

SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ WEST REAL ESTATE SA ZA 2019 ROKU



**NOWA TECHNOLOGIA
NASZA PRZYSZŁOŚĆ**



Wrocław, 23 marca 2020 r.

Spis treści

1. Pismo Prezesa Zarządu.....	3
2. Wybrane dane finansowe skonsolidowane przeliczone na euro	4
3. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej West Real Estate SA	5
4. Sprawozdanie skonsolidowane zarządu z działalności Grupy Kapitałowej West Real Estate SA.....	5
5. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej West Real Estate SA.....	5
6. Oświadczenie zarządu w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia r. do 31 grudnia 2019 r.	5
7. Oświadczenie Zarządu w sprawie podmiotu dokonującego badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku.	5

1. Pismo Prezesa Zarządu

Szanowni Państwo,

W imieniu West Real Estate SA oraz tworzonej przez nią Grupy Kapitałowej przekazuję Państwu skonsolidowany Raport Roczny podsumowujący rok 2019.

Miniony rok był czasem wyjątkowej pracy i aktywnej działalności zmierzającej do pozyskania nowych partnerów dla planowanych inwestycji. Nadal niezmiennym i nadrzędnym celem strategicznym West Real Estate SA pozostaje wykorzystanie efektu synergii z prowadzenia działalności w odrębnych branżach. Po analizie otoczenia rynkowego, aktualnym obszarem zainteresowania Grupy Kapitałowej w związku z podpisaną przez spółkę zależną tj. Innovative Combustion Sp. z o.o. umową jest kompleksowe wykonanie stanu deweloperskiego dla międzynarodowych Deweloperów budynków mieszkalnych wielorodzinnych. 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 oraz wszystkim zaangażowanym w budowanie i prowadzenie Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A. 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.

.....
dr inż. Henryk Karcz – Prezes Zarządu

2. Wybrane dane finansowe skonsolidowane przeliczone na euro

	stan na	stan na	stan na	stan na
WYBRANE DANE FINANSOWE	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2019
	PLN		EUR	
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	14 352	14 417	3 338	3 385
Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000	10 000	2 326	2 348
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	4 660	4 767	1 084	1 119
Rezerwy na zobowiązania	2	3	0	1
Zobowiązania długoterminowe	1 291	1 312	300	308
Zobowiązania krótkoterminowe	3 280	3 452	763	811
AKTYWA RAZEM	19 113	19 184	4 445	4 505
Należności długoterminowe	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	166	218	39	51
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	157	158	37	37
Przychody netto ze sprzedaży produktów towarów i materiałów	60	21	14	5
Zysk (strata) ze sprzedaży	-13	-124	-3	-29
Amortyzacja	4	4	1	1
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	165	-36	39	-8
Zysk (strata) brutto	162	-39	38	-9
Zysk (strata) netto	179	-36	42	-8
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-50	1	-12	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-130	0	-30	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	80	0	19	0
Przepływy pieniężne netto razem	-100	1	-23	0
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	1	0	0

- 1) Poszczególne pozycje bilansu według kursu ogłoszonego przez NBP, który wyniósł:
 - a. na dzień 31.12.2019 r. – 4,2585, zł/EUR,
 - b. na dzień 29.12.2018 r. – 4,3000 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:
 - a. w 2019 r. – 4,3018 zł/EUR,
 - b. w 2018 r. – 4,2669 zł/EUR.

3. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej West Real Estate SA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej West Real Estate SA stanowi Załącznik nr 1

4. Sprawozdanie skonsolidowane zarządu z działalności Grupy Kapitałowej West Real Estate SA

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej West Real Estate SA stanowi Załącznik nr 2

5. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej West Real Estate SA

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej West Real Estate SA stanowi Załącznik nr 3

6. Oświadczenie zarządu w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia r. do 31 grudnia 2019 r.

Zarząd West Real Estate S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A. za rok obrotowy 2019 i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta oraz jego Grupę Kapitałową lub standardami uznawanymi w skali międzynarodowej oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A. oraz jej wynik finansowy oraz, że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A. zawiera prawdziwy obraz sytuacji Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A., w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Henryk Karcz – Prezes Zarządu

7. Oświadczenie Zarządu w sprawie podmiotu dokonującego badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku.

Zarząd West Real Estate S.A. oświadcza, że wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A. 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A. zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

Henryk Karcz – Prezes Zarządu

ZAŁĄCZNIK NR 1

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2019 GRUPA KAPITAŁOWA WEST REAL ESTATE S.A.

I. Informacje ogólne

Na dzień bilansowy w skład Grupy Kapitałowej wchodzi:

- West Real Estate Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ul. Skarbowców 23A
Spółka została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dla Wrocławia Fabrycznej pod numerem 381426
- Innovative Combustion Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ul. Skarbowców 23A
Spółka została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dla Wrocławia Fabrycznej pod numerem 424137

1. PKD 6820Z Podstawowym przedmiotem działalności jednostki jest: zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi, doradztwo w zakresie działalności gospodarczej i zarządzania.
2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 r.
3. Konsolidacji sprawozdań finansowych jednostki dominującej i jednostek zależnych dokonano metodą pełną.
4. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, gdyż nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią.
5. Czas trwania jednostki dominującej i jednostek zależnych jest nieograniczony.
6. Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej podlega obowiązkowemu badaniu na podstawie art. 64 ust.1 Ustawy o Rachunkowości
7. W roku obrotowym 2019 nie wystąpiło połączenie spółek

II. Przyjęte zasady rachunkowości w Grupie WRE S.A

1. W roku obrotowym 2019 stosowano zasady rachunkowości dostosowane do przepisów wynikających z ustawy z dnia 29 września 1994 r o rachunkowości.
2. Grupa sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.
3. Rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony metoda porównawczą za rok 2019 oraz porównawczo za rok 2018.
4. W sprawozdaniu finansowym Grupa wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.
5. Wynik finansowy grupy za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.
6. Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia dla kosztów prac rozwojowych, pomniejszonych o skumulowane odpisy umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
7. Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia dla kosztów prac rozwojowych, pomniejszonych o skumulowane odpisy umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
8. Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o skumulowane umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość. Dla celów podatkowych przyjmowane były stawki amortyzacyjne wynikające z ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych określającej wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodów. W stosunku do środków trwałych nabytych i wprowadzonych do ewidencji przed dniem 1 stycznia 2000 roku stosowane są stawki wynikające z rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 17 stycznia 1997 roku w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Określają one wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodu. Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej 10.000,00 złotych są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania. Środki trwałe umarzone są według metody liniowej począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.
9. Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
10. Inwestycje długoterminowe wycenia się w wartości nabycia.
11. Inwestycje krótkoterminowe wycenia się w wartości nominalnej.
12. Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe zaliczane do instrumentów finansowych wycenia się zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.
13. Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).
14. Zapasy materiałów i towarów- wycenia się według cen zakupu.
15. Rezerwy na zobowiązania wyceniane są w wiarygodnie oszacowanej wysokości.
16. Kredyty i pożyczki wyceniane są w skorygowanej cenie nabycia.
17. Środki pieniężne w walucie obcej wycenia się po kursie średnim NBP na ostatni dzień roku obrotowego.
18. Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.

19. Rozliczenia międzyokresowe wyceniane są w wartości nominalnej.
20. Kapitały (fundusze) własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa, statutu lub umowy spółki.
21. Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie lub statucie i wpisanej w rejestrze sądowym.
22. Zobowiązania, szczególnie wobec budżetu zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty

.....
Sporządził:

.....
Zatwierdził: Prezes Zarządu

Wrocław, 18.03.2020 r.

Bilans skonsolidowany na 31.12.2019

AKTYWA		Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
A.	AKTYWA TRWAŁE	18 258 251,59	18 249 948,19
I.	Wartości niematerialne i prawne	-	-
1.	<i>Koszty zakończonych prac rozwojowych</i>	-	-
2.	<i>Wartość firmy</i>	-	-
3.	<i>Inne wartości niematerialne i prawne</i>	-	-
4.	<i>Zaliczki na wartości niematerialne i prawne</i>	-	-
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	17 697 698,63	17 701 782,23
1.	<i>Środki trwałe</i>	1 283 678,42	1 287 762,02
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 283 540,70	1 283 540,70
	b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
	c) urządzenia techniczne i maszyny	-	-
	d) środki transportu	-	-
	e) inne środki trwałe	137,72	4 221,32
2.	<i>Środki trwałe w budowie</i>	16 414 020,21	16 414 020,21
3.	<i>Zaliczki na środki trwałe w budowie</i>	-	-
III.	Należności długoterminowe	-	-
1.	<i>Od jednostek powiązanych</i>	-	-
2.	<i>Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	-	-
3.	<i>Od pozostałych jednostek</i>	-	-
IV.	Inwestycje długoterminowe	546 799,96	538 399,96
1.	<i>Nieruchomości</i>	-	-
2.	<i>Wartości niematerialne i prawne</i>	-	-
3.	<i>Długoterminowe aktywa finansowe</i>	546 799,96	538 399,96
	a) w jednostkach powiązanych	546 799,96	538 399,96
	- udziały lub akcje	110 000,00	110 000,00
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	436 799,96	428 399,96
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	c) w pozostałych jednostkach	-	-
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	c) w pozostałych jednostkach	-	-
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4.	<i>Inne inwestycje długoterminowe</i>	-	-
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13 753,00	9 766,00
1.	<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	13 753,00	9 766,00
2.	<i>Inne rozliczenia międzyokresowe</i>	-	-

Sporządził

Prezes Zarządu

Wrocław, 18.03.2020 r.

Bilans skonsolidowany na 31.12.2019

AKTYWA		Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
B.	AKTYWA OBROTOWE	925 372,54	862 419,70
I.	Zapasy	-	-
1.	Materiały	-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku	-	-
3.	Produkty gotowe	-	-
4.	Towary	-	-
5.	Zaliczki na dostawy	-	-
II.	Należności krótkoterminowe	217 919,53	166 096,21
1.	Należności od jednostek powiązanych	-	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	-
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	-
3.	Należności od pozostałych jednostek	217 919,53	166 096,21
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	38 268,22	12 469,67
	- do 12 miesięcy	38 268,22	12 469,67
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	175 850,61	153 626,54
	c) inne	3 800,70	-
	d) dochodzone na drodze sądowej	-	-
III.	Inwestycje krótkoterminowe	707 453,01	696 323,49
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	707 453,01	696 323,49
	a) w jednostkach powiązanych	549 183,35	539 183,31
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	549 183,35	539 183,31
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	-	-
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	158 269,66	157 140,18
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	158 269,66	157 140,18
	- inne środki pieniężne	-	-
	- inne aktywa pieniężne	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-
D	Udziały (akcje) własne	-	-
	AKTYWA RAZEM	19 183 624,13	19 112 367,89

Sporządził

Prezes Zarządu

Wrocław, 18.03.2020 r.

Bilans skonsolidowany na 31.12.2019

PASywa		Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	14 416 574,01	14 351 766,03
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000 000,00	10 000 000,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	4 293 025,95	4 293 025,95
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	-	-
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w tym:	-	-
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	-	-
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	-	-
	- na udziały (akcje) własne	-	-
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	159 615,13	- 120 175,07
VI.	Zysk (strata) netto	- 36 067,07	178 915,15
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
B.	Pozostałe kapitały (fundusze) mniejszości	-	100 875,05
C.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	4 767 050,12	4 659 726,81
I.	Rezerwy na zobowiązania	3 192,00	1 596,00
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 192,00	1 596,00
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
	- długoterminowa	-	-
	- krótkoterminowa	-	-
3.	Pozostałe rezerwy	-	-
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	-	-
II.	Zobowiązania długoterminowe	1 311 579,04	1 290 594,15
1.	Wobec jednostek powiązanych	1 311 579,04	1 290 594,15
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek	-	-
	a) kredyty i pożyczki	-	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	-	-
	d) zobowiązania wekslowe	-	-
	e) inne	-	-
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	3 452 279,08	3 279 179,52
1.	Wobec jednostek powiązanych	10 000,00	10 000,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	10 000,00	10 000,00
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek	3 442 279,08	3 269 179,52
	a) kredyty i pożyczki	1 723 051,10	1 721 498,84
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	-	-
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
	- do 12 miesięcy	823 707,68	668 432,08
	- powyżej 12 miesięcy	823 707,68	668 432,08
	e) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
	f) zobowiązania wekslowe	-	-
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	371 396,08	372 543,00
	h) z tytułu wynagrodzeń	-	-
	i) inne	524 124,22	506 705,60
4.	Fundusze specjalne	-	-
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	-	88 357,14
1.	Ujemna wartość firmy	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	88 357,14
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	-	88 357,14
	PASYWA RAZEM	19 183 624,13	19 112 367,89

Sporządził

Prezes Zarządu

Wrocław, 18.03.2020 r.

Rachunek zysków i strat skonsolidowany na 31.12.2019
(wariant porównawczy)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2019 do 31.12.2019	01.01.2018 do 31.12.2018
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	21 000,00	59 500,00
	- od jednostek powiązanych	-	-
I.	Przychody netto ze sprzedaży usług	21 000,00	59 500,00
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie wartość ujemna)	-	-
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
B.	Koszty działalności operacyjnej	145 230,15	72 843,72
I.	Amortyzacja	4 083,60	4 083,60
II.	Zużycie materiałów i energii	86 361,69	107,74
III.	Usługi obce	48 244,42	66 938,18
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	6 540,44	1 714,20
	- podatek akcyzowy	-	-
V.	Wynagrodzenia	-	-
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	-	-
	- emerytalne	-	-
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	-	-
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	- 124 230,15	- 13 343,72
D.	Pozostałe przychody operacyjne	88 357,14	178 160,40
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Dotacje	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV.	Inne przychody operacyjne	88 357,14	178 160,40
E.	Pozostałe koszty operacyjne	0,21	0,53
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	0,21	0,53
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	- 35 873,22	164 816,15
G.	Przychody finansowe	18 400,04	18 399,94
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	-	-
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
II.	Odsetki, w tym:	18 400,04	18 399,94
	- od jednostek powiązanych	18 400,04	18 399,94
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
	- w jednostkach powiązanych	-	-
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
V.	Inne	-	-
H.	Koszty finansowe	20 984,89	21 178,94
I.	Odsetki, w tym:	20 984,89	21 178,39
	- dla jednostek powiązanych	-	-
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
	- w jednostkach powiązanych	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
IV.	Inne	-	0,55
I.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	- 38 458,07	162 037,15
J.	Podatek dochodowy bieżący	- 2 391,00	- 16 878,00
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
L.	Zysk (strata) netto (I-J-K)	- 36 067,07	178 915,15

Sporządził

Prezes Zarządu

Wrocław, 18.03.2020 r.

Rachunek przepływów pieniężnych skonsolidowany na 31.12.2019
(metoda pośrednia)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2019 do 31.12.2019	01.01.2018 do 31.12.2018
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I.	Zysk / Strata netto	-36 067,07	178 915,15
II.	Korekty razem	37 196,55	-229 269,89
1.	Amortyzacja	4 083,60	4 083,60
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-16 847,78	17 729,78
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
5.	Zmiana stanu rezerw	1 596,00	-13 809,00
6.	Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00
7.	Zmiana stanu należności	-51 823,32	3 301 278,01
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	192 532,19	-3 396 446,11
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-92 344,14	-142 106,17
10.	Inne korekty	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	1 129,48	-50 354,74
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I.	Wpływy	0,00	0,00
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach:	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II.	Wydatki	0,00	130 000,00
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	130 000,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	130 000,00
b)	w pozostałych jednostkach:	0,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	0,00	-130 000,00
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I.	Wpływy	0,00	80 000,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki	0,00	80 000,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II.	Wydatki	0,00	0,00
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4.	Splaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8.	Odsetki	0,00	0,00
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	0,00	80 000,00
D.	Przepływy pieniężne netto razem	1 129,48	-100 354,74
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	1 129,48	-100 354,74
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	157 140,18	257 494,92
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	158 269,66	157 140,18
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		

.....
Sporządził.....
Prezes Zarządu

Wrocław, 18.03.2020 r.

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym skonsolidowany na 31.12.2019

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2019 do 31.12.2019	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	14 465 940,72	14 416 574,01
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	14 465 940,72	14 416 574,01
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	10 000 000,00	10 000 000,00
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	10 000 000,00	10 000 000,00
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	4 293 025,95	4 293 025,95
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- z podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	4 293 025,95	4 293 025,95
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
3.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
4.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-159 615,13	-120 175,07
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	216 896,34	55 664,97
5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	216 896,34	55 664,97
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie z tytułu:	0,00	0,00
5.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	216 896,34	55 664,97
5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	57 281,21	175 840,04
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie z tytułu:	0,00	0,00
5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	175 840,04
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	57 281,21	175 840,04
5.7	Zysk/Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	159 615,13	-120 175,07
6.	Wynik netto	-36 067,07	178 915,15
a)	Zysk netto	62 512,22	178 961,15
b)	Strata netto	98 579,29	46,00
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	14 416 574,01	14 351 766,03
	<i>Proponowany podziału zysku netto</i>		
a)	Wyplata dywidendy		
b)	Przekazanie na kapitał zapasowy		
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	14 416 574,01	14 351 766,03

.....
Sporządził.....
Prezes Zarządu

Wrocław, 18.03.2020 r.

**GRUPA KAPITAŁOWA
WEST REAL ESTATE S.A.
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
ZA ROK 2019**

1. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO BILANSU

1/ Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

a) Inwestycje długoterminowe

Inwestycje długoterminowe nie występują.

b) Zestawienie zmian grup rodzajowych i ich amortyzacji zawiera Tabela Nr 1i 1 A

Tabela ruchu środków trwałych

Tabela 1

nazwa grupy składników majątku trwałego	stan na 01.01.2019	wartość nabycia / koszt wytworzenia				stan na 31.12.2019
		aktualizacja	przychody	przemieszczenia (plus, minus)	rozchody	
1	2	3	4	5	6	7
grunty	1 283 540,70	-	-	2 225 424,44	-	1 283 540,70
budynki i budowle	-	-	-	-	-	-
maszyny i urządzenia	13 169,82	-	-	7 221,65	-	13 169,82
środki transportu	2 000,00	-	-	95 000,00	-	2 000,00
inne środki trwałe	38 133,87	-	-	2 800,00	-	38 133,87
Razem	1 336 844,39	-	-	105 021,65	-	1 336 844,39

Tabela ruchu środków trwałych

Tabela 1

nazwa grupy składników majątku trwałego	stan na 01.01.2019	amortyzacja/prze mieszczenie	stan na 31.12.2019		wartość netto na 01.01.2019	wartość netto na 31.12.2019
1	2	3	4		5	6
grunty	-	-	-		1 283 540,70	1 283 540,70
budynki i budowle	-	-	-		-	-
maszyny i urządzenia	13 169,82	-	13 169,82		-	-
środki transportu	2 000,00	-	2 000,00		-	-
inne środki trwałe	33 912,55	583,60	34 496,15		4 221,32	137,72
razem	49 082,37	583,60	49 665,97		1 287 762,02	1 283 678,42

c) Wartości niematerialnych jednostka nie posiadała.

2/ Wartość gruntów użytkowanych w wieczyste.

Nie występują.

3/ Wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

Spółka nie posiada wdzierżawianej nieruchomości.

4/ Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

W okresie sprawozdawczym nie występowały zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z powyższych tytułów.

5/ Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych:

Kapitał zakładowy na dzień 31.12.2019 r. wynosił 10.000 000 PLN (dziesięć milionów złotych) i dzielił się na 10 000 000 (dziesięć milionów) akcji o wartości nominalnej 1,00 PLN (jeden złoty) za każdą akcją.

Powyższe akcje wyemitowano w 7 seriach:

Lp.	Nazwa akcjonariusza	Liczba akcji danego rodzaju			Wartość nominalna akcji	Wartość akcji	Uwagi
		zwykłe	uprzywilejowane	inne			
1	Seria A		925 000	-	1	925 000,00	imienne, każda akcja daje 2 głosy na WZ
2	Seria B	925 000		-	1	925 000,00	na okaziciela
3	Seria C		650 000	-	1	650 000,00	imienne, każda akcja daje 2 głosy na WZ
4	Seria D		2 000 000	-	1	2 000 000,00	imienne, każda akcja daje 2 głosy na WZ
5	Seria E	1 000 000		-	1	1 000 000,00	na okaziciela
6	Seria F	500 000		-	1	500 000,00	na okaziciela
7	Seria G	4 000 000	-	-	1	4 000 000,00	na okaziciela
RAZEM		6 425 000	3 575 000	-	X	10 000 000,00	

6/ Stan na początku roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów / funduszy / zapasowych i rezerwowych, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.
Dane ujęte w zestawieniu zmian w kapitale własnym.

7/ Propozycje, co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Strata w wysokości 36.067,07 zł zostanie pokryta zyskami osiągniętymi w latach przyszłych.

8/ Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.

Nie tworzono rezerw w roku 2019 r

9/ Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.

Nie dokonywano opisów aktualizujących wartość należności.

10/ Podział zobowiązań ogółem według pozycji bilansu o pozostałym na dzień bilansowy, przewidywanym umową okresie spłaty:

Zobowiązania	do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		Razem	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
a) z tyt. dostaw i usług	-	-				
b) inne	-	-	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
2. Wobec pozostałych jednostek	164 051,11	15 503,34	3 278 227,97	3 253 676,18	3 442 279,08	3 269 179,52
a) kredyty i pożyczki	-	-	1 723 051,10	1 721 498,84	1 723 051,10	1 721 498,84
b) z tyt. dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-
d) z tyt. dostaw i usług	164 051,11	15 503,34	659 656,57	652 928,74	823 707,68	668 432,08
e) zaliczek i otrzymanych dostaw	-	-	-	-	-	-
f) zobowiązania wekslowe	-	-	-	-	-	-
g) z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	-	-	371 396,08	372 543,00	371 396,08	372 543,00
h) z tyt. wynagrodzeń	-	-	-	-	-	-
i) inne	-	-	524 124,22	506 705,60	524 124,22	506 705,60
RAZEM	164 051,11	15 503,34	3 288 227,97	3 263 676,18	3 452 279,08	3 279 179,52

11/ Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów.

W okresie sprawozdawczym brak istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów.

12/ Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju)

Zobowiązania takie w okresie sprawozdawczym w jednostce nie występowały.

13/ Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe.

Żadne zobowiązania warunkowe ani poręczenia w jednostce w okresie sprawozdawczym nie występowały.

2. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1/ **Struktura rzeczowa / rodzaje działalności / i terytorialną / kraj, export / przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.**

Przychody netto ze sprzedaży	rok obrotowy 2019	rok obrotowy 2018
Usług, w tym:	-	-
- dzierżawa biura	-	8 500,00
- usługa konsultingowa	9 000,00	40 000,00
- pozostałe usługi	-	3 000,00
Razem przychody netto	9 000,00	51 500,00

2/ **Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.**

W okresie sprawozdawczym jednostka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

3/ **Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.**

Nie dokonywano odpisów wartości zapasów

4/ **Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.**

Brak działalności zaniechanej, nie przewiduje się również zaniechania działalności w roku następnym.

5/ **Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.**

Nazwa	Dane za rok bieżący
Zysk /strata/ brutto	-38 458,07
Różnice pomiędzy zyskiem /strata/ brutto a podstawą opodatkowania	
a/ przychody, które zgodnie z przepisami podatkowymi nie są zaliczane do dochodu do opodatkowania /zmniejszenie dochodu do opodatkowania/:	106 757,18
-odpis na wartość firmy (art. 16g ust. 10)	88 357,14
-naliczone i niezapłacone odsetki od pożyczki - Pozostałe (poniżej 20.000,00 zł)	18 400,04
-pozostałe	0,00

b/ koszty i straty nie uznawane przez przepisy podatkowe za koszty uzyskania przychodu /zwiększenie dochodu do opodatkowania/	20 984,89
-amortyzacja	0,00
-naliczone i nie zapłacone odsetki (art. 16 pkt 1 ust. 11)	20 984,89
-wycena towarów handlowych	0,00
naliczone odsetki niezapłacone, odsetki budżetowe	0,00
-utworzenie rezerwy na niespłacone należności	0,00
-odpisanie należności	0,00
-pozostałe koszty nie stan k.u.p	0,00
- pozostałe	0,00
c/ inne zwiększenia /zmniejszenia/ dochodu do opodatkowania przewidziane przepisami podatkowymi.	0,00
sprawozdanie finansowe	0,00
Zysk /strata/ brutto po korektach z tytułu trwałych różnic.	0,00
Odliczenia od dochodu:	0,00
Podstawa opodatkowania	0,00
Podatek dochodowy część bieżąca	0,00

Nazwa	Dane za rok poprzedni
Zysk /strata/ brutto	162 037,15
Różnice pomiędzy zyskiem /strata/ brutto a podstawą opodatkowania	
a/ przychody, które zgodnie z przepisami podatkowymi nie są zaliczane do dochodu do opodatkowania /zmniejszenie dochodu do opodatkowania/:	196 560,31
-naliczone i niezapłacone odsetki	18 399,94
-odpis na wartość firmy	178 160,37
-pozostałe	0,00
b/ koszty i straty nie uznawane przez przepisy podatkowe za koszty uzyskania przychodu /zwiększenie dochodu do opodatkowania/	21 174,66
-amortyzacja	0,00
-naliczone i niezapłacone odsetki	21 174,66
-wycena towarów handlowych	0,00
naliczone odsetki niezapłacone, odsetki budżetowe	0,00
-utworzenie rezerwy na niespłacone należności	0,00
-odpisanie należności	0,00
-pozostałe koszty nie stan k.u.p	0,00
- pozostałe	0,00
c/ inne zwiększenia /zmniejszenia/ dochodu do opodatkowania przewidziane przepisami podatkowymi.	0,00
sprawozdanie finansowe	0,00
Zysk /strata/ brutto po korektach z tytułu trwałych różnic.	0,00

Odliczenia od dochodu:	0,00
Podstawa opodatkowania	-13 348,50
Podatek dochodowy-część bieżąca	0,00

6/ W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:

Nie dotyczy jednostki.

7/ Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby.

Nakłady inwestycyjne w roku 2019 wynosiły 0,00 zł

8/ Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska.

a) Nakłady na środki trwałe w budowie:

Jednostka poniosła koszty w wysokości 0,0 zł

b) Nakłady na aktywa trwałe (środki trwałe)

Nakłady na aktywa trwałe w roku 2019 – 0,00 zł

c) Planowane nakłady na rok 2020 to planowane nakłady związane z inwestycjami będą realizowane w grupie kapitałowej, poprzez spółki zależne.

9/ Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych z podziałem na losowe i pozostałe.

Zyski i straty nadzwyczajne w roku obrotowym i poprzedzającym w jednostce nie wystąpiły.

10/ Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.

Nie wystąpił.

2a. Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte ich wyceny

Nie dotyczy, prezentacja danych w PLN.

3. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Jednostka sporządza rachunek przepływów metoda porównawczą.

4. INFORMACJE O:

1) Charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki

Brak istotnych umów wpływających na ocenę sytuacji gospodarczej.

2) Istotne transakcje zawarte przez jednostkę na innych warunkach, niż rynkowe ze stronami powiązаныmi

Brak takich transakcji.

3) Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.

W roku 2019 przeciętny stan zatrudnienia wyniósł 0.

4) Wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniami z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących.

Zarząd i Rada Nadzorcza nie uzyskiwali wynagrodzenia.

5) Pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących ze wskazaniem oprocentowania i terminów spłaty.

Nie udzielano pożyczek organom zarządzającym, ani też nadzorującym.

6) Wynagrodzeniu Biegłego Rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłaconych lub należnym za rok obrotowy.

Wynagrodzenie za roczne badanie sprawozdania finansowego w wysokości 0,00 zł.

5. ISTOTNE ZDARZENIA DOTYCZĄCE ROKU OBROTOWEGO I LAT UBIEGŁYCH UJĘTE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

W roku 2019 brak takich zdarzeń.

1/ Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.

Brak istotnych zdarzeń nie ujętych w sprawozdaniu finansowym.

2/ Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Żadna z powyższych sytuacji w jednostce w roku obrotowym nie wystąpiła.

6. INFORMACJE O:

1) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach ,które nie podlegają konsolidacji.

Brak wspólnych przedsięwzięć.

2) Jednostka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

West Real Estate S.A. z siedzibą we Wrocławiu ul. Skarbowców 23A.

7) INFORMACJE O POŁĄCZENIU JEDNOSTEK:

Nie dotyczy

Wszystkie informacje zostały zawarte powyżej.

.....
Sporządził:

.....
Zatwierdził Prezes Zarządu

Wrocław, 18.03.2020 r.

ZAŁĄCZNIK NR 2

SPRAWOZDANIE

Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ WET REAL ESTATE SA W ROKU OBROTOWYM 2019



**NOWA TECHNOLOGIA
NASZA PRZYSZŁOŚĆ**



Wrocław, 20 marca 2020 r.

Spis treści

1. Podstawowe dane o Spółce	3
2. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego	4
3. Przewidywanym rozwoju jednostki	6
4. Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	6
5. Aktualna i przewidywalna sytuacja finansowa	6
6. Nabycie udziałów (akcji) własnych, a w szczególności celu ich nabycia, liczbie i wartości nominalnej, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cenie nabycia oraz cenie sprzedaży tych udziałów (akcji) w przypadku ich zbycia	7
7. Posiadane przez jednostkę oddziały	7
8. Opis organizacji grupy kapitałowej na dzień 31 grudnia 2019 r. ze wskazaniem spółek niepodlegających konsolidacji.....	7
9. Opis instrumentów finansowych Spółki w zakresie:.....	11
9.1 Ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka	11
9.2 Przyjęte przez jednostkę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń	11
10. Czynniki ryzyka związane z działalnością oraz otoczeniem, w którym działa Spółka ...	11
10.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta.....	11
10.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność	13
10.3 Czynniki związane z rynkiem kapitałowym oraz papierami wartościowymi Spółki	14
11. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego	25

1. Podstawowe dane o Spółce

Nazwa (firma):	West Real Estate SA
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Skarbowców 23A, 53-025 Wrocław
Telefon:	(+48) 536 500 309
Faks:	(+48)
Adres poczty elektronicznej:	sekretariat@westrealestate.pl
Adres strony internetowej:	www.westrealestate.pl
NIP:	7532312583
REGON:	160101435
KRS:	0000344257

W dniu 10 grudnia 2009 r. nastąpiła rejestracja przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zmiany formy prawnej spółki na spółkę akcyjną. Spółka została wpisana do rejestru pod numerem 0000344257.

Czas trwania West Real Estate SA jest nieoznaczony.

Zarząd

Na podstawie § 11 i 12 Statutu Spółki, Zarząd Emitenta składa się z jednego lub większej liczby członków, powoływanych na okres wspólnej dwuletniej kadencji. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza. Mając na względzie, że członkowie Zarządu powoływani są na okres wspólnej kadencji, stąd data powołania do organu zarządzającego nie ma wpływu na okres zakończenia sprawowania funkcji.

Dr inż. Henryk Karcz	Prezez Zarządu
----------------------	----------------

Rada Nadzorcza

Na podstawie § 18 Statutu Spółki, Rada Nadzorcza składa się z pięciu członków i działa na podstawie uchwalonego przez nią Regulaminu, określającego organizację i sposób wykonywania czynności. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na okres wspólnej kadencji wynoszącej dwa lata, stąd powołania do organu nadzorującego nie ma wpływu na okres zakończenia sprawowania funkcji.

Elisabeth Pędzik	Członek Rady Nadzorczej
------------------	-------------------------

West Real Estate SA ul. Gen. Władysława Sikorskiego 34, 53-659 Wrocław, KRS 0000344257 REGON: 160101435 NIP: 7532312583, www.westrealestate.pl

Piotr Dziugan	Członek Rady Nadzorczej
Małgorzata Możejko	Członek Rady Nadzorczej
Nadja Pędzik	Członek Rady Nadzorczej
Daphne Pędzik	Członek Rady Nadzorczej

Informacje dotyczące akcjonariuszy mających powyżej 5% akcji i ogólnej liczby głosów na dzień sporządzenia dokumentu

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów
Elisabeth Pedzik	9.220.000	92,20%	12.775.000	94,11%
Pozostali	780.000	7,80%	800.000	5,89%
Suma	10.000.000	100,00%	13.575.000	100,00%

Kapitał zakładowy spółki wynosi 10.000.000,00 zł i dzieli się na 10.000.000 sztuk akcji:

- 925.000 serii A,
- 925.000 serii B,
- 650.000 serii C,
- 2.000.000 serii D,
- 1.000.000 serii E,
- 500.000 serii F,
- 4.000.000 serii G.

2. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność grupy Kapitałowej, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

W dniu 25 lipca 2019 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie West Real Estate S.A., które podjęło następujące uchwały:

- uchwała nr 1/2019 w sprawie wyboru Przewodniczącego Zgromadzenia,
- uchwała nr 2/2019 w sprawie przyjęcia porządku obrad,
- uchwała nr 3/2019 w sprawie rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2018,

- uchwała nr 4/2019 w sprawie rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2018,
- uchwała nr 5/2019 w sprawie rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w 2018 roku wraz ze sprawozdaniem zawierającym wyniki oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w 2018 roku, sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2018, wniosku Zarządu co do przekazania zysku za rok 2018 na kapitał zapasowy oraz sytuacji Spółki w 2018 roku,
- uchwała nr 6/2019 w sprawie przekazania zysku za rok obrotowy 2018 na kapitał zapasowy,
- uchwała nr 7/2019 w sprawie udzielenia Prezesowi Zarządu Spółki Henrykowi Karcz absolutorium z wykonania przez niego obowiązków w roku obrotowym 2018,
- uchwała nr 8/2019 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej Elisabeth Margarete Pedzik z wykonania przez nią obowiązków w roku obrotowym 2018,
- uchwała nr 9/2019 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej Daphne Pędzik z wykonania przez nią obowiązków w roku obrotowym 2018,
- uchwała nr 10/2019 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej Nadii Pędzik z wykonania przez nią obowiązków w roku obrotowym 2018,
- uchwała nr 11/2019 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej Piotrowi Dziuganowi z wykonania przez niego obowiązków w roku obrotowym 2018,
- uchwała nr 12/2019 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej Mariuszowi Olejnikowi z wykonania przez niego obowiązków w roku obrotowym 2018,
- uchwała nr 13/2019 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej Małgorzacie Możejko z wykonania przez nią obowiązków w roku obrotowym 2018.

Zdarzenia po dniu bilansowym:

W dniu 15 stycznia 2020 r. podmiot zależny Emitenta, tj. Innovative Combustion Sp. z o.o. siedzibą we Wrocławiu (dalej: "Spółka Zależna") podpisał z ROBYG Construction sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (będącym Generalnym Wykonawcą, dalej: "ROBYG") umowę (dalej: "Umowa") na kompleksowe wykonanie stanu deweloperskiego dla przedsięwzięcia inwestycyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego Robyg Jagodno etap B, C1, C2, D1, D2 realizowanego we Wrocławiu (dalej: "Przedmiot Umowy"). Za należyte wykonanie całego Przedmiotu Umowy Spółka Zależna otrzyma wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 14.400.777,90 zł netto ("Wynagrodzenie"). Przedsięwzięcie budowlane objęte jest ubezpieczeniem ryzyk budowlanych. Po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody, Spółka Zależna może zlecić wykonanie części robót i/lub prac osobom trzecim. Spółka Zależna tytułem dobrego i terminowego wykonania Przedmiotu Umowy została zobligowana do udzielenia kaucji gwarancyjnej w wysokości 5% wartości Wynagrodzenia, a realizowana będzie poprzez jej

proporcjonalne potrącanie z każdej faktury wystawionej przez Spółkę Zależną. Kaucja gwarancyjna zostanie zwrócona w następujący sposób: 50% po podpisaniu przez obie strony bezusterkowego protokołu odbioru końcowego oraz 50% po upływie 78 miesięcy od daty wydania przez właściwy organ ostatecznej decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku. Spółka Zależna udzieli 6,5 - letniej gwarancji oraz 6,5 - letniej rękojmi na materiały, urządzenia oraz roboty zrealizowane w ramach Umowy, przy czym bieg tych okresów rozpoczyna się od momentu podpisania bezusterkowego protokołu odbioru końcowego Przedmiotu Umowy.

3. Przewidywanym rozwoju Grupy Kapitałowej

Rok 2019 był dla West Real Estate SA rokiem wyjątkowej pracy i ogromnego zaangażowania zmierzającej do pozyskania środków finansowych na bieżące inwestycje. Pozyskanie dalszego finansowania jest kluczowym krokiem do dalszego rozwoju zarówno Spółki, jak i tworzonej przez nią Grupy Kapitałowej. Zarząd Spółki West Real Estate SA konsekwentnie realizuje przyjętą strategię rozwoju. 2020 rok powinien w ocenie Zarządu przynieść wzmocnienie standingu finansowego Spółki.

4. Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka wchodząca w skład Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A. nie prowadzi działań w zakresie badań i rozwoju.

5. Aktualna i przewidywalna sytuacja finansowa

W roku obrotowym 2019 na poziomie skonsolidowanym grupa Kapitałowa West Real Estate S.A. wypracował stratę netto w kwocie -36.067,07zł przy przychodach netto ze sprzedaży w wysokości 21.000,00zł oraz przychodach z pozostałej działalności operacyjnej w wysokości 0,0zł. Na dzień 31 grudnia 2019 r. suma bilansowa w sprawozdaniu skonsolidowanym wynosiła 19.183.624,13zł wobec 19.112.367,89zł w roku poprzednim. Najważniejszymi składnikami budującymi sumę bilansową są zobowiązania długoterminowe w wysokości 1.311.579,04zł, które stanowią głównie wobec jednostek powiązanych oraz zobowiązania krótkoterminowe w wysokości 3.452.279,08, w skład których wchodzi przede wszystkim kredyty i pożyczki.

W opinii Zarządu Emitenta bieżąca płynność finansowa w znacznym stopniu ulegnie poprawie w momencie wykonania przedsięwzięcia inwestycyjnego mieszkalnego wielorodzinnego przez spółkę zależną Innovative Combustion sp. z o.o. która założyła zysk netto w wysokości 7,5% wartości Wynagrodzenia tj. brutto 1.080.000,00 zł. Innovative Combustion sp. z o.o. umowa przyczyni się do poprawy płynności finansowej, ponieważ została uznana za znaczącą z uwagi na podpisany kontrakt i na oczekiwany wzrost wartości. Jednocześnie oczekujemy zwrotu udzielonej pożyczki w kwocie 420.00,00 zł.

6. Nabycie udziałów (akcji) własnych, a w szczególności celu ich nabycia, liczbie i wartości nominalnej, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cenie nabycia oraz cenie sprzedaży tych udziałów (akcji) w przypadku ich zbycia

Spółka West Real Estate SA w 2019 r. nie nabywała akcji własnych.

7. Posiadane przez Grupę Kapitałową oddziały

Spółka tworzące Grupę Kapitałową West Real Estate S.A. nie posiadały oddziałów.

8. Opis organizacji grupy kapitałowej na dzień 31 grudnia 2019 r. ze wskazaniem spółek niepodlegających konsolidacji

Na dzień 31 grudnia 2019 roku grupa kapitałowa Emitenta składała się z dwóch spółek:

Firma:	West Real Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Skarbowców 23A/Bud.B2, 53-025 Wrocław
NIP:	8943020339
REGON:	021488494
KRS:	0000381426
Kapitał zakładowy:	600.000,00 zł – 600 udziałów o wartości 1.000,00 zł każdy
Udział bezpośredni Emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej	100,00%

Firma:	West Real Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
liczbie głosów:	

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 wprowadza 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.

Opis planowanej inwestycji:

Na terenie województwa dolnośląskiego powstanie zakład termicznego przekształcania odpadów. Jest to jedna z najbardziej nowoczesnych pod względem rozwiązań technologicznych inwestycji w skali światowej i niewątpliwie jedyna tego typu w Polsce. Całość procesu i jego realizacja została dopracowana w najmniejszych szczegółach. Projekt zakłada odzysk zmieszanych odpadów komunalnych oraz osadów ściekowych - składa się z dwóch połączonych technologicznie procesów, ale odrębnych technicznie węzłów. Pierwszy z nich będzie odpowiadał za przyjęcie, sortowanie i magazynowanie segregowanych odpadów, drugi zaś służyć ma termicznemu przekształcaniu uporządkowanej już frakcji. Firma proponuje nie tylko efektywne, ale także proekologiczne rozwiązania technologiczne, dzięki którym powstawać będzie czysta energia. Co więcej, dojdzie tam również do produkcji energii elektrycznej i ciepłej w turbogeneratorze parowym. Strategia Spółki wpisuje się całkowicie w cele Krajowego Planu Gospodarki Odpadami oraz plany województwa o zmniejszeniu składowania odpadów na najbliższe lata. Dla projektu wydana już została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku spółka ta nie prowadziła działalności operacyjnej, nie posiadała oddziałów (zakładów) oraz udziałów własnych.

Firma:	Innovative Combustion spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Skarbowców 23A/bud.B2, 53-053 Wrocław
NIP:	8943040224

Firma:	Innovative Combustion spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
REGON:	021902290
KRS:	00000424137
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%

Innovative Combustionsp. z o.o. powstała w związku z planowanymi przedsięwzięciami w zakresie innowacyjnej gospodarki odpadami. Obecnie realizuje umowę podwykonawstwa realizacji czynności budowlanych w związku z realizacją przedsięwzięcia inwestycyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Opis prowadzonej inwestycji:

Innovative Combustion Sp. z o.o. siedzibą we Wrocławiu_ podpisał z ROBYG Construction sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (będącym Generalnym Wykonawcą, dalej: "ROBYG") umowę (dalej: "Umowa") na kompleksowe wykonanie stanu deweloperskiego dla przedsięwzięcia inwestycyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego Robyg Jagodno etap B, C1, C2, D1, D2 realizowanego we Wrocławiu (dalej: "Przedmiot Umowy"). Za należyte wykonanie całego Przedmiotu Umowy Spółka Zależna otrzyma wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 14.400.777,90 zł netto ("Wynagrodzenie"). Przedsięwzięcie budowlane objęte jest ubezpieczeniem ryzyk budowlanych. Po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody, Spółka Zależna może zlecić wykonanie części robót i/lub prac osobom trzecim. Spółka Zależna tytułem dobrego i terminowego wykonania Przedmiotu Umowy została zobligowana do udzielenia kaucji gwarancyjnej w wysokości 5% wartości Wynagrodzenia, a realizowana będzie poprzez jej proporcjonalne potrącanie z każdej faktury wystawionej przez Spółkę Zależną. Kaucja gwarancyjna zostanie zwrócona w następujący sposób: 50% po podpisaniu przez obie strony bezusterkowego protokołu odbioru końcowego oraz 50% po upływie 78 miesięcy od daty wydania przez właściwy organ ostatecznej decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku. Spółka Zależna udzieli 6,5 - letniej gwarancji oraz 6,5 - letniej rękojmi na materiały, urządzenia oraz roboty zrealizowane w ramach Umowy, przy czym bieg tych okresów rozpoczyna się od momentu podpisania bezusterkowego protokołu odbioru końcowego Przedmiotu Umowy.

W oparciu o zapisy Umowy, Spółka Zależna zobowiązała się rozpocząć wykonywanie Przedmiotu niezwłocznie i zakończyć najpóźniej w dniu 28.12.2020 r. W przypadku niedotrzymania terminu

zakończenia wykonania Umowy lub terminów wykonania poszczególnych robót oraz w przypadku niedotrzymania terminu 7 dni roboczych na usunięcie usterek lub wad stwierdzonych w okresie gwarancji lub rękojmi, Spółka Zależna zobowiązana będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 0,25% Wynagrodzenia za każdy dzień opóźnienia, nie mniej niż 500,00 zł. za każdy dzień opóźnienia, przy czym maksymalna wysokość kar nie może przekroczyć 10% wartości Umowy.

ROBYG oprócz możliwości odstąpienia od Umowy w przypadkach zastrzeżonych w przepisach prawa, może odstąpić od Umowy w całości lub w części dotyczącej niewykonanego Przedmiotu Umowy m.in. jeżeli Spółka Zależna: nie przejmie protokołarnie frontu robót lub jego części w terminie 7 dni od podpisania Umowy; realizuje roboty w sposób wadliwy lub sprzeczny z Umową lub nie wykonuje w sposób należyty innych obowiązków wynikających z Umowy; opóźnia się z realizacją Przedmiotu Umowy lub jego części ponad 20 dni w stosunku do ustalonych terminów wykonania Przedmiotu Umowy; nie uiszczenia całej kaucji gwarancyjnej; w stosunku do Spółki Zależnej zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne; został złożony wniosek o wszczęcie postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego, jeżeli zaistniała sytuacja utrudnia lub uniemożliwia realizację Przedmiotu Umowy. W przypadku odstąpienia od Umowy lub jej części przez ROBYG, Spółka Zależna zobowiązana będzie do uiszczenia kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia. W przypadku, opóźnienia w realizacji Przedmiotu Umowy lub poszczególnych jej części przez Spółkę Zależną o co najmniej 15 dni, ROBYG ma prawo zażądać podjęcia działań zmierzających do nadrobienia opóźnień w określonym czasie. W przypadku nienadrobienia opóźnień we wskazanym czasie, ROBYG ma prawo ograniczyć zakres Przedmiotu Umowy zmniejszając jednocześnie odpowiednio umówione Wynagrodzenie oraz zlecić wykonanie robót innemu wykonawcy i poniesionymi kosztami obciążyć Spółkę Zależną potrącając tę kwotę powiększoną o 20% opłaty manipulacyjnej z najbliższej złożonej przez Spółkę Zależną faktury. Spółka Zależna od West Real Estate SA może odstąpić od Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku postawienia ROBYG w stan likwidacji, gdzie ROBYG będzie zobowiązany zapłacić Spółce Zależnej kwotę pokrywającą wartość wykonanych a niezapłaconych robót i dostarczonego wyposażenia.

9. Opis instrumentów finansowych Spółki w zakresie:

9.1 Ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka

Nie dotyczy.

9.2 Przyjęte przez jednostkę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń

Nie dotyczy.

10. Czynniki ryzyka związane z działalnością oraz otoczeniem, w którym działa Spółka

10.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością

Ryzyko związane z celami strategicznymi

Emitent prowadzi działalność w zakresie nabywania nieruchomości komercyjnych i usługowych, którymi następnie zarządza pośrednio przez swoje podmioty zależne. Ze względu na fakt, iż rynek nieruchomości narażony jest na wpływ wielu nieprzewidywanych czynników zewnętrznych (m.in. zmiany przepisów prawa, stosunku podaży i popytu nieruchomości, sytuacji makroekonomicznej), istnieje ryzyko nieosiągnięcia wszystkich założonych celów strategicznych. Przychody i zyski osiągnięte w przyszłości przez Spółkę zależą od skutecznej realizacji opracowanej strategii. Działania, które okażą się nietrafne w wyniku złej oceny otoczenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansowo - majątkową oraz wyniki Spółki. W celu ograniczenia ryzyka West Real Estate SA na bieżąco analizuje czynniki mogące mieć potencjalnie negatywny wpływ na działalność i wyniki Spółki, a w razie potrzeby podejmie niezbędne decyzje i działania.

Ryzyko związane z uzależnieniem od osób zajmujących kluczowe stanowiska, możliwością utraty kluczowych osób współpracujących z Emitentem i trudności związane z pozyskaniem nowej, wykwalifikowanej kadry zarządzającej

Działalność podstawowa spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta oraz realizacja ich strategii rozwoju jest ściśle uzależniona od decyzji podejmowanych na

najwyższym szczeblu kierownictwa tych spółek. Wiedza oraz nabyte dotychczas doświadczenie Zarządów we współpracy z doradcami, stanowiącymi grupę ekspertów, z którymi prowadzona jest stała współpraca, pozwolą na stopniową realizację systematycznie definiowanych celów strategicznych spółek należących do grupy Kapitałowej, co z kolei będzie mieć bezpośrednie przełożenie na wysokość generowanych wyników finansowych oraz zwiększenie stopnia rozpoznawalności wśród klientów, zarówno podmiotów, którymi Emitent zarządza jak i całej Grupy Kapitałowej. Uzależnienie od osób zajmujących kluczowe stanowiska, lub ich utrata, mogłyby w krótkim okresie spowodować pogorszenie jakości i terminowości świadczonych usług przez podmioty, którymi Emitent zarządza. W przypadku utrzymania się takiego stanu w średnim i dłuższym okresie mogłoby to rzutować na obniżenie planowanych zysków tych podmiotów, co z kolei skutkować będzie osłabieniem się kondycji finansowej Emitenta i jego Grupy Kapitałowej. Ponadto zakończenie stałej współpracy z doradcami rzutowałoby na utratę posiadanych kontaktów biznesowych, co w istotnym stopniu osłabiłoby tempo realizacji poszczególnych inwestycji, składających się na strategię rozwoju Spółki i całej Grupy Kapitałowej.

Opracowywane przez Zarządy spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta SA systemy motywacyjne dla kluczowych pracowników mają za zadanie zwiększenie stopnia identyfikowania się kadry menedżerskiej z każdą ze spółek, a tym samym zminimalizowanie ryzyka jej migracji.

Ryzyko związane z podjęciem działalności w nowych segmentach rynku

Zgodnie z zakładanymi kierunkami rozwoju zakres działalności Grupy Kapitałowej Emitenta rozszerzony zostanie o rynek nieruchomości o charakterze komercyjnym. Brak doświadczenia spółek tworzących Grupę Kapitałową w nowych segmentach rynku może oddziaływać na wydłużenie się w czasie procesu adaptacji do warunków panujących w poszczególnych sektorach, co z kolei może przełożyć się na osiągnięcie niższego, niż się pierwotnie spodziewano, poziomu rentowności w początkowej fazie podjętych przedsięwzięć.

Nawiązanie bezpośredniej współpracy z grupą menedżerów specjalizujących się we wskazanych branżach, pozwoli Zarządowi Emitenta na podejmowanie odpowiednich decyzji strategicznych zapewniających właściwą politykę zarządzania poszczególnymi obiektami, co powinno pozytywnie przełożyć się zarówno na stopień rozpoznawalności marki w poszczególnych branżach, jak i rentowność podejmowanych przedsięwzięć.

10.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność

Ryzyko zmiany sytuacji makroekonomicznej

Działalność spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej West Real Estate SA uzależniona jest od aktualnie panującej sytuacji makroekonomicznej w gospodarce Polski oraz krajów UE. Na rentowność prowadzonej działalności wpływa m.in. tempo wzrostu gospodarczego, poziom inwestycji przedsiębiorstw, czy też polityka fiskalna oraz monetarna państwa. Wszystkie wyszczególnione czynniki mają wpływ na wysokość przychodów i wyników finansowych osiągniętych przez spółki Grupy Kapitałowej Emitenta oraz mogą także oddziaływać na realizację zdefiniowanych celów strategicznych. Nie jest możliwe wykluczenie pogorszenia się koniunktury gospodarczej w horyzoncie krótko- lub średnioterminowym, co z kolei mogłoby mieć negatywny wpływ na kształtowanie się popytu konsumpcyjnego oraz prowadzoną przez Emitenta i jego Grupę Kapitałową działalność gospodarczą. Aby ograniczyć negatywny wpływ wskazanych ryzyk, w przyjętej strategii rozwoju West Real Estate SA planuje dywersyfikację prowadzonej działalności na niezależne od siebie branże (Utylizacja Odpadów Komunalnych i Przemysłowych, Małych Elektrowni Wodnych), co z kolei zapewni zróżnicowanie źródeł przychodów.

Ryzyko zmiany otoczenia prawnego, w tym zmiany przepisów podatkowych

Przepisy prawa obowiązujące w Polsce podlegają zmianom, których częstotliwość w wielu wypadkach jest trudna do przewidzenia. Zmianom podlegają także interpretacje prawa oraz praktyka jego stosowania. Skutki zmian poszczególnych przepisów mogą mieć zarówno pozytywny, jaki i negatywny wydźwięk w działalności gospodarczej przedsiębiorstw. W szczególności dla działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej mogą mieć negatywne konsekwencje niepożądane zmiany w następujących gałęziach prawa:

- Prawo energetyczne;
- Prawo ochrony środowiska;
- Prawo handlowe;
- Prywatne prawo gospodarcze;
- Prawo podatkowe;

- Prawo pracy;
- Prawo ubezpieczeń społecznych;
- Prawo papierów wartościowych.

Należy podkreślić, że znaczna część wymienionych powyżej dziedzin prawa podlega dużej zmienności regulacji, które są także efektem dostosowywania prawa krajowego do regulacji Unii Europejskiej.

Szczególnie częste i implikujące negatywne konsekwencje mogą mieć zmiany interpretacji przepisów podatkowych, m.in. z uwagi na brak jednolitości w praktyce organów skarbowych i orzecznictwie sądowym w sferze opodatkowania. Przyjęcie przez organy podatkowe interpretacji prawa podatkowego innej niż przyjęta przez zarządy spółek tworzących Grupę Kapitałową, może rzutować na pogorszenie jej sytuacji finansowej (spadek wielkości generowanych wyników finansowych) oraz osłabienie perspektyw rozwoju Emitenta oraz całej grupy kapitałowej. Należy przy tym zaznaczyć, że rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli władz, które w razie wykrycia nieprawidłowości uprawnione są do obliczania zaległości podatkowych wraz z odsetkami. Deklaracje podatkowe spółek mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat, a niektóre transakcje przeprowadzone w tym okresie – w tym transakcje z podmiotami powiązаныmi – mogą zostać zakwestionowane do celów podatkowych przez właściwe władze skarbowe. W rezultacie kwoty wyszczególnione w sprawozdaniach finansowych mogą ulec zmianie w późniejszym terminie, po ustaleniu ostatecznych ich wysokości przez władze skarbowe.

Ponadto niewątpliwy wpływ na działalność Spółki ma prawo energetyczne oraz prawo ochrony środowiska, których przepisy ściśle określają szereg wymogów, jakimi poddawany jest obrót paliwami za pośrednictwem działalności obiektów o charakterze stacji paliw. W oparciu o szereg przepisów Prezes Urzędu Regulacji Energetyki wydaje koncesję na obrót paliwami ciekłymi. Wybrane zmiany regulacji prawnych w tym zakresie implikować mogą utratę posiadanej koncesji i zawieszenie działalności Spółki w jednym z obszarów, do czasu zaadaptowania wymaganych zmian oraz ponownego rozpatrzenia wniosku o wydanie koncesji.

10.3 Czynniki związane z rynkiem kapitałowym oraz papierami wartościowymi Spółki

Ryzyko zawieszenia oraz wykluczenia z alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect

Zgodnie z §11 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., jako organizator alternatywnego systemu obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- na wniosek emitenta,
- jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Zawieszając obrót instrumentami finansowymi Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. jako organizator alternatywnego systemu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Giełdy jako organizatora alternatywnego systemu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 2) lub 3) Regulaminu ASO.

W przypadkach określonych przepisami prawa, Giełda jako organizator alternatywnego systemu obrotu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Giełda jako organizator alternatywnego systemu obrotu zawiesza obrót instrumentami finansowymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z §12 ust. 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, Giełda jako organizator alternatywnego systemu, może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- na wniosek emitenta akcji - w przypadku, gdy wykluczenie danych akcji z obrotu następuje w związku z ich dopuszczeniem do obrotu na rynku regulowanym,

- na wniosek emitenta pozostałych instrumentów finansowych - z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie,
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Zgodnie z §12 ust. 2 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, Giełda jako organizator alternatywnego systemu, wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- w przypadkach określonych przepisami prawa, w szczególności:
 - w przypadku udzielenia przez Komisję Nadzoru Finansowego zezwolenia na wycofanie akcji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu,
 - w przypadku akcji - po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta tych akcji lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta akcji ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania,
- jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- w przypadku dłużnych instrumentów finansowych – po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Giełda jako organizator alternatywnego systemu obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Giełda jako organizator alternatywnego systemu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z §17b ust. 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, w przypadku gdy w ocenie Giełdy jako organizatora alternatywnego systemu obrotu zachodzi konieczność dalszego współdziałania emitenta przy wykonywaniu obowiązków informacyjnych z podmiotem uprawnionym do wykonywania zadań Autoryzowanego Doradcy, Giełda jako organizator alternatywnego systemu obrotu może zobowiązać emitenta do zawarcia umowy w zakresie określonym w § 18 ust. 2 pkt 3) i 4) Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu. Umowa ta powinna zostać zawarta w terminie 20 dni roboczych od dnia podjęcia przez Giełdę jako organizatora alternatywnego systemu obrotu decyzji w tym zakresie i obowiązywać przez okres co najmniej jednego roku od dnia jej zawarcia.

Zgodnie z §17b ust. 2 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z Autoryzowanym Doradcą przed upływem okresu wskazanego w decyzji Organizatora Alternatywnego Systemu podjętej na podstawie §17b ust. 1 (treść powyżej), emitent zobowiązany jest do zawarcia kolejnej umowy z Autoryzowanym Doradcą w terminie 20 dni roboczych od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia poprzedniej umowy. Nowa umowa powinna obowiązywać do końca okresu wskazanego w decyzji Organizatora Alternatywnego Systemu, z zastrzeżeniem, iż okres jej obowiązywania powinien być przedłużony o okres, w którym emitent nie posiadał prawnie wiążącej umowy z Autoryzowanym Doradcą, do której zawarcia zobowiązany był na podstawie decyzji Organizatora Alternatywnego Systemu, o której mowa w §17b ust. 1 (treść powyżej).

Zgodnie z §17b ust. 3 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu w przypadku niezawarcia przez emitenta umowy z Autoryzowanym Doradcą lub braku jej wejścia w życie w terminie, o którym mowa w §17b ust. 1, albo w terminie 20 dni roboczych od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia poprzedniej umowy, o którym mowa w §17b ust. 2, Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi tego emitenta. Jeżeli przed upływem 3 miesięcy od rozpoczęcia zawieszenia nie zostanie zawarta i nie wejdzie w życie odpowiednia umowa z Autoryzowanym Doradcą, Organizator Alternatywnego Systemu może wykluczyć instrumenty finansowe tego emitenta z obrotu w alternatywnym systemie. Przepisy § 12 ust. 3 i § 12a Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu stosuje się odpowiednio.

Art. 78 ust. 2 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi stanowi, że w przypadku gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w ASO albo na OTF lub jest zagrożony interes inwestorów, firma inwestycyjna prowadząca ASO lub OTF, na żądanie Komisji, wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w tym ASO lub na tym OTF lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania ASO lub OTF lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym ASO lub na tym OTF, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej prowadzącej ASO lub OTF zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z art. 78 ust. 3a, W żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3, Komisja może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3.

Zgodnie z art. 78 ust. 3b, Komisja uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania ASO lub OTF lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym ASO lub na tym OTF, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4 na żądanie Komisji firma inwestycyjna prowadząca ASO lub OTF wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu ASO lub OTF lub bezpieczeństwu

obrotu dokonywanego w tym ASO lub na tym OTF lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a firma inwestycyjna prowadząca ASO lub OTF może podjąć decyzję o zawieszeniu lub wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Firma inwestycyjna prowadząca ASO lub OTF informuje Komisję o podjęciu decyzji o zawieszeniu lub wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

Zgodnie z art. 78 ust 4b w przypadkach, o których mowa w art. 78 ust. 3 i 4, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej prowadzącej ASO lub OTF zawieszenia lub wykluczenia z obrotu instrumentów pochodnych powiązanych z papierami wartościowymi lub instrumentami finansowymi niebędącymi papierami wartościowymi, o ile jest to konieczne dla osiągnięcia celów zawieszenia lub wykluczenia z obrotu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi stanowiących instrument bazowy tego instrumentu pochodnego.

Zgodnie z art. 78 ust. 4c firma inwestycyjna prowadząca ASO lub OTF, która zawiesiła lub wykluczyła z obrotu w tym systemie instrument finansowy, odpowiednio zawiesza lub wyklucza z obrotu powiązane z nim instrumenty pochodne, w przypadku gdy jest to konieczne do osiągnięcia celów zawieszenia lub wykluczenia bazowego instrumentu finansowego.

Zgodnie z art. 78 ust 4d w przypadku zawieszenia lub wykluczenia z obrotu w ASO lub na OTF na podstawie art. 78 ust. 4a lub 4c Komisja występuje do spółek prowadzących rynek regulowany, innych podmiotów prowadzących ASO, innych podmiotów prowadzących OTF oraz podmiotów systematycznie internalizujących transakcje z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, organizujących obrót tymi samymi instrumentami finansowymi lub powiązanych z nimi instrumentami pochodnymi, z żądaniem zawieszenia lub wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego lub powiązanego z nim instrumentu pochodnego, w przypadku gdy takie zawieszenie lub wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku, ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencji lub

instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 rozporządzenia 596/2014, chyba że takie zawieszenie lub wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z art. 78 ust. 4e w przypadku otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad ASO lub OTF informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem zawieszenia lub wykluczenia z obrotu określonego instrumentu finansowego lub powiązanego z nim instrumentu pochodnego Komisja występuje do spółek prowadzących rynek regulowany, podmiotów prowadzących ASO, podmiotów prowadzących OTF oraz podmiotów systematycznie internalizujących transakcje z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, organizujących obrót tymi samymi instrumentami finansowymi lub powiązanych z nimi instrumentami pochodnymi, z żądaniem zawieszenia lub wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego lub powiązanego z nim instrumentu pochodnego, jeżeli takie zawieszenie lub wykluczenie z obrotu jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku, ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 rozporządzenia 596/2014, chyba że takie zawieszenie lub wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z art. 78 ust. 4f Komisja podaje niezwłocznie do publicznej wiadomości informację o wystąpieniu przez Komisję z żądaniem, o którym mowa w art. 78 ust. 3, 4, 4b i 4d, oraz przekazuje ją Europejskiemu Urzędowi Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych i właściwym organom nadzoru innych państw członkowskich, sprawującym w tych państwach nadzór nad rynkami regulowanymi, ASO lub OTF. W przypadku gdy Komisja nie zgłosiła żądania, o którym mowa w ust. 4e, przekazuje Europejskiemu Urzędowi Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych oraz właściwym organom nadzoru innych państw członkowskich, sprawującym w tych państwach nadzór nad rynkami regulowanymi, ASO lub OTF informację o niezgłoszeniu żądania wraz z wyjaśnieniami. Komisja przekazuje do publicznej wiadomości informację o niezgłoszeniu żądania na podstawie art. 78 ust. 4e.

Ryzyko dotyczące możliwości nałożenia kary upomnienia lub kary pieniężnej

Zgodnie z §9 ust. 3 i nast. Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, z zastrzeżeniem postanowień tego Regulaminu, warunkiem notowania instrumentów finansowych w alternatywnym systemie obrotu jest istnienie ważnego zobowiązania Animatora Rynku, który w umowie o animowanie zobowiązał się do wypełniania w stosunku do tych instrumentów wymogów animowania w zakresie obecności w arkuszu zleceń, minimalnej wartości zleceń i maksymalnego spreadu, jak również dodatkowych warunków animowania - określonych w Załączniku Nr 6b do Regulaminu ASO.

Giełda, jako organizator alternatywnego systemu może postanowić o notowaniu instrumentów finansowych w alternatywnym systemie obrotu bez konieczności spełnienia warunku, o którym mowa w §9 ust. 3 Regulaminu ASO, w szczególności z uwagi na charakter tych instrumentów finansowych, ich notowanie na rynku regulowanym albo na rynku lub w alternatywnym systemie obrotu innym niż prowadzony przez Giełdę, jako organizatora alternatywnego systemu. W tym przypadku Giełda, jako organizator alternatywnego systemu może wezwać emitenta do spełnienia warunku, o którym mowa w §9 ust. 3 Regulaminu ASO, tj. do zawarcia umowy z Animatorem Rynku w terminie 30 dni od tego wezwania, jeżeli uzna to za konieczne dla poprawy płynności obrotu instrumentami finansowymi tego emitenta.

Zgodnie z §9 ust. 7 Regulaminu ASO, z zastrzeżeniem §9 ust. 5, 10 i 11 Regulaminu ASO, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z Animatorem Rynku, instrumenty finansowe danego emitenta notowane są w systemie notowań jednolitych z dwukrotnym określaniem kursu jednolitego - począwszy od trzeciego dnia obrotu po dniu rozwiązania lub wygaśnięcia właściwej umowy - o ile Giełda jako organizator alternatywnego systemu nie postanowi o zawieszeniu obrotu tymi instrumentami lub ich notowaniu w systemie notowań jednolitych z jednokrotnym określaniem kursu jednolitego.

Zgodnie z §9 ust. 8 Regulaminu ASO, z zastrzeżeniem §9 ust. 5, 10 i 11 Regulaminu ASO, w przypadku zawieszenia prawa do wykonywania zadań Animatora Rynku w alternatywnym systemie obrotu, instrumenty finansowe danego emitenta notowane są w systemie notowań jednolitych z dwukrotnym określaniem kursu jednolitego - począwszy od trzeciego dnia obrotu po dniu zawieszenia tego prawa - o ile Giełda jako organizator alternatywnego systemu nie postanowi o zawieszeniu obrotu tymi instrumentami lub ich notowaniu w systemie notowań jednolitych z jednokrotnym określaniem kursu jednolitego.

Zgodnie z §9 ust. 9 regulaminu ASO, z zastrzeżeniem §9 ust. 10 i 11 Regulaminu ASO, w przypadku zawarcia nowej umowy z Animatorem Rynku, Giełda jako organizator

alternatywnego systemu może postanowić o notowaniu instrumentów finansowych danego emitenta w systemie notowań ciągłych lub w systemie notowań jednolitych z dwukrotnym określaniem kursu jednolitego, jednak nie wcześniej niż od dnia wejścia w życie nowej umowy z Animatorem Rynku.

Zgodnie z §9 ust. 10 regulaminu ASO, akcje zakwalifikowane do segmentu NewConnect Alert notowane są w systemie notowań jednolitych z dwukrotnym określaniem kursu jednolitego - począwszy od trzeciego dnia obrotu po dniu podania do wiadomości uczestników obrotu informacji o dokonanej kwalifikacji - o ile Giełda jako organizator alternatywnego systemu nie postanowi o zawieszeniu obrotu tymi instrumentami lub ich notowaniu w systemie notowań jednolitych z jednokrotnym określaniem kursu jednolitego.

Zgodnie z §9 ust. 11 regulaminu ASO, akcje, które przestały być kwalifikowane do segmentu NewConnect Alert, notowane są w systemie notowań ciągłych - począwszy od trzeciego dnia obrotu po dniu podania do wiadomości uczestników obrotu informacji o zaprzestaniu ich kwalifikowania do tego segmentu - o ile Giełda jako organizator alternatywnego systemu nie postanowi o ich notowaniu w systemie notowań jednolitych z dwukrotnym lub jednokrotnym określaniem kursu jednolitego.

Zgodnie z §9 ust. 12 regulaminu ASO, w przypadku, gdy zmiana systemu notowań wynika z odrębnej decyzji Giełdy jako organizatora alternatywnego systemu decyzja w tej sprawie powinna zostać opublikowana na stronie internetowej Giełdy jako organizatora alternatywnego systemu obrotu co najmniej na 2 dni robocze przed dniem jej wejścia w życie.

Zgodnie z §17b ust. 3 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, przypadku niezawarcia przez emitenta umowy z Autoryzowanym Doradcą lub braku jej wejścia w życie w terminie, o którym mowa w §17b ust. 1, albo w terminie 20 dni roboczych od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia poprzedniej umowy, o którym mowa w ust. 2, Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi tego emitenta. Jeżeli przed upływem 3 miesięcy od rozpoczęcia zawieszenia nie zostanie zawarta i nie wejdzie w życie odpowiednia umowa z Autoryzowanym Doradcą, Organizator Alternatywnego Systemu może wykluczyć instrumenty finansowe tego emitenta z obrotu w alternatywnym systemie. Przepisy § 12 ust. 3 i § 12a Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z §17c Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, jeżeli emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO, w szczególności

obowiązki określone w §15a – 15c lub w §17 - 17b, Giełda jako organizator alternatywnego systemu może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta,
- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

Giełda, jako organizator Alternatywnego Systemu, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu.

W przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu bądź nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie §17c ust. 2 Regulaminu ASO, Giełda, jako organizator alternatywnego systemu może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie §17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO nie może przekraczać 50.000 zł.

Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Spółkę kar administracyjnych przez Komisję Nadzoru Finansowego

Zgodnie z art. 10 ust. 5 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.), Emitent ma obowiązek w ciągu 14 dni licząc od dnia przydziału akcji, a w przypadku niedokonywania przydziału akcji – od dnia ich wydania lub dopuszczenia akcji do obrotu na rynku regulowanym lub ich wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu, przekazać do Komisji zawiadomienie związane ze spełnieniem się niniejszych faktów.

Zgodnie z art. 96 ust. 13 tej ustawy, jeśli emitent nie dopełni obowiązku wynikającego z art. 10 ust. 5 tej ustawy, będzie podlegał karze pieniężnej do wysokości 100.000 zł (sto tysięcy złotych), nakładanej przez KNF.

Ponadto KNF może nałożyć na emitenta inne kary administracyjne za niewykonanie obowiązków wynikających z powołanej powyżej Ustawy o ofercie publicznej oraz Ustawy z dnia

29 lipca 2005 r. obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2005 r. Nr 183, poz. 1538 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 30 Rozporządzenia w sprawie nadużyć na rynku, Komisja Nadzoru Finansowego posiada uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych w związku m.in. z naruszeniami o których mowa w art. 14 i 15, art. 16 ust. 1 i 2, art. 17 ust. 1, 2, 4, 5 i 8, art. 18 ust. 1-6, art. 19 ust. 1, 2, 3, 5, 6, 7 i 11 oraz art. 20 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie nadużyć na rynku (wykorzystywanie i bezprawne ujawnianie informacji poufnych, manipulacje na rynku, nadużycia na rynku, przekazywanie informacji poufnych do publicznej wiadomości, listy osób mające dostęp do informacji poufnych, transakcje wykonywane przez osoby pełniące obowiązki zarządcze, rekomendacje inwestycyjne i statystyki).

Zgodnie z ust. 2 tego artykułu, państwa członkowskie zapewniają, zgodnie z prawem krajowym, by w razie wystąpienia naruszeń, o których mowa w art. 30 ust. 1 akapit pierwszy lit. a), właściwe organy miały uprawnienia do nakładania m.in. następujących sankcji administracyjnych:

a) w przypadku osoby fizycznej – maksymalnych administracyjnych sankcji pieniężnych w wysokości co najmniej:

- (i). w przypadku naruszeń art. 14 i 15 – 5 000 000 EUR, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.;
- (ii). w przypadku naruszeń art. 16 i 17– 1 000 000 EUR, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.; oraz
- (iii). w przypadku naruszeń art. 18, 19 i 20 – 500 000 EUR, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.; oraz

b) w przypadku osoby prawnej – maksymalnych administracyjnych sankcji pieniężnych w wysokości co najmniej:

- (i). w przypadku naruszeń art. 14 i 15 – 15 000 000 EUR lub 15 % całkowitych rocznych obrotów osoby prawnej na podstawie ostatniego dostępnego sprawozdania zatwierdzonego przez organ zarządzający, a w państwie

członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.;

- (ii). w przypadku naruszeń art. 16 i 17 – 2 500 000 EUR lub 2 % całkowitych rocznych obrotów na podstawie ostatniego dostępnego sprawozdania zatwierdzonego przez organ zarządzający, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.; oraz

w przypadku naruszeń art. 18, 19 i 20 – 1 000 000 EUR, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.

Ryzyko wahań kursu i ograniczonej płynności akcji Emitenta

Kurs akcji i płynność spółek notowanych w ASO NewConnect zależy od ilości oraz wielkości zleceń kupna i sprzedaży składanych przez inwestorów. Kurs rynkowy akcji Spółki może podlegać znaczącym wahaniom w związku z licznymi czynnikami, które nie są uzależnione od Spółki w tym wahań kursów wymiany walut, poziomu inflacji, zmian globalnych, regionalnych lub krajowych czynników ekonomicznych i politycznych oraz sytuacji na innych światowych rynkach papierów wartościowych. ASO NewConnect jest rynkiem, w którym uczestniczy niewiele instytucji finansowych i dużych graczy giełdowych w związku z tym są okresy o niskim poziomie obrotów, czyli ograniczoną możliwością nabywania i zbywania akcji. Nie można więc zapewnić, że inwestor nabywający akcje będzie mógł je zbyć w dowolnym terminie po satysfakcjonującej cenie.

Ryzyko związane z wpływem większościowego akcjonariusza na Spółkę

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania głównym akcjonariuszem Spółki jest Pani Elisabeth Pedzik, która bezpośrednio posiada 9.220.000 akcji stanowiących 92,20% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniających do wykonania 94,1% wszystkich głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W związku z powyższym wpływ większościowego akcjonariusza na działalność Emitenta jest więc znacznie większy niż pozostałych akcjonariuszy, w szczególności w związku z art. 415 oraz art. 416 k.s.h. i rodzi to ryzyko, że pozostali akcjonariusze nie będą w stanie wpływać na sposób zarządzania i funkcjonowania Spółki.

