



**Sprawozdanie Zarządu
z działalności Grupy Kapitałowej
DEVORAN Spółka Akcyjna w 2019 roku**

I. PODSTAWOWE INFORMACJE O DEVORAN SPÓŁKA AKCYJNA

Nazwa (firma)	DEVORAN Spółka Akcyjna
Kraj:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Plac Bankowy 2, 00- 095 Warszawa
Numer KRS:	0000260376
Oznaczenie Sądu:	Sąd Rejonowy dla M. ST. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	01527514200000
NIP:	1132389774
Telefon:	+48 22 5480 145
Fax:	+48 22 5480 001
Poczta e-mail:	office@devoran.pl

Przedmiotem działalności Spółki DEVORAN S.A. jest działalność inwestycyjna.

Jednostki zależne od DEVORAN S.A.:

- DLKF Sp. z o.o., w której DEVORAN S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym,

Kapitał akcyjny Emitenta dzieli się na 23 524 829 akcji o wartości nominalnej 0,30 zł każda.

Akcjonariat Spółki DEVORAN S.A. na 31.12.2019 roku:

Nazwa akcjonariusza	Ilość akcji	Wartość nominalna akcji	% udział w kapitale
IDM S.A. w upadłości układowej	8 206 228	2 461 868,40	34,88
Invest Fund Management	2 410 813	723 243,90	10,21
Jan Karaszewski	2 350 000	705 000,00	9,99
Daniel Książek	1 310 000	393 000,00	5,57
Pozostali	9 247 788	2 774 336,40	39,35
Razem	23 524 829	7 057 448,70	100,0%

Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2019 roku:

Jan Karaszewski – Prezes Zarządu

Zmiany w Zarządzie – w roku 2019 nie nastąpiły zmiany w zarządzie Devoran S.A.

Składy Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2019 roku:

Michał Tymczyszyn – Członek Rady Nadzorczej,

Krzysztof Moszkiewicz – Członek Rady Nadzorczej,

Karaszewski Sławomir – Członek Rady Nadzorczej,

Jerzy Karaszewski – Członek Rady Nadzorczej.

Zmiany w Radzie Nadzorczej

W 26 czerwca 2019 roku Emitent otrzymał informacje od Pani Katarzyny Mielczarek- członka Rady Nadzorczej Emitenta o rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 26 września 2019 roku. Powodem rezygnacji były względy osobiste.

II. Przewidywany rozwój Spółki

Spółka obecnie nie realizuje działań, które pozwoliłyby na znaczący wzrost jej wartości. Brak możliwości pozyskania finansowania powoduje, że Spółka nie angażuje się też w nowe projekty inwestycyjne.

W roku 2019 spółka zależna Emitenta - DLKF Sp. z o.o. podpisała aneks do Umowy Leasingu Nieruchomości z dnia 26 listopada 2009 r. W wyniku zawartego aneksu zmianie uległy:

- 1) marża - wzrost z 4,2% do 4,7% p.a.
- 2) okres leasingu - został wydłużony do 180 m-cy (do dnia 13 listopada 2024 r.)
- 3) wartość Końcowa Budynku została obniżona do 3,6683% Wartości Początkowej Budynku.

Jednocześnie Zarząd DLKF dokonał jednorazowej nadpłaty kapitału w miesiącu październiku 2019 w wysokości 150 000 EUR na poczet części kapitału rat leasingowych pozostałych do spłaty.

W roku 2020 Grupa Kapitałowa będzie kontynuowała działalność w zakresie wynajmu leasingowanej nieruchomości przez Spółkę zależną.

III. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie prowadzi działalności w zakresie badań i rozwoju.

IV. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

Pozycja	2019	2018
Zysk ze sprzedaży	49	41
Zysk brutto	-194	-300
Zysk netto	-53	-305
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	327	87
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-196	-53
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-130	-39
Kapitał (fundusz) własny	5 009	5 062
Kapitał (fundusz) podstawowy	7 057	7 057
Należności długoterminowe		
Należności krótkoterminowe	102	260
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	43	42
Zobowiązania długoterminowe	2 038	
Zobowiązania krótkoterminowe	1 083	3 366
Aktywa	8 430	8 728

Przedstawione dane wskazują na stabilizację wyników Grupy, wprowadzie zanotowana została strata netto ale wynikała ona z finansowania bieżącej działalności Emitenta. Ponadto strata uległa zmniejszeniu w porównaniu do roku 2018.

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

W roku 2020 Grupa przewiduje wypracowanie dodatniego wyniku finansowego oraz zwiększenia posiadanych aktywów.

V. Akcje własne

Jednostka dominująca oraz jednostka zależna nie posiadają akcji własnych.

VI. Posiadane oddziały (zakłady)

Spółki z grupy nie posiadają oddziałów/zakładów.

VII. Ryzyka związane z działalnością jednostki

Ryzyko związane z otoczeniem prawnym

Otoczenie prawne w Polsce uznawane jest za mało stabilne, co spowodowane jest częstymi zmianami przepisów prawa dotyczącego prowadzenia działalności gospodarczej. Do

najczęściej aktualizowanych zaliczamy przede wszystkim przepisy prawa cywilnego, podatkowego, administracyjnego i handlowego. Przepisom brakuje jednoznacznej interpretacji, a licznym zmianom towarzyszą kosztowne procesy ich monitorowania, a następnie adaptacji przedsiębiorstw do nowych warunków. Nieoczekiwane zmiany przepisów prawnych niosą za sobą ryzyko negatywnego wpływu na wyniki i rozwój działalności Emitenta.

Ryzyko zmian w przepisach podatkowych

Przepisy podatkowe w Polsce ulegają częstym zmianom, ponadto nadal są w fazie dostosowywania do przepisów Unii Europejskiej. Wciąż brak ich precyzyjnej interpretacji, a działania organów skarbowych jak i decyzje sądów są niejednolite. Istnieje ryzyko, że organy podatkowe przyjmą odmienną interpretację prawa podatkowego niż Emitent, w takim przypadku Spółka może być zmuszona do poniesienia dodatkowych kosztów w postaci niezaplanowanych podatków i ewentualnych kar, a w efekcie może nastąpić pogorszenie osiągniętych wyników i perspektyw rozwoju.

Ryzyko związane z dokonywaniem inwestycji w nowe podmioty

Zgodnie ze strategią dalszego rozwoju, Emitent dokonywał będzie inwestycji m.in. w spółki prowadzące działalność w sektorze biotechnologii, których działalność obarczona jest wyższym poziomem ryzyka. Istnieje ryzyko, że spółki w które Emitent zainwestuje nie będą osiągały oczekiwanych wyników finansowych lub w skrajnym przypadku będą zmuszone do zaprzestania działalności, co oznaczać może utratę całości zainwestowanych środków finansowych. Przed dokonaniem inwestycji Emitent przeprowadzał będzie dogłębne analizy danej spółki oraz perspektyw jej rozwoju w celu ograniczenia znaczenia tego czynnika ryzyka.

Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą

Na funkcjonowanie Emitenta oraz spółek w które Emitent zainwestuje środki finansowe wpływ ma ogólnogospodarcza sytuacja w Polsce i na świecie, wyrażająca się w poziomie wskaźników makroekonomicznych. Zalicza się do nich m.in.: poziom i dynamikę wzrostu PKB, poziom stóp procentowych, wysokość dochodów gospodarstw domowych, stopę bezrobocia, poziom nakładów inwestycyjnych w gospodarce oraz politykę gospodarczą i fiskalną. Pogorszenie sytuacji makroekonomicznej może mieć bowiem znaczący wpływ na pogorszenie się wyników finansowych Emitenta oraz spółek w które Emitent zainwestuje środki finansowe, co może przełożyć się negatywnie na wycenę akcji Emitenta.

Ryzyko związane z nowymi 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 osiągniętych wyników finansowych i prowadzonej działalności.

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.

VIII. 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.

IX. Przestrzeganie zasad ładu korporacyjnego

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

Jan Karaszewski

Prezes Zarządu

Warszawa, 20 marca 2020 roku