związanej z budową osiedla 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w miejscowości Zalewo, gmina Miłomłyn wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę. Zgodnie z umową Kontrahent ma wykonać przedmiotową umowę w terminie do dnia 30 czerwca 2021 r. Z tytułu realizacji niniejszej Umowy Kontrahent otrzyma wynagrodzenie w wysokości 52.800 zł _pięćdziesiąt dwa tysiące osiemset złotych_ netto.

- Porozumienie o partnerstwie strategicznym:

W dniu 20.05.2021 roku Emitent podpisał porozumienie o partnerstwie strategicznym ze spółką Budizol sp. z o.o. S.K.A z siedzibą we Włocławku ("Partner"), zgodnie z którym strony będą współpracować w zakresie wielkoskalowej produkcji prefabrykowanych, modułowych, samowystarczalnych energetycznie domów w technologii hybrydowej oraz drewnianej. Strony ustaliły wolumen sprzedaży na okres od 3 do 5 lat na poziomie do 100 domów rocznie.

W pierwszej kolejności zostanie wybudowany pierwszy pokazowy dom samowystarczalny energetycznie, a z czasem będą budowane kolejne. Szczegółowe warunki współpracy będą regulowane odrębnym dokumentem.

Samowystarczalne domy będą budowane przede wszystkim na obszarze zachodnich Mazur, w miejscowości Zalewo.

Istotne zdarzenia w rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta

- Zmiana firmy Emitenta:

W dniu 30.07.2021 roku sąd rejestrowy zarejestrował zmianę firmy Emitenta z Devoran S.A. na Devo Energy S.A.

- Rozszerzenie przedmiotu działalności Emitenta:

Informacje na temat rozszerzenia działalności Emitenta znajdują się w punkcie I podpunkt 1.

- Podział (split) akcji Emitenta:

Informacje na temat obniżenia kapitału znajdują się w punkcie I podpunkt 3.

- Otrzymanie decyzji ws. zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych i gospodarczych na działkach nabytych przez Emitenta:

W dniu 6.10.2021 roku Starosta Ostródzki wydał decyzję w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków gospodarczych na 15 działkach budowlanych w obrębie miejscowości Zalewo, gmina Miłomłyn stanowiących własność Emitenta.

- Zmiany w Zarządzie Emitenta:

Opis zmian w Zarządzie Emitenta znajduje się w punkcie 1 podpunkt 5.

Zmiany w Radzie Nadzorczej Emitenta:

- Opis zmian w Zarządzie Emitenta znajduje się w punkcie 1 podpunkt 5.

III. Istotne zdarzenia jakie nastąpiły w Spółce i Grupie Kapitałowej Emitenta po dacie bilansu

- Inwazja Rosji na Ukrainę

W lutym 2022 roku Federacja Rosyjska zaatakowała Ukrainę. Konflikt zbrojny za wschodnią granicą Polski niesie ze sobą negatywny wpływ na gospodarkę światową jak i na sytuację ekonomiczną w kraju, osłabienie polskiej waluty, wzrostem cen towarów i usług. Powyższe może mieć pośredni wpływ na działalność i wyniki finansowe Spółki w takim stopniu, w jakim Spółka jest podatna na ryzyko związane ze zmianami sytuacji makroekonomiczną. Jednocześnie Spółka nie posiada istotnych obrotów z klientami z Rosji czy Ukrainy, a zatrudnienie pracowników w Spółce opiera się o obywateli polskich. W związku z tym Zarząd Spółki nie widzi bezpośrednich czynników ryzyka mogących mieć wpływ na działalność Spółki.

IV. Przewidywany rozwój Spółki

W roku 2021 Grupa Kapitałowa kontynuowała wdrażanie i rozwój działalności związanej z budową domów samowystarczalnych energetycznie DevoHome oraz stacji ładowania pojazdów elektrycznych DevoHub. Pierwszych 13 domów DevoHome ma powstać w miejscowości Zalewo w gm. Miłomłyn.

W drugim półroczu 2021 roku Emitent nabył nieruchomości, na których ma zostać zrealizowana inwestycja oraz uzyskał decyzje Starostwa Ostródzkiego z dnia 6 października 2021 roku w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia

pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków gospodarczych na 15 działkach budowlanych w obrębie miejscowości Zalewo, gmina Miłomłyn stanowiących własność Emitenta. Do końca pierwszego półrocza 2022 roku Emitent planuje nabyć kolejną nieruchomość w miejscowości Zalewo.

Budowane w ramach projektu domy DevoHome będą domami samowystarczalnymi energetycznie i dostępnymi w czterech wariantach. W podstawowym wariantcie zostaną wyposażone w dachowy system fotowoltaiczny, maty grzewcze, zasobnik CWU na 200 litrów, a także w system domowej automatyki. W drugim wariantcie dojdzie stacja ładowania samochodu elektrycznego. W trzecim wariantcie źródłem ciepła będzie pompa ciepła wraz z zasobnikiem CWU, a także rolety i centrala rekuperacyjna. W czwartym wariantcie zaproponowana zostanie instalacja fotowoltaiczna zintegrowana z dachem, pompa ciepła z zasobnikiem CWU, system automatyki, rolety, centralna rekuperacja, stacja ładowania samochodu elektrycznego, fotowoltaiczna wiata oraz magazyn energii. Dachowy system PV wraz z wiatą fotowoltaiczną będzie wyposażony w 28 modułów fotowoltaicznych, które będą wytwarzały około 8415 kWh energii elektrycznej. Nadwyżka energii w ilości 5167 kWh ponad konsumpcję własną na poziomie 3248 kWh będzie pozwalała na przejechanie autem elektrycznym około 30 tys. km rocznie. Domy DevoHome będą wykonane zgodnie ze standardem WT 2021, a współczynnik EP będzie sięgał maksymalnie 70.

Mający powstać na terenie kompleksu apartotel będzie posiadał ponad 100 pokoi w standardzie 4 gwiazdek, basen, restaurację oraz SPA.

Ponadto, w 2021 Grupa Kapitałowa kontynuowała działalność w zakresie wynajmu leasingowanej nieruchomości przez spółkę zależną DLKF Sp. z o.o. Emitent przewiduje także wykorzystanie spółki DLKF do realizacji przedsięwzięcia w Zalewie, która będzie spółką celową i do której zostanie wniesiona w zamian za udziały część nieruchomości niezbędna do realizacji przedsięwzięcia. Spółka celowa będzie również operatorem całego kompleksu.

Dalsze działania Emitenta będą związane z realizacją budowy kompleksu 150-ciu samowystarczalnych energetycznie domów wakacyjnych DevoHome, apartotelu oraz obiektów sportowych i rekreacyjnych.

Kapitał inwestycyjny na dalszą realizację ww. strategii Emitent zamierza pozyskać między innymi poprzez emisję nowej serii akcji i podwyższenie kapitału zakładowego Spółki.

V. Wazniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Grupa nie prowadzi działalności w zakresie badań i rozwoju.

VI. Komentarz Zarządu Emitenta do wyników i aktualnej oraz przewidywanej sytuacji finansowej Emitenta

Wyniki DEVO ENERGY S.A. w 2021 roku

Pozycja	2021	2020
Zysk ze sprzedaży	-120	-43
Zysk brutto	-76	391
Zysk netto	-62	521
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 163	-192
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	1 722	-76
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-551	270
Kapitał (fundusz) własny	5 530	5 592
Kapitał (fundusz) podstawowy	7 057	7 057
Należności długoterminowe	0	0
Należności krótkoterminowe	1 032	148
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	10	2
Zobowiązania długoterminowe	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	1 038	945
Aktywa	6 568	6 557

Wyniki GK DEVO ENERGY w 2021 roku

Pozycja	2021	2020
Zysk ze sprzedaży	-82	73
Zysk brutto	-259	21
Zysk netto	-245	172
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 074	22
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	1 833	-76
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-807	76
Kapitał (fundusz) własny	4 936	5 181
Kapitał (fundusz) podstawowy	7 057	7 057
Należności długoterminowe	0	0
Należności krótkoterminowe	1 085	161
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	18	65
Zobowiązania długoterminowe	1 835	2 025
Zobowiązania krótkoterminowe	1 911	1 602
Aktywa	8 967	9 113

W roku 2021 Grupa wygenerowała ujemny wynik finansowy, na który znaczący wpływ miały dokonane odpisy aktualizujące oraz spisanie aktywów.

Należy zwrócić uwagę na fakt, iż zobowiązania Grupy znajdują się na bardzo bezpiecznym poziomie. Grupa posiada wystarczające kapitały własne.

W roku 2022 Grupa przewiduje wypracowanie dodatniego wyniku finansowego oraz zwiększenia posiadanych aktywów.

VII. Akcje własne

Spółka nie posiada akcji własnych.

VIII. Posiadane oddziały (zakłady)

Spółka nie posiada oddziałów/zakładów.

IX. Ryzyka związane z działalnością jednostki

Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą

Na bieżącą działalność Spółki znaczący wpływ ma sytuacja ogólnogospodarcza w Polsce i na świecie, wyrażająca się w poziomie wskaźników makroekonomicznych. Do czynników makroekonomicznych, mających największy wpływ na działalność Spółki, zaliczają się między innymi: tempo wzrostu i wartość Produktu Krajowego Brutto, poziom nakładów inwestycyjnych w przedsiębiorstwach, poziom inflacji oraz poziom stóp procentowych. Pogorszenie się sytuacji makroekonomicznej może mieć negatywny wpływ na popyt na oferowane przez Spółkę produkty i usługi, a w konsekwencji na wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Spółki.

Poniżej w punktach XIX i XX zawarte zostały informacje o potencjalnym wpływie pandemii COVID-19 oraz konfliktu zbrojnego na Ukrainie na działalność i wynik finansowy Spółki i Grupy Kapitałowej.

Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych

Realizacja strategii rozwoju Emitenta wymagała będzie dodatkowych nakładów finansowych, które Emitent zamierza pozyskać m.in. od dotychczasowych akcjonariuszy m.in. w drodze emisji nowych akcji, a także z emisji obligacji, kredytów i pożyczek. Wystąpienie trudności w pozyskaniu finansowania, wydłużenie tego procesu w przyszłości, jak i ograniczenie alternatywnych źródeł zdobycia funduszy może spowodować spowolnienie rozwoju Spółki, niewykorzystanie pojawiających się okazji inwestycyjnych, zahamowanie procesu wdrażania nowej strategii rozwoju co w konsekwencji może negatywnie przełożyć się na osiągnięte wyniki finansowe. Emitent zamierza dostosowywać wdrażanie strategii rozwoju i realizowanie inwestycji do aktualnej sytuacji finansowej i możliwości pozyskania dodatkowych środków finansowych

Ryzyko związane z odbiorcami i zawieranymi umowami

Z działalnością Grupy Kapitałowej Emitenta związane jest ryzyko niewywiązania się klientów z warunków współpracy, a w przypadku pogorszenia się koniunktury na rynku istnieje ryzyko opóźnień w płatnościach, co skutkować będzie wzrostem należności handlowych, w tym należności przeterminowanych lub nieściągalnych.

Ryzyko zmian przepisów podatkowych

Częste zmiany oraz brak jednoznacznej wykładni krajowych przepisów podatkowych stanowią dla Spółki istotne źródło ryzyka. Niestabilność systemu podatkowego i związane z nią próby wprowadzania nowych uregulowań mogą okazać się niekorzystne dla Spółki oraz odbiorców jej usług, co w konsekwencji może przełożyć się na pogorszenie wyników finansowych Spółki. Możliwe różnice w interpretacji przepisów prawnych zwiększają wymienione ryzyko – w razie nieprawidłowego odczytania i zastosowania się Spółki do obowiązujących wymogów organy podatkowe uprawnione są do nakładania wysokich kar, które mogą mieć znaczny wpływ na wyniki finansowe Spółki. Realizacja zagrożenia wynikającego z nieprawidłowości podatkowych nie jest przewidywana oraz nie miała miejsca w przeszłości, jednak nie można jej zupełnie wykluczyć. Jako sposób ograniczania tego ryzyka Spółka zakłada występowanie do właściwych organów podatkowych z wnioskiem o przedstawienie opinii w sprawie określonej interpretacji przepisów oraz korzystanie z konsultacji doradców podatkowych.

Ryzyko niekorzystnych zmian pozostałych przepisów prawnych oraz ich interpretacji

Częste zmiany przepisów prawnych mogą niekorzystnie wpłynąć na działalność Spółki. Odnosi się to w szczególności do zmian regulacji obejmujących prawo handlowe, prawo pracy i ubezpieczeń społecznych oraz przepisy regulujące działalność gospodarczą. Brak stabilności prawnej powoduje brak jednolitej wykładni przepisów, co może prowadzić do kosztownych i długotrwałych postępowań sądowych. Ponadto, zmiany przepisów często związane są z kosztowną adaptacją prowadzonej działalności do nowych wymogów. Dodatkowo, członkostwo Polski w Unii Europejskiej powoduje konieczność dostosowania przepisów krajowych do wymogów unijnych. Istnieje ryzyko, że wprowadzone zmiany przepisów prawnych lub ich interpretacja mogą negatywnie wpłynąć na rozwój Spółki oraz jego sytuację finansową.

Ryzyko związane z regulacjami w zakresie obowiązków informacyjnych

Z dniem 3.07.2016 roku zaczęły obowiązywać nowe regulacje w zakresie obowiązków informacyjnych wynikające m.in. z rozporządzenia MAR, które obejmują również spółki notowane na rynku NewConnect. Istnieje ryzyko, że w przypadku niedopełnienia obowiązujących obecnie przepisów w zakresie obowiązków informacyjnych zostanie nałożona na Emitenta kara finansowa, która może mieć istotne, negatywne znaczenie dla osiąganych wyników finansowych i prowadzonej działalności.

Ogólne ryzyko zadłużenia

Grupa kapitałowa korzysta i zamierza w przyszłości korzystać z kredytów bankowych, obligacji oraz innych instrumentów dłużnych dla potrzeb finansowania działalności operacyjnej. Ewentualne istotne pogorszenie się płynności Spółki może spowodować, że Spółka może nie być w stanie spłacać odsetek i kapitału lub wypełniać innych zobowiązań wynikających z zawartych umów finansowych lub emisji instrumentów dłużnych. W przypadku niewywiązania się przez Spółkę z postanowień zawartych w podpisanych umowach kredytowych, zadłużenie spółki z tytułu kredytów bankowych może zostać częściowo lub w całości postawione w stan natychmiastowej wymagalności, a w razie braku jego spłaty, instytucje finansujące mogą złożyć wnioski o ogłoszenie upadłości.

Ryzyko związane z rozproszonym Akcjonariatem oraz niską kapitalizacją

W dniu publikacji raportu akcjonariat Emitenta składa się z jednego większościowego akcjonariusza: spółki Carom Sp. z o.o. posiadającej ponad 30% ogólnej liczby głosów, co oznacza, że akcjonariat Emitenta jest rozproszony. W powiązaniu ze stosunkowo niewielką kapitalizacją Spółki oznacza, to możliwość dokonania szybkich zmian w akcjonariacie oraz we władzach Spółki. Istnieje ryzyko braku stabilności akcjonariatu Spółki i jej władz oraz ryzyko braku stabilnej polityki Spółki.

X. Informacja o instrumentach finansowych oraz o przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Emitent i jego Grupa, należą kredyty bankowe, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Emitent posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Zarząd stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Ocena wiarygodności kredytowej jest przeprowadzana w stosunku do wszystkich klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Spółka nie wymaga zabezpieczenia majątkowego od swoich klientów w stosunku do aktywów finansowych.

Na dzień bilansowy nie występowała znacząca koncentracja ryzyka kredytowego. Wartość bilansowa każdego aktywa finansowego, przedstawia maksymalną ekspozycję na ryzyko kredytowe.

XI. Informacja dotycząca wykonania prognozy wyników finansowych

Spółka oraz spółki zależne Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz finansowych.

XII. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Nie wystąpiły.

XIII. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji istotnych transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe

Nie wystąpiły.

XIV. Wypłacone dywidendy

Nie wystąpiły.

XV. Informacja o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach

Wg najlepszej wiedzy Zarządu Spółka w roku 2021 nie udzieliła i nie otrzymała poręczeń ani gwarancji.

XVI. Podstawowe informacje o produktach i usługach oraz rynkach zbytu

Informacje o produktach i usługach Grupy Kapitałowej oraz rynkach zbytu znajdują się w punkcie I podpunkt 1.

XVII. Przestrzeganie zasad ładu korporacyjnego

Informacja na temat stosowania przez DEVO ENERGY Spółkę Akcyjną zasad ładu korporacyjnego zawarta została w odrębnym dokumencie.

XVIII. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych w przeliczeniu na pełne etaty

W okresie objętym raportem roczny Emitent nie zatrudniał pracowników.

XIX. Pandemia COVID-19

W 2021 roku ze względu na zintensyfikowanie programu szczepień, zniesienie części obostrzeń, zakończenie lockdown'u sytuacja związana z pandemią COVID-19 (koronawirusa) w wielu krajach zaczęła się stabilizować. Sytuacja pandemii wciąż ma negatywny wpływ na gospodarkę światową, ale wpływ jest ten już coraz mniejszy, co jest związane z mniejszą śmiertelnością wirusa i nabywaniem przez społeczeństwo zbiorowej odporności.

Jednocześnie niewątpliwie pandemia COVID-19 ma długoterminowy wpływ na sytuację ekonomiczno-społeczną na świecie. Nastąpiła nowa era, era post-covidowa, która wymaga nowej definicji prawie wszystkiego. Dzisiaj najbardziej popularne w gospodarce i polityce są dwa słowa: regionalizm i autarkia. Powrót do tego co było jest wątpliwy lub wcale go nie będzie. Szybko i radykalnie zmieniają się nasze życiowe priorytety, paradygmat egzystencjalny. Stawiamy na bezpieczeństwo, pewność, samowystarczalność w tym samowystarczalność energetyczną. Wszyscy chcemy być lepiej przygotowani na kolejne kryzysy. Post-covidowa era dotyczy także elektroenergetyki i budownictwa mieszkaniowego, które stosując klasyczne energochłonne technologie, stają się po prostu „nudne”, nie odpowiadają na wyzwania i potrzeby rynku. Lockdown zmienił optykę, spowodował masową ucieczkę z miast w poszukiwaniu własnych azylów, stref bezpieczeństwa. Momentalnie pojawiło się bardzo duże zapotrzebowanie na domy i unikatowe osiedla-campusy o wysokim standardzie, zlokalizowane w mazurskich krajobrazach w głąsży lasów, pagórków, jezior i rzek.

W ocenie Emitenta przyjęta jeszcze pod koniec 2020 roku rozszerzona strategia Emitenta jest odpowiedzią na zmiany społeczne, których dokonała pandemia i związany z nią lockdown i obostrzenia.

XX. Wpływ konfliktu zbrojnego na Ukrainie na działalność Grupy Kapitałowej Emitenta

Zgodnie z analizą przeprowadzona przez Zarząd Spółki konflikt zbrojny na Ukrainie nie ma bezpośredniego wpływu na działalność Grupy Kapitałowej, ponieważ Spółka nie prowadzi działań biznesowych na rynkach wschodnich realizuje ani nie posiada kontrahentów z tych rynków.

Jednocześnie, obniżenie kursu polskiej waluty, prognozy na pogłębiającą się inflację, podwyżki cen towarów i usług, spadek wartości akcji, jak również wyhamowanie inwestycji inwestorów prywatnych oraz instytucjonalnych mogą mieć wpływ na wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej w przyszłości.

Nie jest możliwe przedstawienie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na jednostkę. Ewentualny wpływ zostanie uwzględniony w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym za rok 2022.

Z uwagi na dynamicznie zmieniającą się sytuację, Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację polityczno-gospodarczą w związku z ww. konfliktem zbrojnym oraz analizuje ewentualny jej wpływ i możliwość podjęcia działań mających na celu zminimalizowanie wszelkich zidentyfikowanych ryzyk w tym zakresie.

XXI. Zagadnienia związane z ochroną środowiska

Obecnie Emitent jest w trakcie wdrażania i rozwoju profilu działalności o charakterze technologiczno-inwestycyjnym nastawionego zarówno na zarobek, ale także na uwzględnienie zmian klimatycznych zachodzących na naszej planecie oraz skierowanie się ku odnawialnym źródłom energii.

Strategia biznesowa Grupy Kapitałowej Emitenta oraz Emitenta na najbliższe lata zakłada, między innymi budowę domów zero emisyjnych i plus energetycznych, które produkują więcej odnawialnej energii elektrycznej, niż same zużywają, a nadwyżka tejże energii, może służyć do zasilania np. auta elektrycznego oraz stacji ładowania pojazdów elektrycznych. Realizacja tejże strategii będzie miała wpływ nie tylko na wzrost wartości Grupy Kapitałowej Emitenta, ale także pozytywny wpływ na środowisko poprzez choćby redukcję emisji CO₂.

XXII. Zasady sporządzenia sprawozdania finansowego Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz w zakresie tam uregulowanym w oparciu o Krajowe Standardy Rachunkowości.

Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są one zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym. Spółka stosuje zasadę przedstawiania w sprawozdaniu finansowym sald i transakcji zgodnie z ich rzeczywistym charakterem i skutkiem ekonomicznym a nie tylko formą prawną.

Michał Krzyżanowski
Prezes Zarządu

Warszawa, dn. 21.03.2022 roku