

# DEVORAN SA

**Sprawozdanie Zarządu  
z działalności DEVORAN Spółka Akcyjna  
w 2017 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:	<a href="mailto:office@devoran.pl">office@devoran.pl</a>

---

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 31.12.2017 roku:

Nazwa akcjonariusza	Ilość akcji	Wartość nominalna akcji	% udział
IDM S.A. w upadłości układowej	8 206 228	2 461 868,4	34,88%
Jan Karaszewski	2 350 000	705 000	9,99%
Pozostali	1 137 601	341 280,3	4,84%
<b>Razem</b>	<b>23 524 829</b>	<b>7 057 448,7</b>	<b>100,0%</b>

### **Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2017 roku:**

Przemysław Marczak – Prezes Zarządu

#### Zmiany w składzie Zarządu w roku 2017

Do dnia 09.05.2017 roku Prezesem Zarządu spółki był Sławomir Karaszewski. W dniu 09.05.2017 roku Rada Nadzorcza odwołała Sławomira Karaszewskiego i powołała na stanowisko Prezesa Zarządu Przemysława Marcza.

### **Składy Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2017 roku:**

Katarzyna Mielczarek – Członek Rady Nadzorczej,

Michał Tymczyszyn – Członek Rady Nadzorczej,

Krzysztof Moszkiewicz – Członek Rady Nadzorczej,

Jerzy Karaszewski – Członek Rady Nadzorczej.

#### Zmiany w składzie Rady Nadzorczej w 2017 roku:

W dniu 25.11.2017 roku Pani Izabela Karaszewska zrezygnowała z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki.

## **II. Zdarzenia wpływające na działalność jednostki do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności**

W dniu 26 stycznia 2017 r. Spółka powzięła informację, iż Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał w dniu 20 stycznia 2017 r. wpisu zmian statutu Spółki związanych z podjętą w dniu 30 czerwca 2016 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwałą nr 24 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji nowych akcji serii M na okaziciela z prawem poboru z dniem prawa poboru określonym na 28 października 2016 r., dematerializacji akcji oraz ubiegania się o dopuszczenie akcji nowej emisji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod nazwą NewConnect oraz zmiany Statutu Spółki. W związku z powyższym kapitał zakładowy Emitenta został podwyższony o kwotę 4.270.080,90 zł (słownie: cztery miliony dwieście siedemdziesiąt tysięcy osiemdziesiąt złotych i dziewięćdziesiąt groszy) tj. z kwoty 2.787.367,80 zł (słownie: dwa miliony siedemset osiemdziesiąt siedem tysięcy trzysta sześćdziesiąt siedem złotych i osiemdziesiąt groszy) do kwoty 7.057.448,70 zł (słownie:

siedem milionów pięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta czterdzieści osiem złotych i siedemdziesiąt groszy).

W dniu 26 stycznia 2017 roku podpisał umowę o pełnieniu funkcji autoryzowanego doradcy w zakresie wprowadzenia akcji serii M do obrotu na rynku NewConnect z Salwix Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi.

W dniu 18 maja 2017 r. na podstawie przeprowadzonej analizy aktywów posiadanych przez spółkę oraz perspektyw dla różnych kierunków rozwoju spółki nowy Zarząd Devoran S.A. uznał, że Emitent powinien rozwijać działalność w kierunku wynajmu powierzchni komercyjnych. Podstawowa działalność spółki będzie odtąd polegała na nabywaniu atrakcyjnych nieruchomości komercyjnych lub przejmowaniu podmiotów, które są właścicielami takich nieruchomości, a następnie ich modernizacji i wynajmu. W przypadku gdy po nabyciu nieruchomości i przeprowadzeniu procesu rewitalizacji spółka uzyska atrakcyjną ofertę sprzedaży nieruchomości, Emitent nie wyklucza jej sprzedaży w celu uzyskania środków na dalsze inwestycje w nowe nieruchomości. Zarząd Emitenta zamierza zaangażować kapitał w rentowne przedsięwzięcia, które posiadają potencjał rozwojowy i dobre prognozy dla przychodów z najmu. Emitent planuje skoncentrować swoje działania na poszukiwaniu atrakcyjnie zlokalizowanych nieruchomości, których niska cena jest podyktowana stanem technicznym a po modernizacji ich lokalizacja będzie zapewniać stały wysoki dochód z czynszu. Celem Emitenta jest nabywanie aktywów po atrakcyjnych cenach w celu ich modernizacji i najmu. Wykonanie przyjętej strategii będzie realizowane poprzez bezpośrednie nabywanie nieruchomości lub nabywanie udziałów w atrakcyjnych spółkach, które będą tworzyć Grupę Kapitałową Emitenta. Zarząd nie wyklucza również nabywania nieruchomości niezabudowanych, na których po postawieniu powierzchni pod najem będzie można osiągać wysoką stopę z inwestycji. W przypadku nabywania gruntów budowa na nich obiektów komercyjnych będzie zlecana generalnemu wykonawcy wyłonionemu w przetargu. Zarząd w swojej strategii nie wyklucza również nabywania nieruchomości w sposób pośredni, czyli poprzez akwizycję podmiotów gospodarczych w upadłości lub w ciężkiej sytuacji finansowej. Na rynku nieruchomości często dochodzi do przymusowej sprzedaży atrakcyjnych aktywów, na przykład w wyniku postępowań upadłościowych. Emitent po nabyciu nieruchomości, w ramach prowadzonych działań będzie podnosił wartość posiadanych i nabywanych nieruchomości poprzez podwyższanie standardu budynków komercyjnych przeznaczonych pod wynajem. Spółka na etapie pozyskiwania informacji o nieruchomościach będzie w znacznym stopniu korzystać z usług podmiotów zewnętrznych. Zarząd planuje finansowanie nowej strategii rozwoju w pierwszej kolejności oprócz poprzez przeprowadzenie emisji akcji z prawem poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy a w kolejnych etapach w oparciu o kredyty bankowe, firmy leasingowe jak również emisją obligacji. Realizacja strategii dalszego rozwoju spółki będzie oparta na podstawie znalezienia ciekawych obiektów pod wynajem oraz dostosowania źródeł finansowania nowej inwestycji

do potrzeby osiągnięcia oczekiwanej stopy zwrotu w stosunku do poniesionych nakładów. Nabycie aktywów spółki DLKF Sp. z o.o. przez poprzedni Zarząd Emitenta w pełni pokrywa się z nową strategią rozwoju spółki. Zarząd Emitenta, ze względu na fakt, że w jego ocenie przyjęta strategia pokrywa się z zakresem wskazanym w aktualny Statucie spółki, przeprowadzi pełną analizę w zakresie nowej strategii w celu wniesienia ewentualnych propozycji zmiany Statutu Emitenta na Walnym Zgromadzeniu, tak aby dostosować go do założeń nowej strategii rozwoju.

W dniu 3 lipca 2017 r. Uchwałą nr 711/2017 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. został wyznaczony na dzień 6 lipca 2017 r. pierwszy dzień notowania w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect akcji zwykłych na okaziciela serii M spółki DEVORAN S.A.

W dniu 21 września 2017 roku Uchwałą Nr 1088/2017 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 21 września 2017 r. obrót akcjami spółki został zawieszony na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego. Wznowienie notowań nastąpiło w dniu 23 listopada 2017 r.

W dniu 22.09.2017 roku Emitent nabył 100% udziałów w spółce FCB 27 Sp. z o.o. za kwotę 1.200.000 zł, które następnie zbył w dniu 29 grudnia 2017 roku za kwotę 1.360.000 zł realizując na tej transakcji zysk w wysokości 160.000 zł.

W dniu 19 stycznia 2018 r. Zarząd ogłosił kierunkowe plany rozwoju i rozszerzenie działalności spółki i zwołał Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy na dzień 16 lutego 2018 r. (raportem ESPI nr 1/2018 z dnia 19 stycznia 2017 r), które w porządku obrad zawierało m.in. rozszerzenie przedmiotu działalności i zmianę nazwy Emitenta. Zarząd Emitenta zarekomendował rozszerzenie przedmiotu działalności w obszarze rozwoju rozwiązań technologicznych - ze szczególnym uwzględnieniem technologii blockchain - dla sektora informatycznego i finansowego. Głównymi obszarami działalności Spółki miałyby być w przyszłości: - tworzenie rozwiązań i planów marketingowych społecznościom blockchain, - budowa zaplecza serwerowni ("koparek") spełniających wysoką wydajność mocy obliczeniowych i udzielanie tej mocy sieci blockchain, - nawiązanie współpracy z podmiotami zagranicznymi celem rozwoju technologii blockchain. Działalność dotychczasowa polegająca na inwestowaniu w nieruchomości komercyjne ma być kontynuowana.

W dniu 16 lutego 2018 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które zmieniło statut spółki poprzez rozszerzenie działalności o propozycje Zarządu oraz zmieniło nazwę spółki na FutureBlockchain S.A. Obecnie zmiany czekają na rejestrację w Sądzie. Ponadto podczas Walnego Zgromadzenia powołano w skład Rady Nadzorczej Jana Karaszewskiego.

W dniu 25 stycznia 2018 roku została podpisana umowa na przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego Spółki za okres od 01.01.2017 roku do 31.12.2017 roku.

Wybranych biegłym rewidentem jest IAUDIT Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod poz. 3828.

### III. Przewidywany rozwój Spółki

Spółka zgodnie z przyjętą strategią rozwoju realizuje działania zmierzające do wzrostu jej wartości poprzez zaangażowanie się w nowe projekty inwestycyjne.

W roku 2018 poprawiająca się sytuacja na rynkach światowych oraz pozytywne prognozy dla polskiej gospodarki w 2018 r. wpływają pozytywnie na klimat inwestycyjny, co przełoży się pośrednio na wyniki inwestycyjne Spółki.

W 2018 roku Spółka zamierza skupić się na przygotowaniach do rozpoczęcia kolejnych inwestycji mających zapewnić stały wzrost wartości wewnętrznej Spółki.

### IV. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie prowadzi działalności w zakresie badań i rozwoju.

### V. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

Pozycja	2017	2016
Zysk ze sprzedaży	-55,5	-48,8
Zysk brutto	122,1	-272,3
Zysk netto	259,1	-9,6
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-119,0	-204,7
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	113,0	
Kapitał (fundusz) własny	4 991,0	4 731,9
Kapitał (fundusz) podstawowy	7 057,4	2 787,3
Należności długoterminowe		
Należności krótkoterminowe	199,7	51,7
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	0,4	0,4
Zobowiązania długoterminowe		
Zobowiązania krótkoterminowe	246,9	190,4
Aktywa	5 242,4	4 935,6

Przedstawione dane wskazują na znaczącą poprawę wyników Spółki – poprawie uległa rentowność. Należy zwrócić uwagę na fakt, iż zobowiązania Spółki znajdują się na bardzo bezpiecznym poziomie. Spółka posiada wystarczające kapitały własne.

W roku 2018 Spółka przewiduje wypracowanie dodatniego wyniku finansowego oraz zwiększenia posiadanych aktywów.

## **VI. Akcje własne**

Spółka nie posiada akcji własnych.

## **VII. Posiadane oddziały (zakłady)**

Spółka nie posiada oddziałów/zakładów.

## **VIII. 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 utraty kluczowych członków kierownictwa oraz pracowników

Duży wpływ na działalność Emitenta wywiera doświadczenie, umiejętności oraz jakość pracy kadry zarządzającej. Prezesem Zarządu Emitenta jest obecnie Pan Przemysław Marczak, posiadający spore doświadczenie w zakresie inwestowania w sektorze nieruchomości oraz technologii blockchain. Spółka korzysta także z doświadczenia i wiedzy członków Rady Nadzorczej oraz doradców zewnętrznych. Emitent nie może zapewnić, że ewentualna rezygnacja Pana Przemysława Marczaaka bądź któregokolwiek z członków Rady Nadzorczej lub też doradców zewnętrznych nie będzie mieć negatywnych konsekwencji na ciągłość działalności, strategię, sytuację finansową i wyniki operacyjne Spółki.

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.

## **IX. Informacja o instrumentach finansowych oraz o przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym**



Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Emitent, należą kredyty bankowe, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki. 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.

## **X. Przestrzeganie zasad ładu korporacyjnego**

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

**Przemysław Marczak**

**Prezes Zarządu**



Warszawa, 21.03.2018 roku