

SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ WEST REAL ESTATE SA ZA 2018 ROKU



**NOWA TECHNOLOGIA
NASZA PRZYSZŁOŚĆ**



Wrocław, 28 maj 2019 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. Opinia 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 2018 r.	5
7. Oświadczenie Zarządu w sprawie podmiotu dokonującego badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 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 2018.

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, jednak po analizie otoczenia rynkowego, aktualnym obszarem zainteresowania Spółki są : branża technologii bezpowłokowej tzw. białej wanny, wodoszczelnego betonu które znajduje swoje zastosowanie w nowobudowanych obiektów oraz naprawą, doszczelnianiem, już istniejących, oraz 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 za zaangażowanie w budowanie wartości Spółki, jak również Akcjonariuszom 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

WYBRANE DANE FINANSOWE	stan na	stan na	stan na	stan na
	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2018
	PLN		EUR	
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	13 967	14 352	3 349	3 338
Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000	10 000	2 398	2 326
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	6 843	4 660	1 641	1 084
Rezerwy na zobowiązania	15	2	4	0
Zobowiązania długoterminowe	710	1 291	170	300
Zobowiązania krótkoterminowe	5 851	3 280	1 403	763
AKTYWA RAZEM	20 810	19 113	4 989	4 445
Należności długoterminowe		0	0	0
Należności krótkoterminowe	3 467	166	831	39
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	258	157	62	37
Przychody netto ze sprzedaży produktów towarów i materiałów	83	60	20	14
Zysk (strata) ze sprzedaży	-59	-13	-14	-3
Amortyzacja	23	4	5	1
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	139	165	33	39
Zysk (strata) brutto	-37	162	-9	38
Zysk (strata) netto	-42	179	-10	42
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	539	-50	129	-12
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	567	-130	136	-30
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-1 084	80	-260	19
Przepływy pieniężne netto razem	23	-100	6	-23
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 jedna akcję	1	1	0	0

- 1) *Poszczególne pozycje bilansu według kursu ogłoszonego przez NBP, który wynosił:*
 - a. *na dzień 31.12.2018 r. – 4,3000 zł/EUR,*
 - b. *na dzień 29.12.2017 r. – 4,1709 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 2018 r. – 4,2669 zł/EUR,*
 - b. *w 2017 r. – 4,2447 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. Opinia i raport biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej West Real Estate SA

Opinia 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 2018 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 2018 i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta lub standardami uznawanymi w skali międzynarodowej oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową 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 2018 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 NR1

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2018 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. Gen. Władysława Sikorskiego 34. 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. Gen. Władysława Sikorskiego 34. Spółka została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia- Fabrycznej Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dla Wrocławia Fabrycznej pod numerem 424137
- Hydrobeton Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ul. Przedmiejskiej 6-10. Spółka została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia- Fabrycznej Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dla Wrocławia Fabrycznej pod numerem 511538.

1. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki jest: zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi, doradztwo w zakresie działalności gospodarczej i zarządzania.
2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 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 2018 nie wystąpiło połączenie spółek

II. Przyjęte zasady rachunkowości w Grupie WRE S.A

1. W roku obrotowym 2018 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 2017 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 3,5 tysiąca złotych są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania. Środki trwałe umarżane 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 Dz. U. z 2001 r. Nr 149, poz. 1674)
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: Elisabeth Pedzik

.....
Prezes Zarządu

Wrocław, 28.05.2019 r.

AKTYWA		Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2018
A.	AKTYWA TRWAŁE	15 866 536,40	18 949 948,19
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	14 759 839,40	17 701 782,23
1.	<i>Środki trwałe</i>	<i>1 291 845,62</i>	<i>1 287 762,02</i>
	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	8 304,92	4 221,32
2.	<i>Środki trwałe w budowie</i>	<i>13 467 993,78</i>	<i>16 414 020,21</i>
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	1 100 000,00	1 238 399,96
1.	<i>Nieruchomości</i>	-	-
2.	<i>Wartości niematerialne i prawne</i>	-	-
3.	<i>Długoterminowe aktywa finansowe</i>	<i>1 100 000,00</i>	<i>1 238 399,96</i>
	a) w jednostkach powiązanych	1 100 000,00	1 238 399,96
	- udziały lub akcje	680 000,00	810 000,00
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	420 000,00	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	-	-
4.	<i>Inne inwestycje długoterminowe</i>	-	-
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 697,00	9 766,00
1.	<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	<i>6 697,00</i>	<i>9 766,00</i>
2.	<i>Inne rozliczenia międzyokresowe</i>	-	-

Sporządził: Elisabeth Pedzik

Prezes Zarządu

Wrocław, 28.05.2019 r.

WRE S.A

ul. Gen. Władysława Sikorskiego 34, Wrocław

Bilans na 31.12.2018

AKTYWA		Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2018
B.	AKTYWA OBROTOWE	204 548,96	184 980,95
I.	Zapasy	-	-
1.	<i>Materiały</i>	-	-
2.	<i>Półprodukty i produkty w toku</i>	-	-
3.	<i>Produkty gotowe</i>	-	-
4.	<i>Towary</i>	-	-
5.	<i>Zaliczki na dostawy</i>	-	-
II.	Należności krótkoterminowe	153 682,43	155 953,56
1.	<i>Należności od jednostek powiązanych</i>	-	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	-
2.	<i>Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	-	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	-
3.	<i>Należności od pozostałych jednostek</i>	<i>153 682,43</i>	<i>155 953,56</i>
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
	- do 12 miesięcy	1 596,27	2 629,67
	- powyżej 12 miesięcy	1 596,27	2 629,67
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	152 086,16	153 323,89
	c) inne	-	-
	d) dochodzone na drodze sądowej	-	-
III.	Inwestycje krótkoterminowe	50 866,53	29 027,39
1.	<i>Krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	<i>50 866,53</i>	<i>29 027,39</i>
	a) w jednostkach powiązanych	-	-
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- 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	50 866,53	29 027,39
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	50 866,53	29 027,39
	- inne środki pieniężne	-	-
	- inne aktywa pieniężne	-	-
2.	<i>Inne inwestycje krótkoterminowe</i>	-	-
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-
D	Udziały (akcje) własne	-	-
AKTYWA RAZEM		16 071 085,36	19 134 929,14

Sporządził: Elisabeth Pedzik

Prezes Zarządu

Wrocław, 28.05.2019 r.

4

Bilans skonsolidowany na 31.12.2018

PASywa		Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2018
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	13 868 316,39	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 wycen 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	383 257,20	120 175,07
VI.	Zysk (strata) netto	41 452,36	178 915,15
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
B.	Pozostałe kapitały (fundusze) mniejszości	98 688,68	100 875,05
C.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	6 842 781,06	4 659 726,81
I.	Rezerwy na zobowiązania	15 405,00	1 596,00
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 405,00	1 596,00
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
	- długoterminowa	-	-
	- krótkoterminowa	-	-
3.	Pozostałe rezerwy	-	-
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	-	-
II.	Zobowiązania długoterminowe	710 240,89	1 290 594,15
1.	Wobec jednostek powiązanych	710 240,89	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	5 850 617,99	3 279 179,52
1.	Wobec jednostek powiązanych	921 112,48	10 000,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	921 112,48	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	4 929 505,51	3 269 179,52
	a) kredyty i pożyczki	608 676,68	1 721 498,84
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	-	-
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	163 680,23	668 432,08
	- do 12 miesięcy	163 680,23	668 432,08
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	e) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
	f) zobowiązania wekslowe	-	-
	g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	443,00	372 543,00
	h) z tytułu wynagrodzeń	-	-
	i) inne	4 156 705,60	506 705,60
4.	Fundusze specjalne	-	-
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	266 517,18	88 357,14
1.	Ujemna wartość firmy	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	266 517,18	88 357,14
	- długoterminowe	88 357,14	-
	- krótkoterminowe	178 160,04	88 357,14
PASywa RAZEM		20 809 786,13	19 112 367,89

Sporządził: Elisabeth Pedzik

Prezes Zarządu

Wrocław, 28.05.2019 r.

Rachunek przepływów pieniężnych skonsolidowany na 31.12.2017
 (metoda pośrednia)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	01.01.2018 do 31.12.2018
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I.	Zysk / Strata netto	-41 452,36	178 915,15
II.	Korekty razem	580 564,12	-229 269,89
1.	Amortyzacja	23 083,98	4 083,60
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-59 267,19	17 729,78
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
5.	Zmiana stanu rezerw	3 794,00	-13 809,00
6.	Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00
7.	Zmiana stanu należności	840 670,62	3 301 278,01
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-497 309,99	-3 396 446,11
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	269 592,70	-142 106,17
10.	Inne korekty	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	539 111,76	-50 354,74
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I.	Wpływy	1 940 055,61	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:	1 926 173,61	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	1 926 173,61	0,00
b)	w pozostałych jednostkach:	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	13 882,00	0,00
II.	Wydatki	1 373 211,59	130 000,00
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 373 211,59	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)	566 844,02	-130 000,00
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I.	Wpływy	345 000,00	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	345 000,00	80 000,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II.	Wydatki	1 429 127,72	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.	Spląty kredytów i pożyczek	1 429 127,72	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)	-1 084 127,72	80 000,00
D.	Przepływy pieniężne netto razem	21 828,06	-100 354,74
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	21 828,06	-100 354,74
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	235 666,86	257 494,92
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	257 494,92	157 140,18
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		

Sporządził: Elisabeth Pedzik

Prezes Zarządu

Wrocław, 28.05.2019 r.

8

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym skonsolidowany na 31.12.2018

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	13 836 164,59	13 868 316,39
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	13 836 164,59	13 868 316,39
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	4 078 541,58	4 293 025,95
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	214 484,37	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	214 484,37	0,00
	- z podziału zysku (ustawowo)	214 484,37	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	-383 257,20	-120 175,07
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	55 664,97
5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	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	0,00	55 664,97
5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	383 257,20	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	383 257,20	175 840,04
5.7	Zysk/Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-383 257,20	-120 175,07
6.	Wynik netto	-41 452,36	178 915,15
a)	Zysk netto	8 778,96	178 961,15
b)	Strata netto	50 231,32	46,00
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	13 868 316,39	14 351 766,03
	Proponowany podziału zysku netto		
a)	Wypłata dywidendy		
b)	Przekazanie na kapitał zapasowy		
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	13 868 316,39	14 351 766,03

Sporządził: Elisabeth Pedzik

Prezes Zarządu

Wrocław, 28.05.2019 r.

Rachunek zysków i strat skonsolidowany na 31.12.2018
(wariant porównawczy)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2017 do 31.12.2017	01.01.2018 do 31.12.2018
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	82 500,00	59 500,00
	- od jednostek powiązanych	-	-
I.	Przychody netto ze sprzedaży usług	82 500,00	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	141 743,97	72 843,72
I.	Amortyzacja	23 083,98	4 083,60
II.	Zużycie materiałów i energii	10 020,51	107,74
III.	Usługi obce	95 591,53	66 938,18
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	7 625,61	1 714,20
	- podatek akcyzowy	-	-
V.	Wynagrodzenia	-	-
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	-	-
	- emerytalne	-	-
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	5 422,34	-
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	- 59 243,97	- 13 343,72
D.	Pozostałe przychody operacyjne	213 713,06	178 160,40
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Dotacje	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV.	Inne przychody operacyjne	213 713,06	178 160,40
E.	Pozostałe koszty operacyjne	15 438,36	0,53
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	15 438,36	0,53
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	139 030,73	164 816,15
G.	Przychody finansowe	831,04	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:	822,71	18 399,94
	- od jednostek powiązanych	822,71	18 399,94
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
	- w jednostkach powiązanych	-	-
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
V.	Inne	8,33	-
H.	Koszty finansowe	176 550,13	21 178,94
I.	Odsetki, w tym:	41 550,13	21 178,39
	- dla jednostek powiązanych	38 996,86	-
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	135 000,00	-
	- w jednostkach powiązanych	135 000,00	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
IV.	Inne	-	0,55
I.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	- 36 688,36	162 037,15
J.	Podatek dochodowy bieżący	4 764,00	- 16 878,00
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
L.	Zysk (strata) netto (I-J-K)	- 41 452,36	178 915,15

Sporządził: Elisabeth Pedzik

Prezes Zarządu

Wrocław, 28.05.2019 r.

**GRUPA KAPITAŁOWA
WEST REAL ESTATE S.A.
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
ZA ROK 2018**

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 01.01.2018	aktualizacja	wartość nabycia / koszt wytworzenia			stan na 31.12.2018
			przychody	przemieszczenia (plus, minus)	rozchody	
1	2	3	4	5	6	7
grunty	3 508 965,14	-	-	2 225 424,44	-	1 283 540,70
budynki i budowle	-	-	-	-	-	-
maszyny i urządzenia	20 391,47	-	-	7 221,65	-	13 169,82
środki transportu	97 000,00	-	-	95 000,00	-	2 000,00
inne środki trwałe	40 933,87	-	-	2 800,00	-	38 133,87
Razem	3 667 290,48	-	-	105 021,65	-	1 336 844,39

Tabela ruchu środków trwałych

Tabela 1

nazwa grupy składników majątku trwałego	stan na 01.01.2018	amortyzacja/prze mieszczenie	stan na 31.12.2018		wartość netto na 01.01.2018	wartość netto na 31.12.2018
1	2	3	4		5	6
grunty	-	-	-		3 508 965,14	1 283 540,70
budynki i budowle	-	-	-		-	-
maszyny i urządzenia	20 391,47	7 221,65	13 169,82		-	-
środki transportu	43 166,72	41 166,72	2 000,00		53 833,28	-
inne środki trwałe	32 628,95	-1 283,60	33 912,55		8 304,92	4 221,32
razem	96 187,14	47 104,77	49 082,37		3 571 103,34	1 287 762,02

c) Wartości niematerialnych jednostka nie posiadała.

2/ Wartość gruntów użytkowanych wieczystie.

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 wydzierżawianej 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 31.12.2018 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 akcję.

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

Zysk w wysokości 178.915,15 zł zostanie przeznaczony na pokrycie strat z lat poprzednich.

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

Nie tworzono rezerw w roku 2018 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	
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018
1. Wobec jednostek powiązanych	210 871,59	-	710 240,89	10 000,00	921 112,48	10 000,00
a) z tyt. dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
b) inne	210 871,59	-	710 240,89	10 000,00	921 112,48	10 000,00
2. Wobec pozostałych jednostek	4 929 505,51	15 503,34	-	3 253 676,18	4 929 505,51	3 269 179,52
a) kredyty i pożyczki	608 676,68	-	-	1 721 498,84	608 676,68	1 721 498,84
b) z tyt. dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-
d) z tyt. dostaw i usług	163 680,23	15 503,34	-	652 928,74	163 680,23	668 432,08
e) zaliczek i otrzymanych dostaw	-	-	-	-	-	-
f) zobowiązania wekslowe	-	-	-	-	-	-
g) z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	443,00	-	-	372 543,00	443,00	372 543,00
h) z tyt. wynagrodzeń	-	-	-	-	-	-
i) inne	4 156 705,60	-	-	506 705,60	4 156 705,60	506 705,60
RAZEM	5 140 377,10	15 503,34	710 240,89	3 263 676,18	5 850 617,99	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 2017	rok obrotowy 2017	w tym export
Usług, w tym:	-	-	-
- dzierżawa biura	-	8 500,00	-
- usługa konsultingowa	78 500,00	48 000,00	-
- pozostałe usługi	4 000,00	3 000,00	-
Razem przychody netto	82 500,00	59 500,00	-

przychody netto ze sprzedaży	przed wyłączeniem	po wyłączeniu
Usługi	82 500,00	59 500,00
Towary	-	-
Ogółem	82 500,00	59 500,00

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	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
Podatek dochodowy - część odroczone	16 678,00
Zyski-straty mniejszości	
Zysk / strata netto	178 915,15

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 2018 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 2018 – 0,00 zł

c) Planowane nakłady na rok 2019 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 powiązanymi

Brak takich transakcji.

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

W roku 2018 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 2018 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. Gen. Władysława Sikorskiego 34.

7) INFORMACJE O POŁĄCZENIU JEDNOSTEK:

Nie dotyczy

Załączniki:

- 1) Zestawienie zmian w kapitale własnym
- 2) Rachunek p[przepływów pieniężnych

Wszystkie informacje zostały zawarte powyżej.

.....
Sporządził: Elisabeth Pedzik

.....
Prezes Zarządu

Wrocław, 28.05.2019 r.

ZAŁĄCZNIK NR2

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU WEST REAL ESTATE SA Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ W ROKU OBROTOWYM 2018



**NOWA TECHNOLOGIA
NASZA PRZYSZŁOŚĆ**



Wrocław, 28 maj 2019 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	6
7. Posiadane przez jednostkę oddziały	7
8. Opis organizacji grupy kapitałowej na dzień 31 grudnia 2018 r. ze wskazaniem spółek niepodlegających konsolidacji.....	7
9. Opis instrumentów finansowych Spółki w zakresie:.....	10
9.1 Ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka	10
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	10
10. Czynniki ryzyka związane z działalnością oraz otoczeniem, w którym działa Spółka ...	10
10.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta.....	10
10.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność	13
10.3 Czynniki związane z rynkiem kapitałowym oraz papierami wartościowymi Spółki	15
11. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego	20

1. Podstawowe dane o Spółce

Nazwa (firma):	West Real Estate SA
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Wrocław
Adres:	Ul. Gen. Władysława Sikorskiego 34, 53-659 Wrocław
Telefon:	(+48) 510 952 215
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.

Piotr Pędzik	Przewodniczący Rady Nadzorczej
--------------	--------------------------------

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 raportu

Akcyonariusz	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 jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

Na podstawie upoważnienia wyrażonego w uchwale Rady Nadzorczej z dnia 24 stycznia 2018 roku, zawarta została umowa z Bieglym Rewidentem, w przedmiocie przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2017 oraz za rok obrotowy 2018.

W dniu 26 stycznia 2018 roku Emitent podpisała umowę nabycia w spółce West Real Estate Sp. z o.o. nabył 120 (słownie : sto dwadziścia) udziałów w spółce o wartości nominalnej 1000,00 zł (słownie : tysiąc złotych) każdy, za cenę 120 000,00 zł (słownie : sto dwadzieścia tysięcy

złotych). W związku z przeprowadzoną transakcją Emitent posiada łącznie 600 (słownie : sześćset) udziałów spółki West Real Estate Sp. z o.o., stanowiących 100% w kapitale spółki, co uprawnia do 100 % w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 29 stycznia 2018 r. Zarząd Spółki West Real Estate SA z siedzibą we Wrocławiu podpisał umowę na badanie jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki za rok 2017 i 2018 z Biuro usług księgowych i Badania Bilansów „ Biegli S&S ” Sp. z o.o., ul. Grabiszyńska 163, 53 – 349 Wrocław, wpisaną na listę biegłych rewidentów przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 131, podmiot uprawniony do wykonania tych badań.

Zarząd West Real Estate Spółka Akcyjna dokonała zbycia udziałów w spółce zależnej – Wrocław City Center West Sp. z o.o. Zbycie udziałów nastąpiło na rzecz os. fizycznej nie będącej podmiotem powiązaniem, za łączną kwotę 1.000,00 zł (słownie : tysiąc złotych). Zawarcie przedmiotowej umowy jest konsekwencją podjętej strategii rozwoju i dywersyfikacji w planowanych inwestycjach oraz obowiązujących umów.

W dniu 05 kwietnia 2018 r West Real Estate SA podpisała umowę nabycia udziałów w Hydrobeton Sp. z o.o., nabyła 200 (słownie: dwieście) udziałów w kapitale zakładowym Spółki, stanowiących 100 % (słownie: sto procent) kapitału zakładowego Spółki, o łącznej wartości nominalnej 10.000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych). Powyższa transakcja została uznana za znaczącą z uwagi na oczekiwany znaczny wzrost wartości objętych udziałów w przyszłości, a co za tym idzie potencjalny wpływ na wyniki finansowe Spółki.

W dniu 28 września 2018 r. Zarząd spółki West Real Estate S.A. z siedzibą we Wrocławiu podpisał ze spółką Beskidzkie Biuro Consultingowe Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej umowę na świadczenie usług Autoryzowanego Doradcy. Mocą zawartej umowy Beskidzkie Biuro Consultingowe Sp. o.o. świadczyć będzie na rzecz Spółki usługi Autoryzowanego Doradcy, których celem jest współdziałanie ze Spółką w zakresie wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych określonych w Regulaminie Alternatywnego Systemu Obrotu, Rozporządzeniu w sprawie nadużyć na rynku (Rozporządzeniu MAR) oraz monitorowanie prawidłowości wypełniania przez Spółkę tych obowiązków, a także bieżące doradzanie Spółce w zakresie dotyczącym funkcjonowania jej instrumentów finansowych na rynku NewConnect.

W dniu 17 października 2018 postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, w przedmiocie rejestracji zmian
West Real Estate SA ul. Gen. Władysława Sikorskiego 34, 53-659 Wrocław, KRS 0000344257 REGON: 160101435 NIP: 7532312583, www.westrealestate.pl

Statutu Spółki, dokonanych uchwałą nr 18/2018 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w dniu 27 czerwca 2018 r. W wyniku rejestracji, zmianie uległa firma Spółki z Energy Environment Solutions Spółka Akcyjna na

West Real Estate Spółka Akcyjna.

Dotychczasowe brzmienie § 1 ust. 1 Statutu Spółki:

„1. Spółka działa pod firmą Energy Environment Solutions Spółka Akcyjna. Spółka może używać skrótu formy EES S.A. oraz wyróżniającego ją znaku graficznego.”

Aktualne brzmienie § 1 ust. 1 Statutu Spółki:

„1. Spółka działa pod firmą West Real Estate Spółka Akcyjna. Spółka może używać skrótu firmy WRE S.A. oraz wyróżniającego ją znaku graficznego.”

3. Przewidywanym rozwojem jednostki

Rok 2018 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. 2019 rok powinien w ocenie Zarządu przynieść wzmocnienie standingu finansowego Spółki.

4. Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie prowadzi działań w zakresie badań i rozwoju.

5. Aktualna i przewidywalna sytuacja finansowa

W roku obrotowym 2018 emitent wypracował zysk netto w kwocie 161 231,37 zł.

W opinii Zarządu Emitenta bieżąca płynność finansowa w znacznym stopniu ulegnie poprawie w momencie zwrotu pożyczki, udzielonej w kwocie 420.00,00 zł, która to pożyczka ma zostać zwrócona. Również nabycie udziałów w spółce Hydrobeton Sp. z o.o. przyczyni się do poprawy płynności finansowej, ponieważ została uznana za znaczącą z uwagi na oczekiwany wzrost wartości objętych udziałów.

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 2018 r. nie nabywała akcji własnych.

7. Posiadane przez jednostkę oddziały

Spółka West Real Estate SA nie posiada oddziałów.

8. Opis organizacji grupy kapitałowej na dzień 31 grudnia 2018 r. ze wskazaniem spółek niepodlegających konsolidacji

Na dzień 31 grudnia 2018 roku grupa kapitałowa Emitenta składała się z trzech spółek:

Firma:	West Real Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Gen. Władysława Sikorskiego 34, 53-659 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 liczbie głosów:	100,00%

West Real Estate Sp. z o.o. jest podmiotem, który został zawiązany w związku z planami realizacji przez Emitenta przedsięwzięć w obszarze gospodarki odpadami. Spółka 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:

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

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 2018 roku spółka nie prowadziła działalności operacyjnej, nie posiadała oddziałów (zakładów) oraz udziałów własnych.

Firma:	Innovative Combustion spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Gen. Władysława Sikorskiego 34, 53-659 Wrocław
NIP:	8943040224
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%

IC Sp. z o.o. powstała w związku z planowanymi przedsięwzięciami w zakresie innowacyjnej gospodarki odpadami.

Opis planowanej inwestycji:

Innovative Combustion sp. z o.o. planuje budowę, od podstaw zakładu termicznego przekształcania odpadów. Projekt ten będzie dotyczył zagospodarowania i przetwarzania Odpadów Komunalnych. Surowiec będzie odbierany w miejscu realizacji projektu, gdzie będzie

przetwarzany lokalnie w nowoczesnym Zakładzie Recyklingu Materiałów. Innovative Combustion Sp. z o.o. proponuje efektywne proekologiczne rozwiązania technologiczne, dzięki którym powstawać będzie czysta energia elektryczna i ciepła w turbogeneratorze parowym. Wszystkie obiekty wchodzące w skład analizowanego zakładu zostaną zaprojektowane i wykonane w sposób zgodny z obowiązującym prawem budowlanym i zagospodarowania terenu, w tym Rozporządzenia MI w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Osprzęt instalacji do spalania wysortowanej frakcji odpadów komunalnych oraz komunalnych osadów ściekowych będzie spełniał wymagania techniczne określone w Rozporządzeniu MG w sprawie wymagań dotyczących prowadzenia procesu termicznego przekształcania odpadów.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku spółka nie prowadziła działalności operacyjnej, nie posiadała oddziałów (zakładów) oraz udziałów własnych.

Firma:	Hydrobeton spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Skarbowców 23A, 53-025 Wrocław
NIP:	8943053853
REGON:	022426644
KRS:	0000511538
Kapitał zakładowy:	10.000,00 zł – 100 udziałów o wartości 100,00 zł każdy
Udział bezpośredni Emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów:	100,00%

Spółka Hydrobeton sp. z o.o. specjalizuje się w realizacji Hydroizolacji nowo wybudowanych oraz już istniejących obiektach w technologii bezpowłokowej tzw. białej wanny.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku spółka nie prowadziła działalności operacyjnej, nie posiadała oddziałów (zakładów) oraz udziałów własnych.

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 Emitenta

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 Emitenta oraz realizacja jego strategii rozwoju jest ściśle uzależniona od decyzji podejmowanych na najwyższym szczeblu kierownictwa Spółki. Wiedza oraz nabyte

dotychczas doświadczenie Zarządu Spółki we współpracy z doradcami, stanowiącymi grupę ekspertów, z którymi Spółka na stałe współpracuje, pozwolą na stopniową realizację systematycznie definiowanych celów strategicznych Spółki, 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 Spółki. 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. 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.

Opracowywane przez WRE SA systemy motywacyjne dla kluczowych pracowników mają za zadanie zwiększenie stopnia identyfikowania się kadry menedżerskiej ze Spółką, a tym samym zminimalizowanie ryzyka jej migracji.

Ryzyko związane z kadrami pracowniczymi Hotelu

Utworzenie obiektu o charakterze hotelowym we Wrocławiu implikuje konieczność zatrudnienia dużej grupy wykwalifikowanych osób, gotowych do świadczenia usług na wysokim poziomie. Szczególnie pożądane będą osoby specjalizujące się w zabiegach z zakresu szeroko pojętej odnowy biologicznej, z uwagi na utworzenie przy hotelu usług Fitness & spa. W związku z powyższym mogą pojawić się problemy ze znalezieniem wykwalifikowanej kadry z uwagi na fakt, że wielu specjalistów w badanym zakresie wyjechało poza granice kraju w celach zarobkowych, w związku z czym podaż pracy w tym sektorze została ograniczona. Istnieje zatem ryzyko istotnego wydłużenia w czasie procesu rekrutacji na stanowiskach związanych ze świadczeniem usług SPA, co może opóźnić pełne rozpoczęcie działalności obiektu należącego do Spółki.

Emitent rozpocznie proces rekrutacji kadry pracowniczej jeszcze w trakcie finalizacji procesu inwestycyjnego, aby w momencie inauguracji funkcjonowania obiektu cała kadra pracownicza mogła zostać skompletowana.

Ryzyko związane z podjęciem działalności w nowych segmentach rynku

Na dzień sporządzenia Raportu rocznego West Real Estate SA prowadzi działalność doradczą w branży hotelowej. Zgodnie ze strategią rozwoju zakres działalności Spółki rozszerzy się o rynek nieruchomości o charakterze komercyjnym. Brak doświadczenia Spółki w nowych segmentach rynku może oddziaływać na wydłużenie się w czasie procesu adaptacji Spółki 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 przez Spółkę bezpośredniej współpracy z grupą menedżerów specjalizujących się we wskazanych branżach, pozwoli Zarządowi Spółki na podejmowanie odpowiednich decyzji strategicznych zapewniających właściwą politykę zarządzania poszczególnymi obiektami, co powinno pozytywnie przełożyć się zarówno na stopień rozpoznawalności Spółki w poszczególnych branżach, jak i rentowność podejmowanych przedsięwzięć.

Ryzyko związane z sezonowością świadczonych usług hotelarskich

Działalność w branży hotelarskiej wiąże się z ryzykiem wystąpienia sezonowości generowanych przychodów ze sprzedaży. W okresie wiosenno-letnim, kiedy warunki atmosferyczne oraz klimat sprzyjają wypoczynkowi, następuje z reguły wzrost osiąganych przez dany obiekt przychodów ze sprzedaży. Z kolei przy niesprzyjającej aurze (przeważnie w okresie jesienno-zimowym) zainteresowanie usługami ze strony odbiorców jest mniejsze, w związku z czym następuje spadek osiąganych przychodów.

Rozszerzenie zakresu świadczonych usług o Fitness & spa, organizacji konferencji pozwoli Spółce zminimalizować sezonowość prowadzonej działalności poprzez zwiększenie popytu na usługi hotelu, generowanego przez osoby zainteresowane, które to usługi świadczone są przez cały rok.

W rezultacie ryzyko obniżenia się wyników finansowych Spółki, wynikające z sezonowości usług hotelarskich, będzie minimalizowane poprzez świadczenie większej liczby usług dodatkowych i związany z tym wzrost przychodów ze sprzedaży.

Ryzyko związane z możliwością wystąpienia niskiego stopnia obłożenia hotelu

Przeprowadzenie inwestycji w obiekt o charakterze hotelowym wiąże się z ryzykiem wystąpienia niedostatecznego zainteresowania ze strony odbiorców świadczonymi usługami. Zaistniała sytuacja implikuje z kolei osiąganie niskich wartości wskaźnika obłożenia hotelu,

który ma bezpośredni wpływ na wysokość generowanych przez obiekt przychodów. W rezultacie wyniki finansowe z działalności hotelu mogą osiągnąć niższe wartości niż pierwotnie zakładano.

Rozszerzając zakres świadczonych usług o Fitness & spa, konferencje w istotny sposób zwiększy atrakcyjność obiektu. Zdefiniowane czynniki mogą z kolei oddziaływać na wzrost stopnia obłożenia hotelu i związaną z tym poprawę generowanych wyników finansowych.

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

Ryzyko zmiany sytuacji makroekonomicznej

Działalność West Real Estate SA uzależniona jest od aktualnie panującej sytuacji makroekonomicznej w gospodarce Polski oraz krajów UE. Na rentowność prowadzonej przez Spółkę 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 osiąganych przez Spółkę oraz mogą także oddziaływać na realizację zdefiniowanych celów strategicznych. Aktualnie panująca koniunktura gospodarcza sprzyja podejmowaniu inwestycji o dłuższym horyzoncie czasowym, w szczególności dotyczących nabywania nieruchomości, z racji faktu że można je nabyć po relatywnie niższej cenie. Nie jest jednakże 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 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 oraz Hotelarska), co z kolei zapewnia 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 wydzźwięk w działalności gospodarczej przedsiębiorstw. W

szczegółności dla działalności Spółki 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 Spółkę, może rzutować na pogorszenie jej sytuacji finansowej (spadek wielkości generowanych wyników finansowych) oraz osłabienie perspektyw rozwoju Emitenta. 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.

Ryzyko związane z działalnością podmiotów konkurencyjnych na rynku hotelarskim

Stopień konkurencyjności na rynku hotelarskim uzależniony jest przede wszystkim od atrakcyjności turystycznej danego regionu oraz zakresu oferowanych przez poszczególne obiekty usług. Istnieje zatem ryzyko, że wraz z rozwojem turystyki, będą pojawiać się kolejne obiekty świadczące usługi na zbliżonym poziomie cenowym oraz o podobnej jakości. Zaistniała sytuacja może z kolei powodować zmniejszenie się liczby gości hotelu Spółki, co przełoży się na spadek osiąganych przez nią wyników finansowych.

W momencie inauguracji działalności przez hotel we Wrocławiu, Spółka zamierza przeprowadzić szereg działań promocyjnych służących zwiększeniu rozpoznawalności wśród potencjalnych klientów zarówno obiektu, jak i okolicy, w której nieruchomość jest zlokalizowana. Ponadto zakres usług oferowanych przez hotel nie będzie ograniczać się wyłącznie do noclegów, ale, jak już wspomniano, uwzględniać będzie kompleksową usługę fitness. W rezultacie odpowiednia promocja w połączeniu z zakresem świadczonych usług mają za zadanie wyróżniać hotel Spółki na tle konkurencji.

Ryzyko związane z warunkami pogodowymi

Intensywność świadczenia przez Spółkę usług o charakterze hotelarskim będzie uzależniona po części od aktualnie panujących warunków atmosferycznych, które są podstawową determinantą podejmowania decyzji odnośnie miejsca wypoczynku. W razie długotrwałego pogorszenia się warunków pogodowych część ludności może nie zdecydować się na wyjazd turystyczny, w związku z czym spodziewane przychody Spółki mogą osiągnąć mniejszą wartość, niż pierwotnie zakładano.

Ryzyko to będzie jednak minimalizowane poprzez stworzenie systemu rezerwacji miejsc, poprzedzonego płatnościami zaliczkowymi oraz umożliwienie korzystania z usług Fitness & Spa, które to usługi nie będą zależne w żadnym stopniu od aktualnej aury. Należy przy tym zaznaczyć, że obiekt we Wrocławiu służyć będzie tzw. turystyce biznesowej i w mniejszym stopniu weekendowej, a także organizacji oprawy imprez okolicznościowych.

10.3 Czynniki związane z rynkiem kapitałowym oraz papierami wartościowymi Spółki

Ryzyko zawieszenia oraz wykluczenia z alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect

Zgodnie z Regulaminem Alternatywnego Systemu Obrotu, GPW jako organizator Alternatywnego Systemu w sytuacjach ściśle określonych w Regulaminie ASO może zawiesić obrót instrumentami finansowymi.

Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami:

- Na wniosek emitenta,
- Jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- Jeżeli Emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie,
- Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych,
- W przypadku niewykonania przez Emitenta obowiązków określonych w rozdziale V Regulaminu ASO

Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi emitenta, dla którego podmiot ten wykonuje obowiązki Autoryzowanego Doradcy, jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie lub interes uczestników tego obrotu.

Ponadto zgodnie z §20 ust. 3 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, GPW jako Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta w przypadku:

- rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z Animatorem Rynku przed upływem 2 lat licząc od dnia pierwszego notowania instrumentów finansowych Emitenta na rynku kierowanym zleceniami lub
- zawieszenia prawa do działania Animatora Rynku, lub wykluczenia go z tego działania, do czasu zawarcia i wejścia w życie nowej umowy z Animatorem Rynku albo Market Makerem. Przy czym w przypadku zawarcia umowy z Market Makerem wznowienie notowań może nastąpić wyłącznie na rynku kierowanym cenami.

Podobnie zgodnie z §21 ust. 2 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu GPW jako Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta w przypadku:

- rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z Market Makerem na rynku kierowanym cenami lub
- zawieszenia prawa do działania Market Makera, lub wykluczenia go z tego działania,
- do czasu zawarcia i wejścia w życie nowej umowy z Market Makerem albo umowy z Animatorem Rynku. Przy czym w przypadku zawarcia umowy z Animatorem Rynku wznowienie notowań może nastąpić wyłącznie na rynku kierowanym zleceniami, w systemie notowań określonym przez Organizatora Alternatywnego Systemu.

Zawieszenie obrotu instrumentami finansowymi Spółki może również nastąpić na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów. Zawieszenie obrotu tymi instrumentami finansowymi nie może być dłuższe niż miesiąc.

Zgodnie z §12 tego Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, GPW może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta.

Obligatoryjnie wykluczane są z alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect instrumenty finansowe emitenta w następujących sytuacjach:

- gdy wynika to wprost z przepisów prawa,
- gdy zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona, lub
- w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów oraz
- po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta, obejmującej likwidację jego majątku, lub postanowienia o oddaleniu

przez sąd wniosku o ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, GPW może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi. W takiej sytuacji zawieszenie obrotu może trwać dłużej niż 3 miesiące.

Ponadto na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego organizator alternatywnego systemu obrotu wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

Ponadto zgodnie z Regulaminem ASO, jeżeli emitent nie wykonuje obowiązków określonych w rozdziale V Regulaminu ASO Organizator Alternatywnego Systemu może:

- zawiesić obrót instrumentami finansowymi emitenta w alternatywnym systemie,
- wykluczyć instrumenty finansowe emitenta z obrotu w alternatywnym systemie.

W przypadku, gdy decyzja o zawieszeniu instrumentów finansowych emitenta jest wydawana jako sankcja za niewykonywanie przez emitenta obowiązków określonych w Regulaminie ASO, okres zawieszenia obrotu może trwać dłużej niż 3 miesiące.

Na podstawie decyzji Komisji Nadzoru Finansowego, w przypadku gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, organizator alternatywnego systemu obrotu wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

W świetle pojawiających się wątpliwości interpretacyjnych, co do treści Regulaminu ASO oraz załączników do niego oraz braku ugruntowanej praktyki, Emitent nie może zagwarantować, iż powyżej opisane sytuacje nie będą miały miejsca w odniesieniu do jego instrumentów finansowych.

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

Spółka notowana na rynku NewConnect ma status spółki publicznej w rozumieniu ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. Z tego powodu Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć na Spółkę kary administracyjne za nienależyte wykonywanie lub niewykonywanie

obowiązków wynikających z przepisów prawa, a w szczególności obowiązków wynikających z ustawy o ofercie publicznej i ustawy o obrocie instrumentami finansowymi.

W szczególności na Emitenta mogą zostać nałożone kary wynikające z art. 172-176a ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. KNF może nałożyć karę pieniężną na emitenta za niewykonanie obowiązków informacyjnych określonych w ustawie. Jednocześnie sankcje administracyjne mogą zostać nałożone przez KNF na podstawie art. 96 i art. 97 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

W przypadku nałożenia kary z któregośkolwiek ze wskazanych przepisów prawa, obrót papierami wartościowymi Emitenta może stać się utrudniony bądź niemożliwy.

Ryzyko wahań kursu i ograniczonej płynności akcji Emitenta

Akcje Spółki nie były do tej pory notowane na żadnym rynku regulowanym czy w alternatywnym systemie obrotu. Nie ma żadnej pewności, co do przyszłego kształtowania się ceny akcji Spółki w obrocie w ASO NewConnect. 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 kolejnymi emisjami akcji i pozyskiwaniem środków finansowych

Pełny plan inwestycyjny Spółki wymaga pozyskania środków finansowych w wysokości blisko 25 mln zł. W związku z powyższym Emitent zamierza w przyszłości dokonać podwyższeń kapitału zakładowego Spółki, z których to zamierza pozyskać część środków wymaganych do realizacji założonych celów. Na podstawie powyższego istnieje ryzyko, że w wyniku wystąpienia nieprzewidzianych okoliczności Spółka nie uzyska całości wymaganych środków finansowych lub będzie musiała przeprowadzić dodatkową emisję akcji. Niepozyskanie nowych źródeł

finansowania, w przypadku gdy Emitent wykorzysta dotychczas posiadane kapitały finansowe, mogłyby wpłynąć na spowolnienie tempa rozwoju Emitenta.

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.

11. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego

	ZASADA	PRZESTRZEGANIE ZASADY	
1	Przejrzysta i efektywna polityka informacyjna	Częściowo	Komentarz 1
2	Efektywny dostęp do informacji niezbędnych dla oceny sytuacji i perspektyw	Tak	
3	Korporacyjna strona internetowa - zakres udostępnionych informacji	Częściowo	
3.1	podstawowe informacje o spółce	Tak	
3.2	opis, rodzaj działalności, z której emitent uzyskuje najwięcej przychodów	Tak	Komentarz 2
3.3	opis rynku, na którym działa emitent, jego pozycja na rynku	Częściowo	
3.4	zyciorysy zawodowe członków organów spółki	Częściowo	Komentarz 3
3.5	Informacje o powiązaniach członków RN z akcjonariuszem >5% głosów na WZ	Tak	
3.6	dokumenty korporacyjne spółki	Tak	

3.7	zarys planów strategicznych spółki	Tak	
3.8	prognozy wyników finansowych na bieżący rok obrotowy	Nie	Komentarz 4
3.9	struktura akcjonariatu	Tak	
3.10	dane oraz kontakt do osoby odpowiedzialnej za relacje inwestorskie	Tak	
3.12	opublikowane raporty bieżące i okresowe	Tak	
3.13	kalendarz publikacji dat	Tak	
3.14	informacje na temat zdarzeń korporacyjnych	Tak	
3.16	pytania akcjonariuszy dot. spraw objętych porządkiem obrad WZ	Nie dotyczy	
3.17	informacje na temat powodów odwołania, zmiany terminu, porządku obrad WZ	Tak	
3.18	informacja o przerwie w obradach WZ i powodach przerwy	Nie dotyczy	
3.19	informacje na temat Autoryzowanego Doradcy	Nie	Komentarz 5
3.20	informacje na temat Animatora akcji emitenta	Nie	Komentarz 5
3.21	dokument informacyjny (prospekt emisyjny)	Tak	
4	Strona internetowa w języku polskim lub angielskim	Tak	
5	Wykorzystanie sekcji relacji inwestorskich na stronie GPWInfoStrefa	Nie	Komentarz 5
6	Utrzymywanie kontaktów z przedstawicielami AD	Tak	
7	Niezwłoczne informowanie AD o istotnym zdarzeniu	Tak	

8	Zapewnienie dostępu AD do dokumentów i niezbędnych informacji	Tak	
9	Zakres raportu rocznego dotyczący informacji na temat wynagrodzenia AD oraz członków organów spółki	Nie	
10	Uczestnictwo członków zarządu i rady nadzorczej w obradach WZ	Tak	
11	Publicznie dostępne spotkanie z inwestorami, analitykami, mediami	Częściowo	Komentarz 7
12	Informacje zawarte w uchwale w sprawie emisji akcji z prawem poboru	Nie dotyczy	
13	Zapewnienie odpowiedniego odstępu czasowego pomiędzy decyzjami	Nie dotyczy	
13a	Zwołanie NWZ przez akcjonariuszy	Nie dotyczy	
14	Wymogi dot. dnia ustalenia praw do dywidendy i dnia jej wypłaty	Nie dotyczy	
15	Wymogi dot. uchwały w sprawie wypłaty dywidendy warunkowej	Nie dotyczy	
16	Raporty miesięczne	Nie	Komentarz 8
16a	Uzasadnienie naruszenia obowiązku informacyjnego	Tak	

Komentarz 1: Spółka z przyczyn niedopatrzenia nie informowała o zwoływanych Walnych Zgromadzeniach w systemie ESPI. W ocenie spółki Walne Zgromadzenia były zwoływane prawidłowo, a każdy zainteresowany mógł w odpowiednim czasie zapoznać się z ogłoszeniem o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. Spółka w przyszłości zamierza publikować informacje w systemie ESPI.

Ponadto zasada nie będzie stosowana w części, która mówi iż Spółka powinna umożliwić transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na stronie.

Komentarz 2: Spółka jest w trakcie aktualizacji strony internetowej w związku z czym trwają prace nad sporządzeniem opisu rynku, na którym działa emitent, wraz z określeniem jego pozycji na tym rynku.

Komentarz 3: Spółka jest w trakcie aktualizacji strony internetowej w związku z czym trwają prace nad aktualizacją życiorysów członków organów spółki.

Komentarz 4: Spółka nie przedstawia prognoz danych finansowych.

Komentarz 5: Spółka nie przestrzega tej zasady w chwili obecnej, lecz zamierza zamieścić odpowiednie informacje w tej kwestii w najbliższej przyszłości.

Komentarz 6: Spółka nie informuje o wynagrodzeniach członków organów Spółki i Autoryzowanego Doradcy.

Komentarz 7: Spółka czynnie uczestniczy w wydarzeniach na rynku: konferencje, spotkania inwestorskie, jednak sama nie wychodzi z inicjatywą organizacji takich wydarzeń.

Komentarz 8: Spółka nie przesyła raportów miesięcznych, skupia się na komunikacji z inwestorem przez przesyłanie raportów kwartalnych.

ZAŁĄCZNIK NR3

BIURO USŁUG KSIĘGOWYCH I BADANIA BILANSU „BIEGLI S&S”
Spółka z o.o. 53-439 Wrocław ul. Grabiszyńska 163
NIP: 891-10-02-805 kapitał zakładowy 50 000 zł
Rejestr PIBR nr 131 KRS 00001999-36 /SR Wrocław Fabryczna

**Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego
skonsolidowanego sprawozdania finansowego
WEST REAL ESTATE SPÓŁKA AKCYJNA
53-659 Wrocław, ul. Gen. Władysława Sikorskiego 34**

Za rok 2018

Dla Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za Grupy Kapitałowej WEST REAL ESTAT SA z siedzibą w 53-659 Wrocław, ul Gen. Władysława Sikorskiego 34, na które składa się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- skonsolidowane bilans sporządzony na dzień 31.12.2018 który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: **19 112 367,89 zł;**
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujący zysk netto w wysokości: **178 915,15 zł;**
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę: **483 449,64 zł;**
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujący spadek stanu środków pieniężnych o kwotę: **100 354,74 zł;**
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Kierownik jednostki dominującej jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności grupy kapitałowej zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047) („ustawa o rachunkowości”),

wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Kierownik jednostki dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane skonsolidowane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, kierownik jednostki dominującej oraz członkowie rady nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno, przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy grupy kapitałowej zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,

Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości w sprawozdaniu finansowym na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją skonsolidowanego sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez kierownika jednostki oraz ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że przy uwzględnieniu niepewności, o której mowa niżej, uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii.

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności grupy kapitałowej. Jednakże naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności grupy kapitałowej i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności grupy kapitałowej istotne zniekształcenia.

Jednostka dominująca wykazuje zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług w wysokości 153 682,43 zł, które nie są przeterminowane. Spółka osiągnęła w roku badanym przychody ze sprzedaży usług w wysokości 59 500,00 zł, przychody z odpisów ujemnej wartości firmy nie wystąpiły, przychody finansowe z tytułu naliczenia odsetek od pożyczki udzielonej spółce zależnej 8 399,96 zł. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania przez Spółkę działalności gospodarczej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje WEST REAL ESTATE Spółka Akcyjna jako jednostkę dominującą oraz jednostki zależne: Innovative Combustion sp. z o.o., West Real Estate sp. z o.o, Hydrobeton sp. z o.o. Sprawozdania finansowe tych spółek nie zostały zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe:

- a) przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej grupy kapitałowej na dzień 31.12.2018 r., jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) zostało sporządzone zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r. nr 169, poz. 1327 ze zmianami),
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi grupę kapitałową

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności grupy kapitałowej uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle

wiedzy o grupie kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy wystąpienia w sprawozdaniu z działalności grupy kapitałowej istotnych zniekształceń.

Jerzy Lachaut, nr 2164

**Jerzy
Lachaut**

Elektronicznie podpisany
przez Jerzy Lachaut
Data: 2019.05.30 09:28:28
+02'00'

Imię i nazwisko kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie, nr w rejestrze, podpis

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu:

BUK i Badania Bilansów „Biegli S&S” sp. z o.o.

Nazwa podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, nr w rejestrze

53-439 Wrocław, ul Grabiszyńska 163

Siedziba podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Wrocław, 30 maj 2019 r.