



**Sprawozdanie Zarządu
z działalności Grupy Kapitałowej
DEVORAN Spółka Akcyjna w 2020 roku**

I. PODSTAWOWE INFORMACJE O DEVORAN SPÓŁKA AKCYJNA

| | |
|------------------|---|
| Nazwa (firma) | DEVORAN Spółka Akcyjna |
| Kraj: | Polska |
| Siedziba: | Warszawa |
| Adres: | Stefana Okrzei 1A, 03-715 Warszawa |
| Numer KRS: | 0000260376 |
| Oznaczenie Sądu: | Sąd Rejonowy dla M. ST. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego |
| REGON: | 015275142 |
| NIP: | 1132389774 |
| Telefon: | +48 22 548 01 45 |
| Fax: | +48 22 548 00 01 |
| 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 31.12.2020 roku:

| Nazwa akcjonariusza | Ilość akcji | Wartość nominalna akcji | % udział w kapitale |
|---------------------|-------------------|-------------------------|---------------------|
| KONAKOV Ltd | 14 399 744 | 4 319 923,20 | 61,01 |
| Pozostali | 9 125 085 | 2 737 525,50 | 38,99 |
| Razem | 23 524 829 | 7 057 448,70 | 100,0% |

Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2020 roku:

Roman Cała – Prezes Zarządu

Zmiany w Zarządzie – w roku 2020 wystąpiły zmiany w Zarządzie. W dniu 20 lipca 2020 r. Rezygnację z funkcji i członkostwa w Zarządzie złożył Pan Jan Karaszewski. Również w dniu 20 lipca 2020 r. Rada Nadzorcza powołała w skład Zarządu Pana Romana Cała.

Składy Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2020 roku:

Grzegorz Onichimowski – Członek Rady Nadzorczej,

Ludomir Duda – Członek Rady Nadzorczej,

Paweł Mitter – Członek Rady Nadzorczej,

Sandra Strzelecka – Członek Rady Nadzorczej.

Zmiany w Radzie Nadzorczej

- w dniu 23 czerwca 2020 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwały o odwołaniu ze składu Rady Nadzorczej Pana Michała Tymczyszyna, Pana Jerzego Karaszewskiego, Pana Krzysztofa Moszkiewicza, Panią Katarzynę Mielczarek oraz Pana Sławomira Karaszewskiego.

- w dniu 23 czerwca 2020 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwały o powołaniu w skład Rady Nadzorczej Pani Natalii Gołębiowskiej, Pana Radosława Grabosia, Pana Michał Nyznara, Pana Krzysztofa Moszkiewicza oraz Pana Michała Tymczyszyna

- dniu 17 września 2020 r. Pan Radosław Graboś złożył rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej.

- w dniu 21 października 2020 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwały o odwołaniu z Rady Nadzorczej Pani Natalii Gołębiowskiej, Pana Krzysztofa Moszkiewicza, Pana Michała Nyznara oraz Pana Michała Tymczyszyna.

- w dniu 21 października 2020 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwały o powołaniu w skład Rady Nadzorczej Pana Ludomira Dudę, Pana Pawła Millera, Pana Grzegorza Onichimowskiego oraz Panią Sandrę Strzelecką.

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

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

Ponadto rozszerzeniu uległa strategia Spółki. Wiąże się to z rozszerzeniem profilu o działalność o charakterze technologiczno-inwestycyjnym. Działalność w najbliższych latach będzie się koncentrowała na dwóch perspektywicznych obszarach: EnergialeHOME i EnergialeHUB.

Etap pierwszy: lata 2020-2025

1. **EnergialeHOME** - 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 EnergialeHOME jest holistyczne podejście do potrzeb mieszkaniowych z dostępem do własnej odnawialnej energii elektrycznej zaspokajającej potrzeby bytowe oraz służącej do zasilania e-mobilności.

Etap drugi: lata 2022-2030

2. **EnergialeHUB** - autorski projekt, który powstał w 2015 roku to wielostanowiskowa, autonomiczna strefa ładowania pojazdów elektrycznych oraz pojazdów zasilanych zielonym wodorem. Proponujemy EnergialeHUB 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. EnergialeHUB to pełna definicja elektromobilności polegająca na maksymalnym wykorzystaniu energii słońca, wiatru, jej magazynowaniu i dedykowaniu do zasilania pojazdów elektrycznych oraz pojazdów napędzanych zielonym wodorem.

III. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie prowadzi działalności w zakresie badań i rozwoju.

IV. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

Dane jednostkowe

| Pozycja | 2020 | 2019 |
|--|------|------|
| Zysk ze sprzedaży | -43 | -52 |
| Zysk brutto | 391 | -30 |
| Zysk netto | 521 | 107 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | -192 | 136 |

| | | |
|--|-------|-------|
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | -76 | -196 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | 270 | 60 |
| Kapitał (fundusz) własny | 5 592 | 5 070 |
| Kapitał (fundusz) podstawowy | 7 057 | 7 057 |
| Należności długoterminowe | | |
| Należności krótkoterminowe | 148 | 66 |
| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 2 | 0 |
| Zobowiązania długoterminowe | 0 | 0 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 945 | 464 |
| Aktywa | 6 557 | 5 548 |

Dane skonsolidowane

| Pozycja | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|
| Zysk ze sprzedaży | 73 | 49 |
| Zysk brutto | 21 | -194 |
| Zysk netto | 172 | -53 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 22 | 327 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | -76 | -196 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | 76 | -130 |
| Kapitał (fundusz) własny | 5 181 | 5 009 |
| Kapitał (fundusz) podstawowy | 7 057 | 7 057 |
| Należności długoterminowe | | |
| Należności krótkoterminowe | 161 | 102 |
| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 65 | 43 |
| Zobowiązania długoterminowe | 2 025 | 2 038 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 1 602 | 1 083 |
| Aktywa | 9 113 | 8 430 |

Przedstawione dane wskazują na stabilizację wyników Grupy, w roku 2020 Grupa wygenerowała dodatni wynik netto na poziomie 172 tys. zł.

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

W roku 2021 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 przedsięwzięcia 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 osiąganych 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.

X. Wpływ epidemii COVID-19

Początek 2020 roku przyniósł rozprzestrzenienie się wirusa COVID-19 (koronawirusa) w wielu krajach. Sytuacja ta ma negatywny wpływ na gospodarkę światową. Znaczne osłabienie kursu waluty polskiej, fluktuacja cen towarów, spadek wartości akcji, jak również wyhamowanie inwestycji inwestorów prywatnych oraz instytucjonalnych mogą mieć wpływ na sytuację jednostki w roku 2021. Zarząd spółki uważa taką sytuację za zdarzenie niepowodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2020, lecz za zdarzenie po dacie bilansu, wymagające dodatkowych ujawnień. 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 2021.

Roman Cała

Prezes Zarządu

Warszawa, 19 marca 2021 roku