

WEST REAL ESTATE S.A. JEDNOSTKOWY RAPORT ROCZNY ZA 2021 ROKU



NOWA TECHNOLOGIA
NASZA PRZYSZŁOŚĆ



Wrocław, 31 maja 2022 r.

Spis treści

1. Pismo Prezesa Zarządu.....	3
2. Wybrane dane finansowe jednostkowe przeliczone na euro	4
3. Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe	5
4. Sprawozdanie jednostkowe zarządu z działalności West Real Estate S.A.....	6
5. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego.....	6
6. Oświadczenie zarządu w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia r. do 31 grudnia 2021 r.....	6
7. Oświadczenie Zarządu w sprawie podmiotu dokonującego badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku.	7
8. Oświadczenie w przedmiocie stosowania zasad ładu korporacyjnego w 2021 roku.....	7

1. Pismo Prezesa Zarządu

Szanowni Państwo,

W imieniu West Real Estate S.A. przekazuję Państwu Raport Roczny podsumowujący rok 2021.

Miniony rok był czasem wyjątkowej pracy i aktywnej działalności zmierzającej do pozyskania nowych partnerów dla planowanych inwestycji. Niezmiennym i nadrzędnym celem strategicznym West Real Estate S.A. w dalszym ciągu pozostaje wykorzystanie efektu synergii z prowadzenia działalności w odrębnych branżach. Po przeprowadzeniu dogłębnych analiz otoczenia rynkowego, postawiliśmy na innowacyjne technologie i renomowane firmy branżowe, gdyż wierzymy, że dzięki nim możemy budować lepszą przyszłość.

Korzystając z okazji pragnę podziękować Pracownikom, Współpracownikom oraz Członkom Rady Nadzorczej Emitenta, a także wszystkim zaangażowanym w budowanie i prowadzenie West Real Estate S.A. oraz tworzonej przez tą nią Grupy Kapitałowej, za zaangażowanie w budowanie wartości spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, jak również Akcjonariuszom Emitenta za zaufanie, którym nas obdarzyli.

Zapraszam do zapoznania się z Raportem.

.....

Wanda Pawlikowska – Prezes Zarządu

2. Wybrane dane finansowe jednostkowe przeliczone na euro

	stan na	stan na	stan na	stan na
WYBRANE DANE	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2020
FINANSOWE	PLN		EUR	
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	512 228,98	14 549 878,93	111 368,65	3 152 873,13
Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000 000	10 000 000	2 174 196,63	2 166 941,15
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	4 105 291,48	4 059 935,11	892 571,09	879 764,04
Rezerwy na zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe	2 551 038,15	1 993 860,00	337 645,86	432 057,73
Zobowiązania krótkoterminowe	1 554 253,33	2 066 075,11	337 925,24	447 706,32
AKTYWA RAZEM	4 407 560,91	18 418 121,91	958 290,41	3 991 098,62
Należności długoterminowe	166 777,72	160 963,19	36 260,76	34 879,78
Należności krótkoterminowe	43 181,83	30 728,94	9 388,58	6 658,78
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne				
Przychody netto ze sprzedaży produktów towarów i materiałów				
Zysk (strata) ze sprzedaży	-95 147,77	-13 295,72	-20 785,97	-2 971,67
Amortyzacja				
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-14 018 756,37	-13 295,72	-3 062 535,53	-2 971,67
Zysk (strata) brutto	-14 027 088,95	-14 579,97	-3 064 355,86	-3 258,71
Zysk (strata) netto	-14 037 649,95	-14 579,97	-3 066 663,01	-3 258,71
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej				
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej				
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej				
Przepływy pieniężne netto razem				
liczba akcji (w szt)	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000
zysk/strata na jedną akcję zwykłą				
wartość księgowa na jedną akcję	1	0,2	1	0,2

1) Poszczególne pozycje bilansu według kursu ogłoszonego przez NBP, który wyniósł:

- na dzień 31.12.2021 r. – 4,5994 zł/EUR,
- na dzień 31.12.2020 r. – 4,6148 zł/EUR,

2) Poszczególne pozycje rachunku zysków i strat zostały przeliczone według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego odpowiednio:

- w 2021 r. – 4,5775 zł/EUR,

b. w 2020 r. – 4,4742 zł/EUR.

3. Opis organizacji Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku grupa kapitałowa Emitenta składała się z dwóch spółek, których sprawozdania finansowe konsolidowane są ze sprawozdaniami finansowymi Emitenta:

Firma:	West Real Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Skarbowców 23A, 53-025 Wrocław
NIP:	8943020339
REGON:	021488494
KRS:	0000381426
Kapitał zakładowy:	600.000,00 zł – 100 udziałów o wartości 1.000,00 zł każdy
Udział bezpośredni Emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów:	100,00%

West Real Estate Sp. z o.o. jest podmiotem, który został zawiązany w związku z planami realizacji przez Emitenta przedsięwzięć w obszarze gospodarki odpadami. Spółka zamierza wprowadzić na polski rynek najnowsze rozwiązania technologiczne w zakresie zastosowania opatentowanych systemów oczyszczania, gwarantujących maksymalne wykorzystanie surowców wtórnych. Projekty West Real Estate Sp. z o.o. kładą szczególny nacisk na minimalizację ilości odpadów trafiających na składowiska oraz promują stosowanie energii ze źródeł odnawialnych.

Na dzień sporządzenia raportu Spółka nie prowadziła działalności operacyjnej. Spółka konsolidowana jest metodą pełną.

Firma:	Memtech Spółka Akcyjna
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Skarbowców 23A, 53-025 Wrocław
NIP:	8943040224
REGON:	021902290

Firma:	Memtech Spółka Akcyjna
KRS:	0000424137
Kapitał zakładowy:	100.000,00 zł – 1000 udziałów o wartości 100,00 zł każdy
Udział bezpośredni Emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów:	100,00%

Memtech Spółka Akcyjna powstała w związku z planowanymi przedsięwzięciami w zakresie realizacji przez Emitenta. Na dzień sporządzenia raportu Spółka nie prowadziła działalności operacyjnej. Spółka konsolidowana jest metodą pełną.

4. Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe

Jednostkowe sprawozdanie finansowe West Real Estate S.A. stanowi Załącznik nr 1

5. Sprawozdanie jednostkowe zarządu z działalności West Real Estate S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A. stanowi Załącznik nr 2

6. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego stanowi Załącznik nr 3

7. Oświadczenie zarządu w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia. do 31 grudnia 2021 r.

Zarząd West Real Estate S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2021 i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta lub standardami uznawanymi w skali międzynarodowej oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy oraz, że sprawozdanie z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A. zawiera prawdziwy obraz sytuacji Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Wanda Pawlikowska – Prezes Zarządu

8. Oświadczenie Zarządu w sprawie podmiotu dokonującego badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku.

Zarząd West Real Estate S.A. oświadcza, że wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta został dokonany zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej oraz, że firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

Wanda Pawlikowska – Prezes Zarządu

9. Oświadczenie w przedmiocie stosowania zasad ładu korporacyjnego w 2021 roku.

DOBRA PRAKTYKA	STANOWISKO SPÓŁKI Wyłączenia i uwagi
1. Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii, oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz szeroki dostęp do informacji. Spółka korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, powinna zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami, wykorzystując w tym celu również nowoczesne metody komunikacji internetowej, umożliwić transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na stronie internetowej.	TAK z zastrzeżeniem Spółka prowadzi przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, jednakże nie przewiduje się transmitowania obrad WZ z wykorzystaniem sieci Internet, jak również rejestrowania przebiegu tych obrad. Jednocześnie Zarząd rozważy wdrożenie powyższego mechanizmu, jeżeli akcjonariusze Spółki zgłoszą takie zapotrzebowanie.
2. Spółka powinna zapewnić efektywny dostęp do informacji niezbędnych do oceny sytuacji i perspektyw spółki oraz sposobu jej funkcjonowania.	TAK
3. Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej: 3.1. podstawowe informacje o spółce i jej	TAK

działalności (strona startowa),	
3.2. opis działalności emitenta ze wskazaniem rodzaju działalności, z której emitent uzyskuje najwięcej przychodów,	TAK
3.3. opis rynku, na którym działa emitent, wraz z określeniem pozycji emitenta na tym rynku,	TAK
3.4. życiorysy zawodowe członków organów spółki,	TAK Życiorysy zawarte są w dostępnych na stronie internetowej raportach bieżących.
3.5. powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki,	TAK
3.6. dokumenty korporacyjne spółki,	TAK
3.7. zarys planów strategicznych spółki,	TAK
3.8. opublikowane prognozy wyników finansowych na bieżący rok obrotowy, wraz z założeniami do tych prognoz (w przypadku gdy emitent takie publikuje),	NIE DOTYCZY Spółka nie publikowała prognoz finansowych na rok 2021
3.9. strukturę akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem głównych akcjonariuszy oraz akcji znajdujących się w wolnym obrocie,	TAK
3.10. dane oraz kontakt do osoby, która jest odpowiedzialna w spółce za relacje inwestorskie oraz kontakty z mediami,	TAK
3.11. (skreślony),	
3.12. opublikowane raporty bieżące i okresowe,	TAK
3.13. kalendarz zaplanowanych dat publikacji finansowych raportów okresowych, dat walnych zgromadzeń, a także spotkań z inwestorami i analitykami oraz konferencji prasowych,	TAK
3.14. informacje na temat zdarzeń korporacyjnych, takich jak wypłata dywidendy, oraz innych zdarzeń skutkujących nabyciem lub ograniczeniem praw po stronie akcjonariusza, z uwzględnieniem	TAK

terminów oraz zasad przeprowadzania tych operacji. Informacje te powinny być zamieszczane w terminie umożliwiającym podjęcie przez inwestorów decyzji inwestycyjnych,	
3.15. (skreślony)	---
3.16. pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania,	TAK
3.17. informację na temat powodów odwołania walnego zgromadzenia, zmiany terminu lub porządku obrad wraz z uzasadnieniem,	TAK
3.18. informację o przerwie w obradach walnego zgromadzenia i powodach zarządzenia przerwy,	TAK
3.19. informacje na temat podmiotu, z którym spółka podpisała umowę o świadczenie usług Autoryzowanego Doradcy ze wskazaniem nazwy, adresu strony internetowej, numerów telefonicznych oraz adresu poczty elektronicznej Doradcy,	TAK
3.20. informację na temat podmiotu, który pełni funkcję animatora akcji emitenta,	TAK
3.21. dokument informacyjny (prospekt emisyjny) spółki, opublikowany w ciągu ostatnich 12 miesięcy,	TAK
3.22. (skreślony) Informacje zawarte na stronie internetowej powinny być zamieszczane w sposób umożliwiający łatwy dostęp do tych informacji. Emitent powinien dokonywać aktualizacji informacji umieszczanych na stronie internetowej. W przypadku pojawienia się nowych, istotnych informacji lub wystąpienia istotnej zmiany informacji umieszczanych na stronie internetowej, aktualizacja powinna zostać przeprowadzona niezwłocznie.	TAK
4. Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową, według wyboru emitenta, w języku polskim lub angielskim. Raporty bieżące i okresowe powinny być zamieszczane na stronie internetowej co najmniej w tym samym języku, w którym następuje ich publikacja zgodnie z	TAK (w języku polskim)

przepisami obowiązującymi emitenta.	
5. Spółka powinna prowadzić politykę informacyjną ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb inwestorów indywidualnych. W tym celu Spółka, poza swoją stroną korporacyjną powinna wykorzystywać indywidualną dla danej spółki sekcję relacji inwestorskich znajdującą na stronie www.GPWInfoStrefa.pl.	TAK/NIE Spółka nie zamierza obecnie korzystać z indywidualnej sekcji relacji inwestorskich na stronie www.infostrefa.com. Zarząd uważa, że aktywna polityka informacyjna prowadzona za pomocą strony korporacyjnej Spółki, która zawiera zakładkę „dla inwestorów”, zapewnia efektywny dostęp do informacji niezbędnych do oceny sytuacji i perspektyw rozwoju Spółki.
6. Emitent powinien utrzymywać bieżące kontakty z przedstawicielami Autoryzowanego Doradcy, celem umożliwienia mu prawidłowego wykonywania swoich obowiązków wobec emitenta. Spółka powinna wyznaczyć osobę odpowiedzialną za kontakty z Autoryzowanym Doradcą.	TAK
7. W przypadku, gdy w spółce nastąpi zdarzenie, które w ocenie emitenta ma istotne znaczenie dla wykonywania przez Autoryzowanego Doradcę swoich obowiązków, emitent niezwłocznie powiadamia o tym fakcie Autoryzowanego Doradcę.	TAK
8. Emitent powinien zapewnić Autoryzowanemu Doradcy dostęp do wszelkich dokumentów i informacji niezbędnych do wykonywania obowiązków Autoryzowanego Doradcy.	TAK
9. Emitent przekazuje w raporcie rocznym:	TAK
9.1. informację na temat łącznej wysokości wynagrodzeń wszystkich członków zarządu i rady nadzorczej,	
9.2. informację na temat wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy otrzymywanego od emitenta z tytułu świadczenia wobec emitenta usług w każdym zakresie.	NIE Z uwagi na charakter tajemnicy handlowej wynikającej ze stosunku umownego pomiędzy

	Emitentem a Autoryzowanym Doradcą, Spółka nie zamierza publikować informacji o wynagrodzeniu Autoryzowanego Doradcy.
10. Członkowie zarządu i rady nadzorczej powinni uczestniczyć w obradach walnego zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia.	TAK
11. Przynajmniej 2 razy w roku emitent, przy współpracy Autoryzowanego Doradcy, powinien organizować publicznie dostępne spotkanie z inwestorami, analitykami i mediami.	NIE Obecnie Emitent nie przewiduje organizowania odrębnych spotkań dedykowanych kontaktom z mediami, inwestorami lub analitykami. Niemniej jednak Spółka zamierza aktywnie uczestniczyć w inicjatywach organizacji rynku kapitałowego, które takie kontakty umożliwiają.
12. Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie emisji akcji z prawem poboru powinna precyzować cenę emisyjną albo mechanizm jej ustalenia lub zobowiązać organ do tego upoważniony do ustalenia jej przed dniem ustalenia prawa poboru, w terminie umożliwiającym podjęcie decyzji inwestycyjnej.	NIE DOTYCZY W 2021 roku walne zgromadzenie Spółki nie podjęło uchwały w sprawie emisji akcji z zachowaniem prawa poboru. W przypadku podjęcia takiej uchwały, Spółka zamierza stosować tę zasadę.
13. Uchwały walnego zgromadzenia powinny zapewniać zachowanie niezbędnego odstępu czasowego pomiędzy decyzjami powodującymi określone zdarzenia korporacyjne a datami, w których ustalane są prawa akcjonariuszy wynikające z tych zdarzeń korporacyjnych.	TAK
13a. W przypadku otrzymania przez zarząd emitenta od akcjonariusza posiadającego co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce, informacji o zwołaniu przez niego nadzwyczajnego walnego zgromadzenia w trybie określonym w art. 399 § 3 Kodeksu spółek handlowych, zarząd emitenta niezwłocznie dokonuje czynności, do których jest	NIE DOTYCZY W 2021 roku do Spółki nie wpłynęły informacje o których mowa w punkcie 13a. W przypadku wpłynięcia takich informacji w przyszłości Spółka zamierza stosować tę zasadę.

<p>zobowiązany w związku z organizacją i przeprowadzeniem walnego zgromadzenia. Zasada ta ma zastosowanie również w przypadku upoważnienia przez sąd rejestrowy akcjonariuszy do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia na podstawie art. 400 § 3 Kodeksu spółek handlowych.</p>	
<p>14. Dzień ustalenia praw do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy powinny być tak ustalone, aby czas przypadający pomiędzy nimi był możliwie najkrótszy, a w każdym przypadku nie dłuższy niż 15 dni roboczych. Ustalenie dłuższego okresu pomiędzy tymi terminami wymaga szczegółowego uzasadnienia.</p>	<p>NIE DOTYCZY W 2021 roku walne zgromadzenie nie podjęło uchwały w sprawie wypłaty dywidendy.</p>
<p>15. Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie wypłaty dywidendy warunkowej może zawierać tylko takie warunki, których ewentualne ziszczenie nastąpi przed dniem ustalenia prawa do dywidendy.</p>	<p>NIE DOTYCZY W 2021 roku walne zgromadzenie nie podjęło uchwały w sprawie wypłaty dywidendy warunkowej.</p>
<p>16. Emitent publikuje raporty miesięczne, w terminie 14 dni od zakończenia miesiąca. Raport miesięczny powinien zawierać co najmniej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - informacje na temat wystąpienia tendencji i zdarzeń w otoczeniu rynkowym emitenta, które w ocenie emitenta mogą mieć w przyszłości istotne skutki dla kondycji finansowej oraz wyników finansowych emitenta, - zestawienie wszystkich informacji opublikowanych przez emitenta w trybie raportu bieżącego w okresie objętym raportem, - informacje na temat realizacji celów emisji, jeżeli taka realizacja, choćby w części, miała miejsce w okresie objętym raportem, - kalendarz inwestora, obejmujący wydarzenia mające mieć miejsce w nadchodzącym miesiącu, które dotyczą emitenta i są istotne z punktu widzenia interesów inwestorów, w szczególności daty publikacji raportów okresowych, planowanych walnych zgromadzeń, otwarcia subskrypcji, spotkań z 	<p>NIE Spółka nie przewiduje publikowanie raportów miesięcznych, z uwagi na fakt, iż w Spółce nie zachodzą na tyle dynamiczne zmiany wymagające publikacji danych finansowych na koniec każdego miesiąca.</p>

inwestorami lub analitykami, oraz oczekiwany termin publikacji raportu analitycznego.	
16a. W przypadku naruszenia przez emitenta obowiązku informacyjnego określonego w Załączniku Nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu ("Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect") emitent powinien niezwłocznie opublikować, w trybie właściwym dla przekazywania raportów bieżących na rynku NewConnect, informację wyjaśniającą zaistniałą sytuację.	TAK
17. (skreślony).	---