

WEST REAL ESTATE SA JEDNOSTKOWY I SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY ZA I KWARTAŁ 2023 ROKU

PO JEDENASTE: INWESTUJ



Wrocław, 15 maj 2023 r.

Spis treści

| | |
|---|---|
| 1. Podstawowe dane o Emitencie..... | 3 |
| 2. Kwartałne skrócone sprawozdanie finansowe jednostkowe | 3 |
| 2.1 Bilans..... | 3 |
| 2.2 Rachunek Zysków i Strat..... | 5 |
| 2.3 Zestawienie zmian w kapitale własnym | 6 |
| 2.4 Rachunek przepływów pieniężnych | 7 |
| 3. Kwartałne skrócone sprawozdanie finansowe skonsolidowane | 9 |
| 3.1 Bilans..... | 9 |
| 3.2 Rachunek Zysków i Strat..... | 10 |
| 3.3 Zestawienie zmian w kapitale własnym | Błąd! Nie zdefiniowano zakładki. |
| 3.4 Rachunek przepływów pieniężnych | 12 |
| 4. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości | 14 |
| 5. Istotne dokonania lub niepowodzenia West Real Estate w I kwartale 2023 roku, wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mające wpływ na osiągnięte wyniki..... | 17 |
| 6. Stanowisko dotyczące możliwości zrealizowania prognoz | 18 |
| 7. Inicjatywy nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie w obszarze rozwoju prowadzonej działalności w I kwartale 2023 roku | 18 |
| 8. Wskazanie jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej emitenta na ostatni dzień okresu objętego raportem kwartalnym | 19 |
| 9. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty..... | 20 |
| 10. Informacje dotyczące akcjonariuszy mających powyżej 5% akcji i ogólnej liczby głosów na dzień sporządzenia raportu oraz informacje o organach Emitenta..... | 20 |
| 11. Opis stanu realizacji działań inwestycji emitenta oraz harmonogramu ich realizacji, o których emitent informował w dokumencie informacyjnym | 21 |

1. Podstawowe dane o Emitencji

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

Zarząd

| | |
|-------------------|----------------|
| Wanda Pawlikowska | Prezes Zarządu |
|-------------------|----------------|

Rada Nadzorcza

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| Nadja Pędzik | Członek Rady Nadzorczej |
| Piotr Dziugan | Członek Rady Nadzorczej |
| Aliaksandr Bobryk | Członek Rady Nadzorczej |
| Katarzyna Konstantynowicz | Członek Rady Nadzorczej |
| Michael Konopka | Członek Rady Nadzorczej |

2. Kwartalne skrócone sprawozdania finansowe

Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe jednostkowe

2.1 Bilans

| AKTYWA (w tys. zł) | | Stan na 31.03.2023 | Stan na 31.03.2022 |
|--------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| A. | AKTYWA TRWAŁE | 1 996 | 4 408 |
| I. | Wartości niematerialne i prawne | - | - |
| 1. | Koszty zakończonych prac rozwojowych | - | - |
| 2. | Wartość firmy | - | - |

| | | | |
|---------------------|---|--------------|--------------|
| 3. | Inne wartości niematerialne i prawne | - | - |
| 4. | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | - | - |
| II. | Rzeczowe aktywa trwałe | 1 284 | 3 698 |
| 1. | Środki trwałe | 1 284 | 1 284 |
| 2. | Środki trwałe w budowie | - | 2 414 |
| 3. | Zaliczki na środki trwałe w budowie | - | - |
| III. | Należności długoterminowe | - | - |
| 1. | Od jednostek powiązanych | - | - |
| 2. | Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | - | - |
| 3. | Od pozostałych jednostek | - | - |
| IV. | Inwestycje długoterminowe | 710 | 710 |
| 1. | Nieruchomości | - | - |
| 2. | Wartości niematerialne i prawne | - | - |
| 3. | Długoterminowe aktywa finansowe | 710 | 710 |
| 4. | Inne inwestycje długoterminowe | - | - |
| V. | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 2 | - |
| 1. | Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 2 | - |
| 2. | Inne rozliczenia międzyokresowe | - | - |
| B. | AKTYWA OBROTOWE | 244 | 210 |
| I. | Zapasy | - | - |
| 1. | Materiały | - | - |
| 2. | Półprodukty i produkty w toku | - | - |
| 3. | Produkty gotowe | - | - |
| 4. | Towary | - | - |
| 5. | Zaliczki na dostawy i usługi | - | - |
| II. | Należności krótkoterminowe | 186 | 167 |
| 1. | Należności od jednostek powiązanych | 18 | - |
| 2. | Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | - | - |
| 3. | Należności od pozostałych jednostek | 168 | 167 |
| III. | Inwestycje krótkoterminowe | 56 | 43 |
| 1. | Krótkoterminowe aktywa finansowe | 56 | 43 |
| 2. | Inne inwestycje krótkoterminowe | - | - |
| IV. | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 2 | - |
| C | Należne wpłaty na kapitał podstawowy | - | - |
| D | Udziały własne | - | - |
| AKTYWA RAZEM | | 2 240 | 4 618 |

| PASywa (w tys. zł) | | Stan na 31.03.2023 | Stan na 31.03.2022 |
|--------------------|---|-----------------------|-----------------------|
| A. | KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY | - 1 836 | 500 |
| I. | Kapitał (fundusz) podstawowy | 10 000 | 10 000 |
| II. | Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym: | 4 509 | 4 508 |
| | - nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów | - | - |
| III. | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym: | - | - |
| | - z tytułu aktualizacji wartości godziwej | - | - |
| IV. | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym: | - | - |

| | | | |
|-------------|---|--------------|--------------|
| | - tworzone zgodnie z umową (statuem) spółki | - | - |
| | - na udziały (akcje) własne | - | - |
| V. | Zysk (strata) z lat ubiegłych | - 16 336 | - 13 997 |
| VI. | Zysk (strata) netto | - 9 | - 11 |
| VII. | Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego(-) | - | - |
| B. | ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA | 4 076 | 4 118 |
| I. | Rezerwy na zobowiązania | - | - |
| 1. | Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | - | - |
| 2. | Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne | - | - |
| 3. | Pozostałe rezerwy | - | - |
| II. | Zobowiązania długoterminowe | 2 563 | 2 070 |
| 1. | Wobec jednostek powiązanych | 493 | - |
| 2. | Wobec jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | - | - |
| 3. | Wobec pozostałych jednostek | 2 070 | 2 070 |
| III. | Zobowiązania krótkoterminowe | 1 513 | 2 048 |
| 1. | Wobec jednostek powiązanych | 11 | 10 |
| 2. | Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | - | - |
| 3. | Wobec pozostałych jednostek | 1 502 | 2 038 |
| 3. | Fundusze specjalne | - | - |
| IV. | Rozliczenia międzyokresowe | - | - |
| 1. | Ujemna wartość firmy | - | - |
| 2. | Inne rozliczenia międzyokresowe | - | - |
| | PASYWA RAZEM | 2 240 | 4 618 |

2.2 Rachunek Zysków i Strat

| Lp. | RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (w tys zł) | 01.01.2023 - 31.03.2023 | 01.01.2022 - 31.03.2022 |
|-----------|--|----------------------------|----------------------------|
| A. | Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym: | - | - |
| I. | Przychody netto ze sprzedaży produktów/ usług | - | - |
| 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 | 7 | 9 |
| I. | Amortyzacja | - | - |
| II. | Zużycie materiałów i energii | - | - |
| III. | Usługi obce | 6 | 9 |
| IV. | Podatki i opłaty, w tym: | 1 | - |
| | - podatek akcyzowy | - | - |
| V. | Wynagrodzenia | - | - |
| VI. | Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | - | - |
| VII. | Pozostałe koszty rodzajowe | - | - |
| VIII. | Wartość sprzedanych towarów i materiałów | | |
| C. | Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B) | - 7 | - 9 |
| D. | Pozostałe przychody operacyjne | - | - |

| | | | | |
|-----------|---|---|----------|-------------|
| I. | Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | | | |
| II. | Dotacje | | - | - |
| III. | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | | | |
| IV. | Inne przychody operacyjne | | - | - |
| E. | Pozostałe koszty operacyjne | | - | - |
| I. | Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | | | |
| II. | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | | | |
| III. | Inne koszty operacyjne | | - | - |
| F. | Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E) | - | 7 | - 9 |
| G. | Przychody finansowe | | - | - |
| I. | Dywidendy i udziały w zyskach, w tym: | | | |
| II. | Odsetki, w tym: | | - | - |
| III. | Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów finansowych | | | |
| IV. | Aktualizacja wartości inwestycji | | | |
| V. | Inne | | | |
| H. | Koszty finansowe | | 2 | 2 |
| I. | Odsetki, w tym: | | 2 | 2 |
| | -od jednostek powiązanych | | 2 | 2 |
| II. | Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów finansowych | | | |
| III. | Aktualizacja wartości aktywów finansowych | | | |
| IV. | Inne | | - | - |
| I. | Zysk (strata) brutto (I+/-J) | - | 9 | - 11 |
| J. | Podatek dochodowy bieżący | | - | - |
| K. | Podatek dochodowy odroczony | | - | - |
| L. | Zysk (strata) netto (K-L-M) | - | 9 | - 11 |

2.3 Zestawienie zmian w kapitale własnym

| Lp. | ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (w tyś. zł) | 01.01.2023 - 31.03.2023 | 01.01.2022- 31.03.2022 |
|-----------|---|-------------------------|------------------------|
| I. | Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO) | - 1 827 | 512 |
| | - korekty błędów | - | - |
| I.a | Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach | - 1 827 | 512 |
| 1. | Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu | 10 000 | 10 000 |
| 1.1 | Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego | - | - |
| 1.2 | Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu | 10 000 | 10 000 |
| 2. | Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu, w tym: | 4 509 | 4 508 |
| 2.1 | Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego | | |
| 2.2 | Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu | 4 509 | 4 508 |
| 3. | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu | | |
| 3.1 | Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny | - | - |
| 3.2 | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu | - | - |

| | | | |
|-------------|--|---------------|---------------|
| 4. | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu | - | - |
| 4.1 | Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych | - | - |
| 4.2 | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu | - | - |
| 5. | Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu | - | 16 336 |
| 5.1 | Zysk z lat ubiegłych na początek okresu | 56 | 56 |
| 5.2 | Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach | 56 | 56 |
| 5.3 | Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu | 56 | 56 |
| 5.4 | Strata z lat ubiegłych na początek okresu | 16 392 | 14 053 |
| 5.5 | Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach | 16 392 | 14 053 |
| 5.6 | Strata z lat ubiegłych na koniec okresu | 16 391 | 14 053 |
| 5.7 | Zysk/Strata z lat ubiegłych na koniec okresu | - | 16 336 |
| 6. | Wynik netto | - | 9 |
| a) | Zysk netto | - | - |
| b) | Strata netto | 9 | 11 |
| c) | Odpisy z zysku | - | - |
| II. | Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ) | - | 1 836 |
| III. | Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) | - | 1 836 |

2.4 Rachunek przepływów pieniężnych

| Lp. | RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIEŻNYCH (w tys zł) | 01.01.2023 - 31.03.2023 | 01.01.2022- 31.03.2022 |
|--|--|-------------------------|------------------------|
| A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | | |
| I. | Zysk / Strata netto | - | 9 |
| II. | Korekty razem | 2 | 11 |
| 1. | Amortyzacja | | |
| 2. | Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych | | |
| 3. | Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | 2 | |
| 4. | Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej | | |
| 5. | Zmiana stanu rezerw | | |
| 6. | Zmiana stanu zapasów | | |
| 7. | Zmiana stanu należności | 1 | |
| 8. | Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | 1 | |
| 9. | Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | - | 2 |
| 10. | Inne korekty | | |
| III. | Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II) | - | 7 |
| B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | | |
| I. | Wpływy | - | - |
| 1. | Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz | - | - |

| | | | |
|---|---|-----------|-----------|
| | rzeczowych aktywów trwałych | | |
| 2. | Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | - | - |
| 3. | Z aktywów finansowych | - | - |
| 4. | Inne wpływy inwestycyjne | - | - |
| II. | Wydatki | - | - |
| 1. | Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | - | - |
| 2. | Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | - | - |
| 3. | Na aktywa finansowe | - | - |
| 4. | Inne wydatki inwestycyjne | - | - |
| III. | Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II) | - | - |
| C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | - | - |
| I. | Wpływy | - | - |
| 1. | Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | - | - |
| 2. | Kredyty i pożyczki | - | - |
| 3. | Emisja dłużnych papierów wartościowych | - | - |
| 4. | Inne wpływy finansowe | - | - |
| II. | Wydatki | - | - |
| 1. | Nabycie udziałów (akcji) własnych | - | - |
| 2. | Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli | - | - |
| 3. | Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tyt. podz. zysku | - | - |
| 4. | Spląty kredytów i pożyczek | - | - |
| 5. | Wykup dłużnych papierów wartościowych | - | - |
| 6. | Z tytułu innych zobowiązań finansowych | - | - |
| 7. | Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | - | - |
| 8. | Odsetki | - | - |
| 9. | Inne wydatki finansowe | - | - |
| III. | Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II) | - | - |
| D. | Przepływy pieniężne netto razem | - | 7 |
| E. | Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym | 20 | - |
| F. | Środki pieniężne na początek okresu | 63 | 43 |
| G. | Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym | 56 | 43 |

3.0 Kwartałne skrócone sprawozdanie finansowe skonsolidowane

3.1 Bilans

| AKTYWA (w tys. zł) | | Stan na 31.03.2023 | Stan na 31.03.2022 |
|---------------------|---|-----------------------|-----------------------|
| A. | AKTYWA TRWAŁE | 1 388 | 3 790 |
| I. | Wartości niematerialne i prawne | - | - |
| 1. | Koszty zakończonych prac rozwojowych | - | - |
| 2. | Wartość firmy | - | - |
| 3. | Inne wartości niematerialne i prawne | - | - |
| 4. | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | - | - |
| II. | Rzeczowe aktywa trwałe | 1 356 | 3 780 |
| 1. | Środki trwałe | 1 356 | 1 366 |
| 2. | Środki trwałe w budowie | - | 2 414 |
| 3. | Zaliczki na środki trwałe w budowie | - | - |
| III. | Należności długoterminowe | - | - |
| 1. | Od jednostek powiązanych | - | - |
| 2. | Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | - | - |
| 3. | Od pozostałych jednostek | - | - |
| IV. | Inwestycje długoterminowe | 30 | 10 |
| 1. | Nieruchomości | - | - |
| 2. | Wartości niematerialne i prawne | - | - |
| 3. | Długoterminowe aktywa finansowe | 30 | 10 |
| 4. | Inne inwestycje długoterminowe | - | - |
| V. | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 2 | - |
| 1. | Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 2 | - |
| 2. | Inne rozliczenia międzyokresowe | - | - |
| B. | AKTYWA OBROTOWE | 1 047 | 844 |
| I. | Zapasy | - | - |
| 1. | Materiały | - | - |
| 2. | Półprodukty i produkty w toku | - | - |
| 3. | Produkty gotowe | - | - |
| 4. | Towary | - | - |
| 5. | Zaliczki na dostawy i usługi | - | - |
| II. | Należności krótkoterminowe | 616 | 196 |
| 1. | Należności od jednostek powiązanych | - | 9 |
| 2. | Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | - | - |
| 3. | Należności od pozostałych jednostek | 616 | 187 |
| III. | Inwestycje krótkoterminowe | 424 | 645 |
| 1. | Krótkoterminowe aktywa finansowe | 424 | 645 |
| 2. | Inne inwestycje krótkoterminowe | - | - |
| IV. | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 7 | 3 |
| C | Należne wpłaty na kapitał podstawowy | - | - |
| D | Udziały własne | - | - |
| AKTYWA RAZEM | | 2 435 | 4 634 |

| PASywa (w tys. zł) | | Stan na 31.03.2023 | Stan na 31.03.2022 |
|--------------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| A. | KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY | - | 436 |
| I. | Kapitał (fundusz) podstawowy | 10 000 | 10 000 |

| | | | |
|---------------------|---|-----------------|-----------------|
| II. | Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym: | 4 509 | 4 509 |
| | - nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów | - | - |
| IV. | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym: | - | - |
| | - tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki | - | - |
| | - na udziały (akcje) własne | - | - |
| IV. | Zysk (strata) z lat ubiegłych | - 15 803 | - 14 042 |
| V. | Zysk (strata) netto | - 9 | - 31 |
| VI. | Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego(-) | - | - |
| B. | Kapitał mniejszości | - | - |
| | - pozostały kapitał mniejszości | - | - |
| C. | ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA | 3 738 | 4 198 |
| I. | Rezerwy na zobowiązania | 26 | 1 |
| 1. | Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 26 | - |
| 2. | Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne | - | - |
| 3. | Pozostałe rezerwy | - | 1 |
| II. | Zobowiązania długoterminowe | 2 070 | 2 070 |
| 1. | Wobec jednostek powiązanych | - | - |
| 2. | Wobec jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | - | - |
| 3. | Wobec pozostałych jednostek | 2 070 | 2 070 |
| III. | Zobowiązania krótkoterminowe | 1 642 | 2 127 |
| 1. | Wobec jednostek powiązanych | - | 10 |
| 2. | Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | - | - |
| 3. | Wobec pozostałych jednostek | 1 642 | 2 117 |
| 3. | Fundusze specjalne | - | - |
| IV. | Rozliczenia międzyokresowe | - | - |
| 1. | Ujemna wartość firmy | - | - |
| 2. | Inne rozliczenia międzyokresowe | - | - |
| PASYWA RAZEM | | 2 435 | 4 634 |

3.2 Rachunek Zysków i Strat

| Lp. | RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (w tys zł) | 01.01.2023 - 31.03.2023 | 01.01.2022 - 31.03.2022 |
|-----------|--|----------------------------|----------------------------|
| A. | Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym: | - | - |
| I. | Przychody netto ze sprzedaży produktów | - | - |
| 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 | 40 | 31 |
| I. | Amortyzacja | 5 | 4 |
| II. | Zużycie materiałów i energii | 5 | 8 |

| | | | | | |
|-----------|---|---|-----------|---|-----------|
| III. | Usługi obce | | 15 | | 17 |
| IV. | Podatki i opłaty, w tym: | | 2 | | 1 |
| V. | Wynagrodzenia | | 2 | | - |
| VI. | Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | | - | | - |
| VII. | Pozostałe koszty rodzajowe | | 11 | | 1 |
| VIII. | Wartość sprzedanych towarów i materiałów | | | | - |
| C. | Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B) | - | 40 | - | 31 |
| D. | Pozostałe przychody operacyjne | | 38 | | - |
| I. | Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | | - | | - |
| II. | Dotacje | | - | | - |
| III. | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | | - | | - |
| IV. | Inne przychody operacyjne | | 38 | | - |
| E. | Pozostałe koszty operacyjne | | - | | - |
| I. | Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | | - | | - |
| II. | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | | - | | - |
| III. | Inne koszty operacyjne | | - | | - |
| F. | Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E) | - | 2 | - | 31 |
| G. | Przychody finansowe | | - | | - |
| I. | Dywidendy i udziały w zyskach, w tym: | | - | | - |
| II. | Odsetki, w tym: | | - | | - |
| III. | Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów finansowych | | - | | - |
| IV. | Aktualizacja wartości inwestycji | | - | | - |
| V. | Inne | | - | | - |
| H. | Koszty finansowe | | 4 | | - |
| I. | Odsetki, w tym: | | - | | - |
| II. | Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów finansowych | | - | | - |
| III. | Aktualizacja wartości aktywów finansowych | | - | | - |
| IV. | Inne | | 4 | | - |
| I. | Zysk (strata) brutto (I+/-J) | - | 6 | - | 31 |
| J. | Podatek dochodowy bieżący | | 3 | | - |
| K. | Podatek dochodowy odroczony | | - | | - |
| L. | Zysk (strata) netto (K-L-M) | - | 9 | - | 31 |

3.3 Zestawienie zmian w kapitale własnym

| Lp. | ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (w tys. zł) | 01.01.2023 - 31.03.2023 | 01.01.2022 - 31.03.2022 |
|-----------|--|----------------------------|----------------------------|
| I. | Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO) | - | 1 294 |
| | - korekty błędów | | 466 |
| I.a | Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach | - | 1 294 |
| 1. | Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu | 10 000 | 10 000 |
| 1.1 | Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego | - | |
| 1.2 | Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu | 10 000 | 10 000 |
| 2. | Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu, w tym: | 4 509 | 4 509 |

| | | | |
|---|--|----------|----------|
| 2.1 | Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego | - | - |
| 2.2 | Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu | 4 509 | 4 509 |
| 3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu | | | |
| 3.1 | Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny | - | - |
| 3.2 | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu | - | - |
| 4. Pozostałe kapitały (fundusze) mniejszości na początek okresu | | | |
| 4.1 | Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) mniejszości | - | - |
| 4.2 | Pozostałe kapitały (fundusze) mniejszości na koniec okresu | - | - |
| 5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu | | | |
| 5.1 | Zysk z lat ubiegłych na początek okresu | 78 | 78 |
| 5.2 | Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach | 78 | 78 |
| 5.3 | Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu | 78 | 78 |
| 5.4 | Strata z lat ubiegłych na początek okresu | 15 881 | 14 120 |
| 5.5 | Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach | 15 881 | 14 120 |
| 5.6 | Strata z lat ubiegłych na koniec okresu | 15 881 | 14 120 |
| 5.7 | Zysk/Strata z lat ubiegłych na koniec okresu | - 15 803 | - 14 042 |
| 6. Wynik netto | | | |
| a) | Zysk netto | - | - |
| b) | Strata netto | 9 | 31 |
| c) | Odpisy z zysku | - | - |
| II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ) | | | |
| III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) | | | |
| | | - 1 303 | 436 |
| | | - 1 303 | 436 |

3.4 Rachunek przepływów pieniężnych

| Lp. | RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (w tys zł) | 01.01.2023 - 31.03.2023 | 01.01.2022 - 31.03.2022 |
|--|--|-------------------------|-------------------------|
| A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | | |
| I. | Zysk / Strata netto | - 9 | - 31 |
| II. | Korekty razem | 124 | 13 |
| 1. | Amortyzacja | 5 | 4 |
| 2. | Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych | - | - |
| 3. | Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | - | - |
| 4. | Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej | - | - |
| 5. | Zmiana stanu rezerw | 3 | 1 |
| 6. | Zmiana stanu zapasów | - | - |
| 7. | Zmiana stanu należności | 100 | 13 |
| 8. | Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | 18 | 21 |
| 9. | Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | - 2 | - |
| 10. | Inne korekty | - | - |

| | | | | |
|--|---|------------|----------|------------|
| III. | Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II) | 115 | - | 18 |
| B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | - | - | - |
| I. | Wpływy | - | - | - |
| 1. | Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | - | - | - |
| 2. | Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | - | - | - |
| 3. | Z aktywów finansowych | - | - | - |
| 4. | Inne wpływy inwestycyjne | - | - | - |
| II. | Wydatki | 10 | - | - |
| 1. | Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | - | - | - |
| 2. | Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | - | - | - |
| 3. | Na aktywa finansowe | 10 | - | - |
| 4. | Inne wydatki inwestycyjne | - | - | - |
| III. | Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II) | - | 10 | - |
| C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | - | - | - |
| I. | Wpływy | - | - | - |
| 1. | Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | - | - | - |
| 2. | Kredyty i pożyczki | - | - | - |
| 3. | Emisja dłużnych papierów wartościowych | - | - | - |
| 4. | Inne wpływy finansowe | - | - | - |
| II. | Wydatki | - | - | - |
| 1. | Nabycie udziałów (akcji) własnych | - | - | - |
| 2. | Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli | - | - | - |
| 3. | Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tyt. podz. zysku | - | - | - |
| 4. | Spląty kredytów i pożyczek | - | - | - |
| 5. | Wykup dłużnych papierów wartościowych | - | - | - |
| 6. | Z tytułu innych zobowiązań finansowych | - | - | - |
| 7. | Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | - | - | - |
| 8. | Odsetki | - | - | - |
| 9. | Inne wydatki finansowe | - | - | - |
| III. | Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II) | - | - | - |
| D. | Przepływy pieniężne netto razem | 105 | - | 18 |
| E. | Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym | 105 | - | 18 |
| F. | Środki pieniężne na początek okresu | 319 | | 181 |
| G. | Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym | 424 | | 163 |

4

Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przyjętym przez Spółkę zbiorem zasad polityki rachunkowości oraz zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. 1994 Nr 121 poz. 591).

Wyszczególnione zasady i metody rachunkowości stosowane przy sporządzaniu jednostkowych danych finansowych:

- a) Zasada kontynuacji - sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność;
- b) Zasadami memoriału – zgodnie z zasadą memoriału jednostka ujmuje w księgach rachunkowych wszystkie osiągnięte przychody i koszty, związane z tymi przychodami niezależnie od terminu ich zapłaty;
- c) Zasada istotności – zasada, według której wszystkie zdarzenia wpływające znacząco na działalność i sytuację finansową jednostki powinny być wykazane w sprawozdaniu finansowym;
- d) Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym;
- e) Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią;
- f) Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy (od 1 stycznia do 31 grudnia);
- g) Walutą sprawozdawczą jest polski złoty;

Raport kwartalny za I kwartał 2023 roku prezentuje skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmujące bilans, rachunek zysków i strat, rachunek przepływów pieniężnych oraz zestawienie zmian w kapitale własnym. Swoją zawartością obejmuje I kwartał 2023 roku wraz z danymi porównywalnymi za analogiczny okres roku poprzedniego.

Szczególne zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego przyjęte w ramach polityki rachunkowości Spółki.

Wartości niematerialne i prawne

Wyceniane według cen nabycia lub kosztów wytworzenia dla kosztów prac rozwojowych, pomniejszonych o skumulowane odpisy umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Środki trwałe

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 nieprzekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nieprzekraczającej 3,5 tysiąca złotych są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.

Środki trwałe umarzane są według metody liniowej począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Środki trwałe w budowie

Wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje długoterminowe

Wyceniane w wartości nabycia.

Inwestycje krótkoterminowe

Wyceniane w wartości nominalnej.

Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe zaliczane do instrumentów finansowych

Wyceniane 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. 2001 Nr 149 poz. 1674).

Należność

Wyceniane w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizacyjne).

Kredyty i pożyczki

Wyceniane są w skorygowanej cenie nabycia.

Kredyty i pożyczki

Wyceniane są w skorygowanej cenie nabycia.

Środki pieniężne w walucie obcej

Wyceniane po kursie średnim NBP na ostatni dzień roku.

Środki pieniężne w walucie polskiej

Wykazuje się w wartości nominalnej.

Rozliczenia międzyokresowe

Wyceniane są w wartości nominalnej.

Kapitały (fundusze) własne

Kapitały (fundusze) własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa, statutu lub umowy spółki.

Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie lub statucie i wpisanej w rejestrze sądowym.

Zobowiązania wobec budżetu

Zobowiązania, szczególnie wobec budżetu zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Wynik finansowy grupy kapitałowej

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.

W okresach objętych sprawozdaniem finansowym nie zaszły zmiany w stosowanych zasadach i metodach rachunkowości.

5

Komentarz na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność West Real Estate SA oraz Grupy Kapitałowej West Real Estate w I kwartale 2023 roku, jego sytuację finansową i osiągnięte wyniki.

W I kwartale 2023 r. w oparciu o zdobyte doświadczenie w branży przemysłowej i budowlanej, West Real Estate sp. z o.o. i Memtech SA prowadziły na terenie Niemiec zaawansowane rozmowy celem pozyskania projektów dla usług podwykonawstwa w zakresie realizacji prac budowlanych i przemysłowych, w tym dostarczaniu personelu. Obecnie, są prowadzone, końcowe rozmowy, w zakresie pozyskania kontraktów na rok 2023/2024. Większość takich kontraktów, stanowią zlecenia realizowane w terminie kilku do kilkunastu tygodni. Zawarcie takich kontraktów Spółka będzie ogłaszać w trybie przewidzianym przepisami prawa.

W I kwartale 2023 r. ani West Real Estate S.A. jako spółka dominująca w Grupie, ani żadna ze spółek zależnych nie osiągnęły przychodów ze sprzedaży. Z uwagi na ponoszone koszty, Grupa na poziomie skonsolidowanym wygenerowała stratę netto - 9 tys. zł, gdzie w analogicznym okresie pierwszego kwartału 2022 roku Grupa wygenerowała stratę netto w kwocie - 31 tys. zł (podobnie jak w kwartale sprawozdawczym, wtedy też Grupa nie zaewidencjonowała żadnych przychodów).

Na poziomie jednostkowych danych finansowych Emitenta, w okresie pierwszego kwartału 2023 r. Spółka wygenerowała wynik netto w wysokości - 9 tys. zł, gdzie w analogicznym okresie pierwszego kwartału 2022 roku jednostkowy wynik netto wyniósł - 11 tys. zł.

W rezultacie przeprowadzanego przeglądu ksiąg rachunkowych w związku ze sporządzeniem sprawozdania finansowego Spółki za rok 2022 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za rok 2022, w dniu 12 maja 2023 r. Zarząd podjął

decyzję o dokonaniu odpisu aktualizującego w łącznej wysokości 2 414 020,21 zł. Zarząd postanowił dokonać niniejszego odpisu aktualizującego na poniesione koszty w związku z nieruchomością w Barcinku, których pierwotna wartość bilansowa według stanu na 31 grudnia 2020 r. wynosiła 16.414.020,21 zł, a po dokonaniu odpisu aktualizującego w 2022 r. (zob. ESPI nr 20/2022 z dn. 30 maja 2022 r.), wartość w bilansie na 31 grudnia 2021 r. wynosiła 2.414.020,21 zł. W rezultacie odpisu aktualizującego z dnia 12 maja 2023 r., w bilansie pozycja ta nie prezentowała jakiegokolwiek wartości. Pozycja ta obejmowała wartość godziwą zawierającą poniesione koszty, które są do przejęcia przy budowie kompleksu. Są to takie elementy, które nadal będą użyte do dalszego rozwoju projektu (pozwolenia, plany, aranżacje, wyceny, kosztorysy itp.). W konsekwencji powyższego, również na 31 marca 2023 r. zmniejszyła się wartość aktywów trwałych (pozycja „Środki trwałe w budowie”) o tą kwotę. Obecnie Spółka posiada środki trwałe w wartości 1 284 tys. zł, natomiast na poziomie skonsolidowanym 1 356 tys. zł.

Ponadto, Spółka prowadziła rozmowy celem pozyskania finansowania na rozwój działalności. Kontynuowano również poszukiwania i analizy związane z przejęciami innych podmiotów, celem rozbudowania zarówno organizacyjnego jak i kompetencyjnego Emitenta.

Należy podkreślić, że podjęte współpracy z zagranicznymi firmami, w szczególności z terenu Niemiec, znacznie poprawiły standing finansowy Emitenta oraz tworzonej przez Emitenta Grupy Kapitałowej.

Na dzień publikacji raportu zostały podjęte wiążące decyzje odnośnie niezbywania aktywów. Jednocześnie Spółka planuje dalsze emisje akcji, celem zapewnienia finansowania w zakresie projektów inwestycyjnych.

6 Stanowisko dotyczące możliwości zrealizowania prognoz

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2023.

7 Inicjatywy nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie w obszarze rozwoju prowadzonej działalności w I kwartale 2023 roku

Emitent nie podejmował działań innowacyjnych w zakresie rozwoju prowadzonej działalności. Z racji specyfiki biznesu Emitenta rozwój działalności jest dokonywany tradycyjnymi metodami.

8 Wskazanie jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej Emitenta na ostatni dzień okresu objętego raportem kwartalnym

Na dzień 31 marca 2023 roku Grupa Kapitałowa Emitenta składała się z dwóch spółek zależnych, których sprawozdania finansowe konsolidowane są ze sprawozdaniami finansowymi Emitenta:

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

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

Z uwagi na zagospodarowanie potencjału tej spółki w okresie przygotowania jej do rozpoczęcia działań w zakresie gospodarki odpadami, Zarząd podjął decyzję o prowadzeniu przez tą spółkę działalności w zakresie budownictwa na terenie Niemiec, w oparciu o pozyskiwane kontrakty.

Spółka konsolidowana jest metodą pełną.

| Firma: | Memtech Spółka Akcyjna |
|--------------------|---|
| Siedziba: | Wrocław |
| Adres: | ul. Skarbowców 23A, 53-025 Wrocław |
| NIP: | 8971841462 |
| REGON: | 367622355 |
| KRS: | 0000684022 |
| Kapitał zakładowy: | 100.000,00 zł – 1000 akcji o wartości 1,00 zł każdy |

| Firma: | Memtech Spółka Akcyjna |
|---|-------------------------------|
| Udział bezpośredni Emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów: | 100,00% |

Memtech Spółka Akcyjna jest podmiotem zawiązanym w związku z planami realizacji przez Emitenta przedsięwzięć w obszarze pozyskania zleceń w branży związanej z: budową dróg i autostrad; budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych; budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych; budową wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich.

Obecnie spółka ta jest w trakcie analizy możliwych kierunków rozwoju, zarówno w zakresie sektora działalności, w której do tej pory Memtech S.A. prowadziła działalność, jak również w nowych obszarach.

Spółka konsolidowana jest metodą pełną.

9 Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty

Na dzień 31 marca 2023 r. liczba osób zatrudnionych przez West Real Estate SA w przeliczeniu na pełne etaty wynosiła 1 osób.

Na dzień 31 marca 2023 r. Spółki zależne zatrudniały łącznie 2 osoby w przeliczeniu na pełne etaty.

10 Informacje dotyczące akcjonariuszy mających powyżej 5% akcji i ogólnej liczby głosów na dzień sporządzenia raportu oraz informacje o organach Emitenta.

| Akcjonariusz | Liczba akcji | Udział w kapitale zakładowym | Liczba głosów | Udział w ogólnej liczbie głosów |
|---------------------|---------------------|-------------------------------------|----------------------|--|
| Elisabeth Pedzik | 770 000 | 7,70 % | 770 000 | 5,67 % |
| Daphne Pędzik | 7 945 000 | 79,45 % | 11 520 000 | 84,86 % |
| Pozostali | 1 285 000 | 12,85 % | 1 285 000 | 9,47 % |
| | | | | |
| 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.

11 Opis stanu realizacji działań inwestycji Emitenta oraz harmonogramu ich realizacji, o których emitent informował w dokumencie informacyjnym

Nie dotyczy. Dokument informacyjny Emitenta nie zawierał informacji, o których mowa w § 10 pkt. 13 a) Załącznika nr 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.