

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU WEST REAL ESTATE S.A. Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU OBROTOWYM 2015



NOWA TECHNOLOGIA
NASZA PRZYSZŁOŚĆ



Wrocław, 15 maja 2016 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	7
4. Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	8
5. Aktualna i przewidywalna sytuacja finansowa	8
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	8
7. Posiadane przez jednostkę oddziały	8
8. Opis organizacji grupy kapitałowej na dzień 31 grudnia 2015 r. ze wskazaniem spółek niepodlegających konsolidacji.....	9
9. Opis instrumentów finansowych Spółki w zakresie:.....	14
9.1 Ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka	14
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	14
10. Czynniki ryzyka związane z działalnością oraz otoczeniem, w którym działa Spółka ...	14
10.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta.....	14
10.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność	17
10.3 Czynniki związane z rynkiem kapitałowym oraz papierami wartościowymi Spółki	20
11. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego	24

1. Podstawowe dane o Spółce

Nazwa (firma):	West Real Estate
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Przedświt 11/1, 54-618 Wrocław
Telefon:	(+48) 71 374 23 11
Faks:	(+48) 71 349 55 36
Adres poczty elektronicznej:	sekretariat@westrealestate.pl
Adres strony internetowej:	www.westrealestate.pl
NIP:	7532312583
REGON:	160101435
KRS:	0000344257

W związku z uchwałą Zgromadzenia Wspólników z dnia 27 listopada 2009 r. w sprawie przekształcenia formy prawnej spółki, 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 S.A. 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	Prezes 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	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Piotr Dziugan	Członek Rady Nadzorczej
Mariusz Olejnik	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

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

W dniu 16 lutego Zarząd West Real Estate Spółka Akcyjna poinformował raportem bieżącym EBI nr 3/2015, że zależna od Emitenta spółka uzyskała prawomocne pozwolenie na budowę Zakładu Utylizacji Odpadów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową. Na dzień 31 grudnia 2015 roku nie zostały rozpoczęte prace budowlane.

W dniu 25 lutego 2015 roku Zarząd West Real Estate S.A. raportem bieżącym EBI nr 4/2015 poinformował, że zależna od Emitenta Spółka Wrocław City Center West uzyskała zamienną decyzję o pozwoleniu na budowę, dla przedsięwzięcia Budowa Hotelu Hampton by Hilton, wprowadzając zmiany układu komunikacyjnego w obrębie działki, zwiększenie zabudowy, kubatury, kondygnacji, które spełniają wymagania sieci Hilton Worldwide. Otrzymanie

przedmiotowego pozwolenia zamiennego jest kolejnym krokiem na drodze do realizacji zaplanowanego przez Spółkę przedsięwzięcia i stanowi znaczący element w realizacji strategii rozwoju Grupy Kapitałowej West Real Estate SA. Na dzień 31 grudnia 2015 roku Wrocław City Center West w projekcie budowy Hotelu Hampton by Hilton we Wrocławiu wykonał: roboty ziemne, garaż podziemny, elementy konstrukcyjne pierwszej kondygnacji, elementy konstrukcyjne drugiej kondygnacji słupy oraz ściany żelbetowe, zjazd z ulicy wraz z odtworzeniem chodnika biegnącego w pasie drogowym wzdłuż hotelu, instalacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej w płycie fundamentowej wraz z separatorem oczyszczania ścieków deszczowych i na tym zakończono prace budowlane zabezpieczając teren budowy. Obecnie spółka pozyskuje finansowanie dla wymienionej inwestycji, złożyła do trzech instytucji finansowych wnioski kredytowe i oczekuje na decyzje z warunkami finansowymi. Do czasu pozyskania finansowania dalsze prace zostały wstrzymane.

W dniu 26 czerwca 2015 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Emitent publikował podjęte uchwały raportem bieżącym EBI nr 8/2015 z dnia 26 czerwca 2015 roku.

Zarząd West Real Estate S.A. raportem bieżącym EBI nr 18/2015 z dnia 3 listopada 2015 roku informował, że Spółka powzięła wiadomość o złożeniu przez Panią Małgorzatę Tul, Pana Jarosława Gębusia, Pana Grzegorza Bilińskiego rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki. W związku ze złożoną rezygnacją liczba osób wchodzących w skład Rady Nadzorczej Spółki zmniejszyła się do dwóch osób. Zgodnie z postanowieniami § 19 pkt 1 Statutu Spółki, w przypadku śmierci lub ustąpienia członka Rady Nadzorczej, wybranego przez Walne Zgromadzenie, pozostali członkowie Rady Nadzorczej, w terminie 60 dni od chwili uzyskania informacji o tej okoliczności, mogą dokonać uzupełnienia swego składu w drodze kooptacji spośród kandydatów przedstawionych przez członków Rady Nadzorczej.

Zarząd West Real Estate S.A. raportem bieżącym EBI nr 19/2015 z dnia 3 listopada 2015 roku informował, że w dniu 20 października 2015 roku, podczas posiedzenia Rady Nadzorczej Spółki, Rada Nadzorcza Spółki - w związku ze złożonymi rezygnacjami z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki:

1. Pana Jarosława Gębusia,
2. Panią Małgorzatę Tul,
3. Pana Grzegorza Bilińskiego,

postanowiła (mocą postanowień uchwał o nr 1/10/2015, 2/10/2015 oraz 3/10/2015 z dnia 20 października 2015 roku), działając na podstawie postanowień § 19 pkt 1 Statutu Spółki i § 2 pkt 5 Regulaminu Rady Nadzorczej, powołać w skład Rady Nadzorczej Spółki (w drodze kooptacji), począwszy od dnia podjęcia przedmiotowej uchwały, tj. od dnia 20 października 2015 roku,

1. Panią Katarzynę Konstantynowicz,

2. Pana Marcina Kantorka,

3. Pana Piotra Konstantynowicz

Zgodnie z postanowieniami § 19 pkt 1 Statutu Spółki, w przypadku śmierci lub ustąpienia członka Rady Nadzorczej, wybranego przez Walne Zgromadzenie, pozostali członkowie Rady Nadzorczej, w terminie 60 dni od chwili uzyskania informacji o tej okoliczności, mogą dokonać uzupełnienia swego składu w drodze kooptacji spośród kandydatów przedstawionych przez członków Rady Nadzorczej.

Zarząd Spółki West Real Estate S.A. raportem bieżącym EBI nr 22/2015 z dnia 4 listopada informował, iż w dniu 3 listopada 2015 roku powziął informację o uprawomocnieniu się decyzji administracyjnej wydanej przez Urząd Miejski Wrocławia, w skutek której przeniesione zostało pozwolenie na budowę w zakresie budowy hotelu ze spółki Rialto sp. z o.o. na spółkę zależną od Emitenta, Wrocław City Center West Sp. z o.o. Otrzymanie postanowienia Urzędu Miejskiego Wrocławia jest kolejnym krokiem na drodze do realizacji zaplanowanego przez spółkę zależną przedsięwzięcia budowy Hotelu Hampton by Hilton i stanowi znaczący element w realizacji strategii rozwoju Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A.

W dniu 1 grudnia 2015 roku raporcie bieżącym EBI nr 24/2015 Zarząd Spółki West Real Estate S.A. informował, o nieodbyciu się Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zwołanego na dzień 30 listopada 2015 r. Przyczyną nieodbycia się Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy był fakt, że na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy na dzień 30 listopada 2015 r. nie zarejestrował się żaden akcjonariusz Emitenta.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka zależna od Emitenta Sylyx Business Consulting sp. z o.o. zakończyła realizację umowy o świadczeni usług doradczych, w ramach, której opracowywała między innymi rozwiązania techniczne i funkcjonalne dla budynku hotelu. Emitent informował o realizacji umowy w raporcie za IV kwartał 2015 roku. Spółka jest obecnie w trakcie rozliczania projektu z zamawiającym.

Zarząd Spółki West Real Estate S.A. raportem bieżącym EBI nr 3/2016 z dnia 1 marca informował, że w dniu 1 lutego 2016 roku powziął informację o złożeniu przez Panią Katarzynę Konstantynowicz rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej Emitenta. Emitent informował również, że w dniu 12 lutego 2016 roku powziął informację o złożeniu przez Pana Marcina Kantora rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej Emitenta.

W dniu 29 lutego 2016 roku Emitent raportem bieżącym EBI nr 4/2016 informował, że podczas posiedzenia Rady Nadzorczej Spółki, Rada Nadzorcza Spółki - w związku ze złożonymi rezygnacjami z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki:

1. Panią Katarzynę Konstantynowicz

2. Pana Marcina Kantora,

postanowiła, działając na podstawie postanowień § 19 pkt 1 Statutu Spółki i § 2 pkt 5 Regulaminu Rady Nadzorczej, powołać w skład Rady Nadzorczej Spółki (w drodze kooptacji), poczynwszy od dnia podjęcia przedmiotowej uchwały, tj. od 29 lutego 2016 roku,

1. Pana Piotra Dziugana,

2. Pana Mariusza Olejnika,

Zgodnie z postanowieniami § 19 pkt 1 Statutu Spółki, w przypadku śmierci lub ustąpienia członka Rady Nadzorczej, wybranego przez Walne Zgromadzenie, pozostali członkowie Rady Nadzorczej, w terminie 60 dni od chwili uzyskania informacji o tej okoliczności, mogą dokonać uzupełnienia swego składu w drodze kooptacji spośród kandydatów przedstawionych przez członków Rady Nadzorczej.

Na podstawie upoważnienia wyrażonego w uchwale Rady Nadzorczej z dnia 10 maja 2016 roku, zawarta została umowa z Continuum Consulting Group Poland Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, w przedmiocie przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2015.

3. Przewidywanym rozwojem jednostki

Rok 2015 był dla West Real Estate S.A. rokiem wytężonej 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 konsekwentnie realizuje przyjętą

strategię rozwoju. 2016 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 opinii Zarządu bieżące działania pozyskania finansowania dla projektu hotelowego istotnie poprawi płynność spółki i pozwoli na bardziej dynamiczny rozwój grupy kapitałowej. W roku obrotowym 2015 emitent wypracował zysk netto w kwocie 100 611,02 zł. W opinii Zarządu Spółki bieżąca płynność finansowa Spółki opiera się zwrot pożyczki udzielonej jednostce zależnej w kwocie 2.000.000,00 zł, która to pożyczka ma zostać zwrócona bezpośrednio po uzyskaniu przez jednostkę zależną zwrotu podatku VAT na dzień 31.12.2015 r. należności z tytułu podatku VAT wynosiły 3.301.953,48 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 S.A. w 2015 r. nie nabywała akcji własnych.

7. Posiadane przez jednostkę oddziały

Spółka West Real Estate S.A. nie posiada oddziałów.

8. Opis organizacji grupy kapitałowej na dzień 31 grudnia 2015 r. ze wskazaniem spółek niepodlegających konsolidacji

Na dzień 31 grudnia 2015 roku grupa kapitałowa Emitenta składała się z pięciu spółek:

Firma:	West Real Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Przedświt 11/1, 54-618 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:	80,00%

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:

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 2015 roku spółka nie prowadziła działalności operacyjnej, nie posiadała oddziałów (zakładów) oraz udziałów własnych.

Firma:	Innovative Combustion spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Przedświt 11/1, 54-618 Wrocław
NIP:	8943040224
REGON:	021902290
KRS:	00000424137
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%

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 2015 roku spółka nie prowadziła działalności operacyjnej, nie posiadała oddziałów (zakładów) oraz udziałów własnych.

Firma:	Sylyx Business Consulting spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Przedświt 11/1, 54-618 Wrocław
NIP:	7542841113
REGON:	160049551
KRS:	0000247618
Kapitał zakładowy:	150.000,00 zł – 1 500 udziałów o wartości 100,00 zł każdy
Udział bezpośredni Emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów:	100,00%

SBC Sp. z o.o. realizuje doradztwo w zakresie inwestycji hotelowych. W ramach doradztwa, spółka przedstawia założenia dotyczące między innymi rozwiązań technicznych i funkcjonalnych dla budynku hotelu, które z jednej strony wychodziłyby naprzeciw oczekiwaniom zarówno Inwestora i Operatora Hotelowego, jak również wspomagałyby ich zarządzanie i eksploatację. Rozwiązania te miałyby stanowić wytyczne do stworzenia optymalnego projektu Hotelu.

W skład analizy doradczej wchodzi:

- Analizy koncepcji architektonicznej hotelu, pod kątem możliwości obiektu i określenia jego standardu, rozwiązań funkcjonalnych oraz przede wszystkim optymalnej oferty Hotelu;
- Analizy położenia inwestycji i możliwości działki. Określenie zaleceń co do optymalnego standardu hotelu dla tej lokalizacji wraz z przedstawieniem listy możliwych operatorów hotelarskich posiadających w swoim portfolio marki najbardziej odpowiadające potencjałowi danej lokalizacji;
- Przedstawienia zaleceń projektowych dla biura architektonicznego do tworzonego projektu architektonicznego hotelu. Zalecenia przygotowane byłyby pod kątem spełnienia zarówno polskich wymogów kategoryzacyjnych jak i wymogów stawianych hotelom przez zagranicznych operatorów hotelowych;

- Analiza / Wybór operatora dla projektu hotelowego, wynegocjowanie korzystnych warunków umowy i w efekcie podpisanie umowy o zarządzanie, umowy franczyzy lub umowy najmu z operatorem.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku spółka nie posiadała oddziałów (zakładów) oraz udziałów własnych.

Firma:	Wrocław City Center West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Przedświt 11/1, 54-618 Wrocław
NIP:	8943040460
REGON:	021917475
KRS:	0000426215
Kapitał zakładowy:	100.000,00 zł – 100 udziałów o wartości 1000,00 zł każdy
Udział bezpośredni Emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów:	100,00%

Spółka Wrocław City Center West sp. z o.o. specjalizuje się w realizacji projektów z branży hotelarskiej. Projekt budowy hotelu, realizowany przez spółkę jest wyrazem realizacji koncepcji dywersyfikacji działalności operacyjnej West Real Estate S.A.

Opis realizowanej inwestycji:

Budowa Hotelu w „Technologii Redukcji Zużycia Energii i Materiałów ”

Hotel spełniał będzie kilka wzajemnie uzupełniających się funkcji:

- miejsce kongresów, spotkań, konferencji i szkoleń;
- miejsce noclegu i kilkudniowego pobytu dla osób, przyjeżdżających służbowo;
- miejsce wypoczynku turystycznego dla gości z całego świata
- baza noclegowa dla gości przejeżdżających tranzytem
- miejsce rekreacji dla osób korzystających z sali fitness
- miejsce spędzania weekendów
- miejsce organizacji bankietów i imprez firmowych
- miejsce organizowania imprez grupowych i rodzinnych m.in. zjazdów, wesel, rocznic

- miejsce organizacji koncertów i bankietów okolicznościowych.

Budynek będzie obiektem wielokondygnacyjnym w tym pierwsza kondygnacja stanowić będzie garaż podziemny z miejscami postojowymi. Na drugiej kondygnacji zlokalizowana zostanie strefa przyjęcia klienta oraz restauracja wraz z zapleczem kuchennym. Na zewnątrz znajdować się będzie parking. Restauracja będzie mogła w części pełnić również funkcję sali wielofunkcyjnej dla obsługi różnego rodzaju imprez oraz szkoleń.

Na następnej kondygnacji znajdować się będzie antresola pełniąca funkcję „work zone”. Połączona będzie z salą konferencyjną. Na następnych kondygnacjach przewidziano pokoje hotelowe o zróżnicowanym standardzie, począwszy od jednopokojowych pokoi aż do apartamentu dwupokojowego znajdującego się na każdej kondygnacji hotelowej. Na każdej kondygnacji znajdować się będą pomieszczenia techniczne dla obsługi hotelu.

Przedsięwzięcie jest już obecnie w trakcie realizacji. Aktualnie wykonano:

Roboty ziemne, garaż podziemny, elementy konstrukcyjne pierwszej kondygnacji, elementy konstrukcyjne drugiej kondygnacji słupy oraz ściany żelbetowe, zjazd z ulicy wraz z odtworzeniem chodnika biegnącego w pasie drogowym wzdłuż hotelu, instalacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej w płycie fundamentowej wraz z separatorem oczyszczania ścieków deszczowych. Obecnie spółka zakończyła prace budowlane, zabezpieczyła teren budowy do momentu pozyskania finansowania.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku spółka nie posiadała oddziałów (zakładów) oraz udziałów własnych.

Firma:	Wasteco spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Olsztyn
Adres:	Olsztyn
NIP:	7393840320
REGON:	281092702
KRS:	0000392137
Kapitał zakładowy:	15.000,00 zł – 300 udziałów o wartości 50,00 zł każdy
Udział bezpośredni Emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów:	100,00%

Na dzień 31 grudnia 2015 roku spółka nie prowadziła działalności operacyjnej, nie posiadała oddziałów (zakładów) oraz nie posiadała udziałów własnych. Wasteco sp. z o.o. nie została

objęta konsolidacją, ponieważ do dnia sporządzenia skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego za 2015 roku Emitent nie otrzymał danych finansowych Wasteco Sp. z o.o. za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku.

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 Zarząd 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 S.A. 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 kadrą pracowniczą 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 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 wydźwięk w działalności gospodarczej przedsiębiorstw. W szczególności 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 powiązanymi – 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 o miejscu 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 wahanom 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, mogłoby 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, pełniąca funkcję Przewodniczącej Rady Nadzorczej, która bezpośrednio posiada 9.220.000 akcji stanowiących 92,20% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawnionych 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	<i>podstawowe informacje o spółce</i>	Tak	
3.2	<i>opis, rodzaj działalności, z której emitent uzyskuje najwięcej przychodów</i>	Tak	Komentarz 2

3.3	opis rynku, na którym działa emitent, jego pozycja na rynku	Częściowo	
3.4	życiorysy 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.