



NOWA TECHNOLOGIA

NASZA PRZYSZŁOŚĆ



JEDNOSTKOWY I SKONSOLIDOWANY

RAPORT KWARTALNY WEST REAL ESTATE SA

ZA III KWARTAŁ 2013 ROKU

Wrocław, 14 listopad 2013 r.



SPIS TREŚCI

I. WYBRANE DANE FINANSOWE.....	2
II. INFORMACJE OGÓLNE	4
III. PODMIOTY POWIĄZANE	6
IV. DZIAŁALNOŚĆ HANDLOWA.....	13
V. KOMENTARZ ZARZĄDU NA TEMAT CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, KTÓRE MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	16
VI. INFORMACJE ZARZĄDU NA TEMAT AKTYWNOŚCI JAKĄ W DANYM OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM EMITENT PODEJMOWAŁ NA RZECZ ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI.....	17

I. WYBRANE DANE FINANSOWE

Dane jednostkowe

Dane bilansowe (w tys. zł)	Dane na dzień 30.09.2013		Dane na dzień 30.09.2012	
Aktywa razem	15.754		15.387	
Aktywa trwałe	7.848		7.786	
Aktywa obrotowe	7.906		7.601	
Należności razem	1.834		3.976	
Należności długoterminowe	0		2.624	
Należności krótkoterminowe	1.834		1.352	
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5.984		485	
Kapitał własny	14.714		14.025	
Zobowiązania i rezerwy razem	1.040		1.362	
Zobowiązania długoterminowe	135		580	
Zobowiązania krótkoterminowe	905		702	
Dane z rachunku zysków i strat (w tys. zł)	Dane za kwartał		Dane skumulowane od początku roku	
	Dane za okres 01.07 – 30.09. 2013	Dane za okres 01.07 – 30.09. 2012	Dane za okres 01.01 – 30.09. 2013	Dane za okres 01.01 – 30.09. 2012
Przychody netto za sprzedaży	184	524	468	1.383
Zysk na sprzedaży	123	388	335	914
Zysk z działalności operacyjnej	122	383	357	914
Zysk brutto	217	480	789	1.192
Zysk netto	165	391	679	1.019
Amortyzacja	10	30	30	91
EBITDA*	132	413	387	1.005

* EBITDA została obliczona jako zysk operacyjny powiększony o amortyzację

Dane skonsolidowane

Konsolidacja została przeprowadzona metodą pełną, z zastosowaniem wyłączeń wymaganych przez ustawę o rachunkowości

Dane bilansowe (w tys. zł)	Dane na dzień 30.09.2013		Dane na dzień 30.09.2012	
Aktywa razem	21.995		15.628	
Aktywa trwałe	16.985		11.274	
Aktywa obrotowe	5.010		4.344	
Należności razem	2.029		3.980	
Należności długoterminowe	0		2.624	
Należności krótkoterminowe	2.029		1.356	
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2.793		2.655	
Kapitał własny	15.986		10.127	
Zobowiązania i rezerwy razem	6.010		5.511	
Zobowiązania długoterminowe	3.939		580	
Zobowiązania krótkoterminowe	989		4.851	
Dane z rachunku zysków i strat (w tys. zł)	Dane za kwartał		Dane skumulowane od początku roku	
	Dane za okres 01.07 – 30.09. 2013	Dane za okres 01.07 – 30.09. 2012	Dane za okres 01.01 – 30.09. 2013	Dane za okres 01.01 – 30.09. 2012
Przychody netto za sprzedaży	1.466	521	1.750	1.410
Zysk na sprzedaży	634	393	828	905
Zysk z działalności operacyjnej	728	378	945	904
Zysk brutto	289	470	843	1.183
Zysk netto	222	381	718	1.007
Amortyzacja	26	34	47	98
EBITDA**	754	412	992	1.002

** EBITDA została obliczona jako zysk operacyjny powiększony o amortyzację

II. INFORMACJE OGÓLNE

Firma:	West Real Estate Spółka Akcyjna
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

Źródło: Emitent

Utworzenie i rejestracja Spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym

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.

Debiut na New Connect

W dniu 18 marca 2011 roku Debiut West Real Estate SA na rynku New Connect.

Czas trwania Spółki

Czas trwania West Real Estate SA jest nieoznaczony.

Na dzień bilansowy kapitał zakładowy, ilość i wartość nominalna akcji

Na dzień bilansowy kapitał zakładowy Spółki wynosi 10.000.000,00 zł i dzieli się na 10.000.000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w tym:

- 925.000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii A
- 925.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B
- 650.000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii C
- 2.000.000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii D
- 1.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii E
- 500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F
- 4.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G

Organy Spółki

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu skład organów Spółki przedstawia się następująco:

Zarząd

Imię i nazwisko	Stanowisko	Kadencja	
		Od	Do
Dr inż. Henryk Karcz	Prezes Zarządu	15 stycznia 2013	15 stycznia 2015

Źródło: Emitent

Rada Nadzorcza

Imię i nazwisko	Stanowisko	Kadencja	
		Od	Do
Elisabeth Pedzik	Przewodnicząca Rady Nadzorczej	27 czerwca 2012	27 czerwca 2014
Wanda Pawlikowska	Członek Rady Nadzorczej	27 czerwca 2012	27 czerwca 2014
Małgorzata Tul	Członek Rady Nadzorczej	27 czerwca 2012	27 czerwca 2014
Nadja Pędzik	Członek Rady Nadzorczej	08 sierpnia 2013	27 czerwca 2014
Jarosław Gębuś	Członek Rady Nadzorczej	08 sierpnia 2013	27 czerwca 2013

Źródło: Emitent

Struktura właścicielska

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%

Źródło: Emitent

III. PODMIOTY POWIĄZANE

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, Emitent posiada sześć podmiotów powiązanych, którymi są:

- West Real Estate Sp. z o.o.
- Sylyx Business Consulting Sp. z o.o.
- Wasteco Sp. z o.o.
- Krajowy System Zarządzania Energią Sp. z o.o.
- Innovative Combustion Sp. z o.o.
- Rialto Sp. z o.o.

Struktura Grupy Kapitałowej:

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu struktura Grupy Kapitałowej West Real Estate SA przedstawia się następująco:

West Real Estate SA	Podmioty powiązane	Udział w kapitale zakładowym
	West Real Estate Sp. z o.o.	80%
	Sylyx Business Consulting Sp. z o.o.	100%
	Wasteco Sp. z o.o.	100%
	Krajowy System Zarządzania Energią Sp. z o.o.	60%
	Innovative Combustion Sp. z o.o.	100%
	Rialto Sp. z o.o.	100%

Zatrudnienie w grupie kapitałowej 5 osób.

Aktualne plany inwestycyjne podmiotów powiązanych:

Firma:	RIALTO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Przedświt 11/1, 54-618 Wrocław
NIP:	6920001745
REGON:	008018850
KRS:	0000185329
Kapitał zakładowy:	51.000,00 zł – 102 udziałów o wartości 500,00 zł każdy
Udział Emitenta:	100 udziałów – 100,00%

Opis realizowanej inwestycji:

Przedmiotem projektu jest budowa hotelu między narodowej sieci o standardzie „3*”.

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 zabiegów spa
- 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 jest obiektem wielokondygnacyjnym w tym pierwsza kondygnacja stanowi garaż podziemny z miejscami postojowymi. Na drugiej kondygnacji zlokalizowano strefę przyjęcia klienta oraz restaurację wraz z zapleczem kuchennym. Na zewnątrz znajduje się parking. Restauracja może w części pełnić również funkcję sali wielofunkcyjnej dla obsługi różnego rodzaju imprez oraz szkoleń.

Na następnej kondygnacji znajduje się antresola pełniąca funkcję również restauracyjną. Połączona ona jest 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 znajdują się pomieszczenia techniczne dla obsługi hotelu.

Przedsięwzięcie jest już obecnie w trakcie realizacji. Aktualnie zostało już wykonanie: roboty ziemne, garaż podziemny, elementy konstrukcyjne I - pierwszej kondygnacji, elementy konstrukcyjne II- 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.

Ponadto wykonano :

niwelacji terenu - zdjęcie humusu i wykonanie wałów wokół granicy działki
rozbiórka obiektu
Mapa do celów projektowych - wektorowa 1:500
Warunki dostawy wody
Warunki dostawy i odbioru energii
Warunki podłączenia do drogi -DK8
Sporządzenie koncepcji zagospodarowania działki i obiektów na działce
Warunki podłączenia do sieci telekomunikacyjnej
Projekt zagospodarowania działki
Projekt sieci wodnej i hydrantów
Projekt sieci energetycznej i trafo stacji
Projekt utwardzeń i organizacji ruchu docelowego i na czas budowy
Projekt budowlany
Projekt budowlany części biurowo-socjalnej.
Projekt technologii
Projekt wentylacji
Projekt elektryczny - oświetlenie, wysokie i niskie prądy
Projekt wod-kan
Projekt hydranty i tryskacze
Uzgodnienia bhp, p.poż, sanepid
Obsługa geodezyjna
Wykonanie tymczasowego ogrodzenia placu budowy
Wykonanie oznakowania i zabezpieczenia włączenia do drogi
Wykonanie sieci wodnej (DN 90)
Wykonanie sieci elektrycznej
Wykonanie instalacji wod-kan na działce
Wykonanie dróg i utwardzeń, chodników oraz oświetlenie terenu
Utwardzenie placu magazynowego
- przyłączy wodociągowe,
- przyłączy kanalizacji sanitarnej,
- przyłączy kanalizacji deszczowej,
- przyłączy energetyczne,

- położono sieci elektroenergetyczne i sygnalizacji świetlnej biegnące przez nieruchomość jak również przestawiono słupy oświetlenia ulicznego oraz sygnalizacji świetlnej z terenu nieruchomości na teren chodnika.

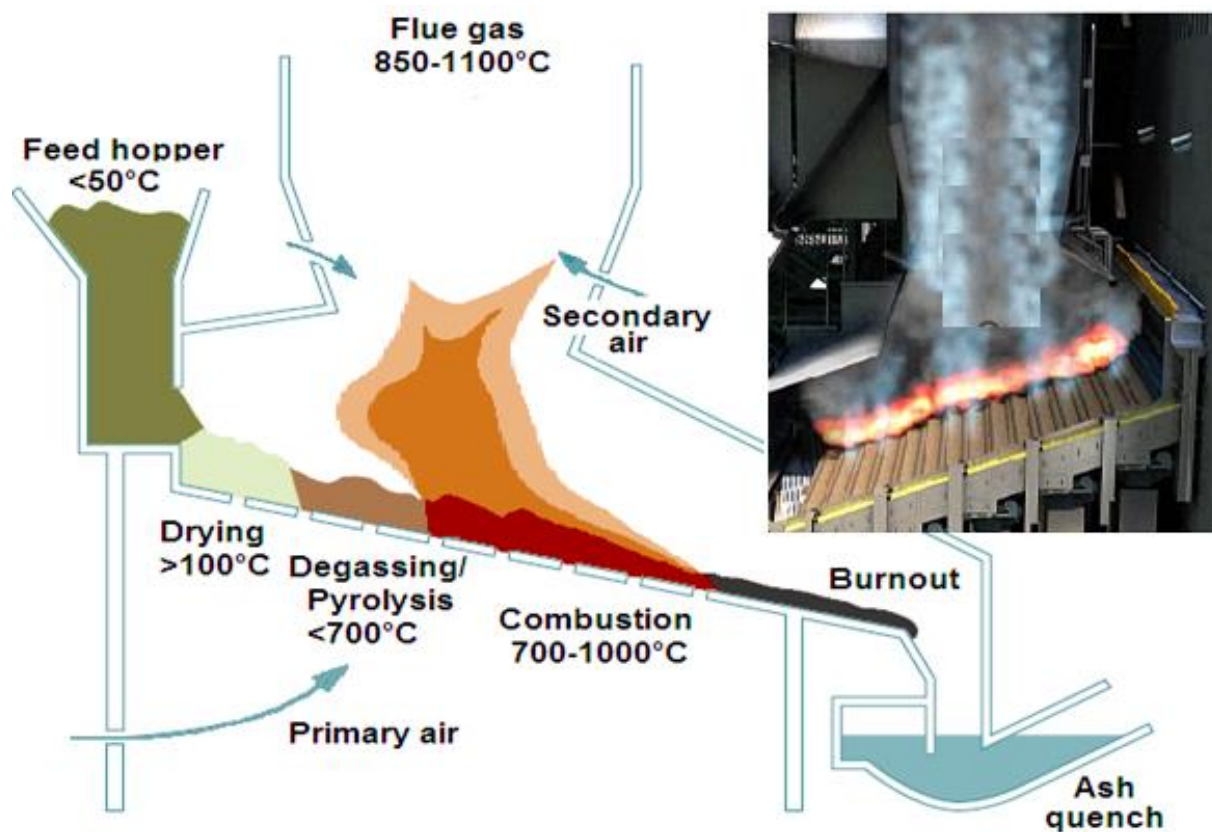
Firma:	West Real Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Przedświt 11/1, 54-618 Wrocław
NIP:	8943020339
REGON:	021488494
KRS:	0000381426
Kapitał zakładowy:	600.000,00 zł – 600 udziałów o wartości 1.000,00 zł każdy
Udział Emitenta:	480 udziałów – 80,00%

Źródło: West Real Estate sp. z o.o.

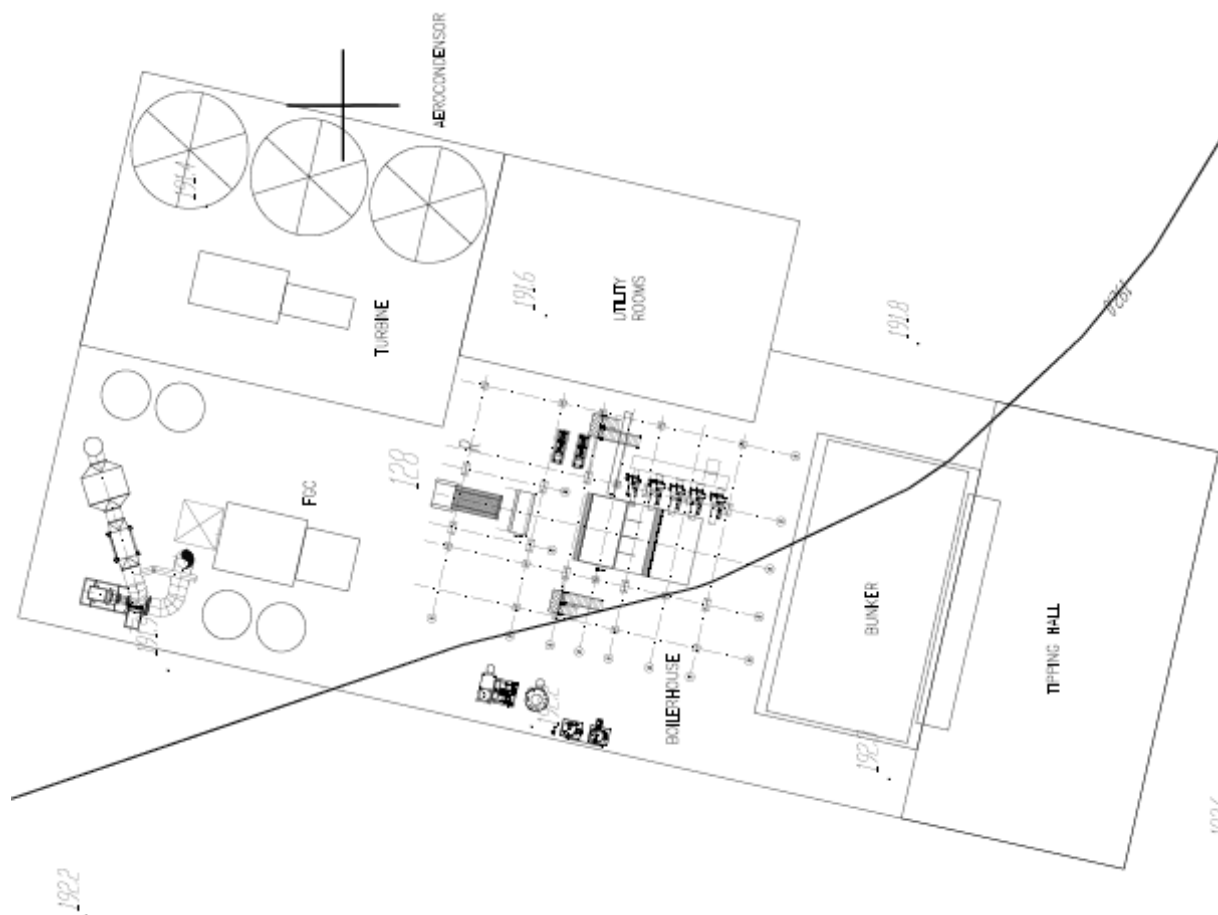
West Real Estate Sp. z o.o. jest podmiotem, który został zawiązany w związku z planami realizacji przez Emitenta przedsięwzięć w obszarze innowacyjnej gospodarki odpadami. Spółka wprowadza na polski rynek najnowsze rozwiązania technologiczne w zakresie zastosowania opatentowanych systemów oczyszczania,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

Opis planowanej inwestycji:

Zakład Termicznego Przekształcania Odpadów – Secondary Combustion Air Supply



ZAGOSPODAROWANIE TERENU



Firma:	Innovative Combustion spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
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 Emitenta:	100 udziałów – 100,00%

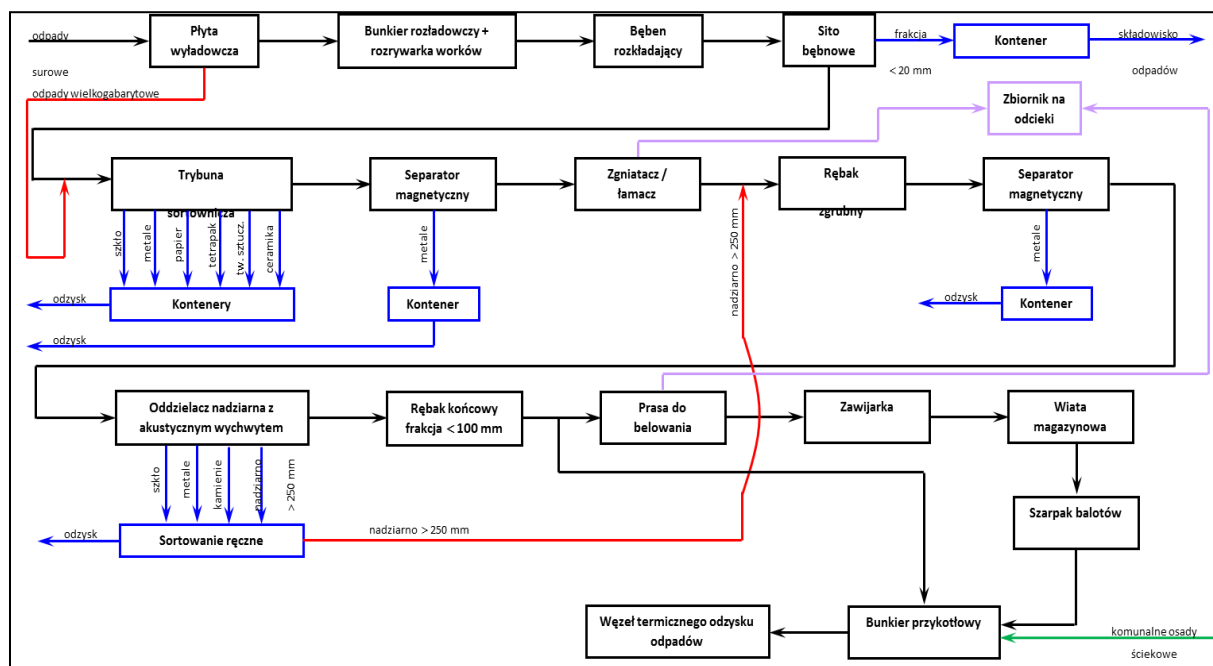
IC Sp. z o.o. powstała w związku z planowanymi przedsięwzięciami w zakresie innowacyjnej gospodarki odpadami.

Opis planowanej inwestycji:

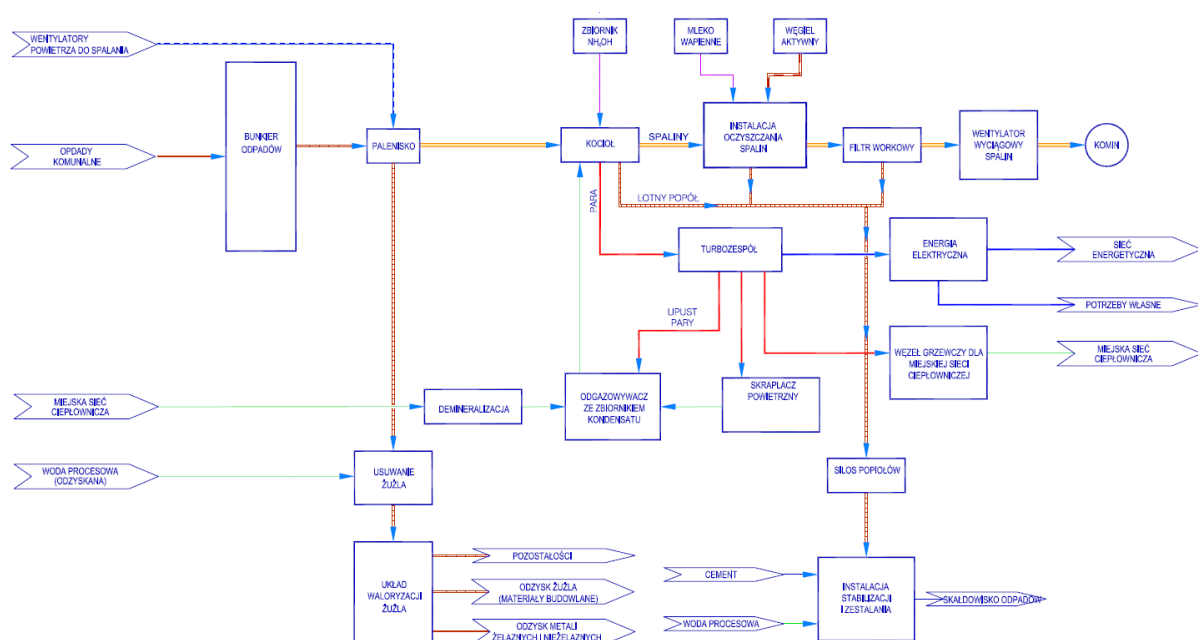


Innovative Combustion sp. z o.o. planuje budowę, od podstaw zakładu termicznego przekształcania odpadów. Projekt ten będzie dotyczył zagospodarowania i przetwarzania Odpadów Komunalnych. Surowiec będzie odbierany w miejscu realizacji projektu, gdzie będzie przetwarzany lokalnie w nowoczesnym Zakładzie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

Schemat blokowy sortowni



Schemat blokowy elektrociepłowni opalanej frakcją wysortowaną



IV. DZIAŁALNOŚĆ HANDLOWA

West Real Estate SA zajmuje się nabywaniem nieruchomości i udziałów w spółkach do swego majątku w celu czerpania korzyści ekonomicznych z ich zarządzania.

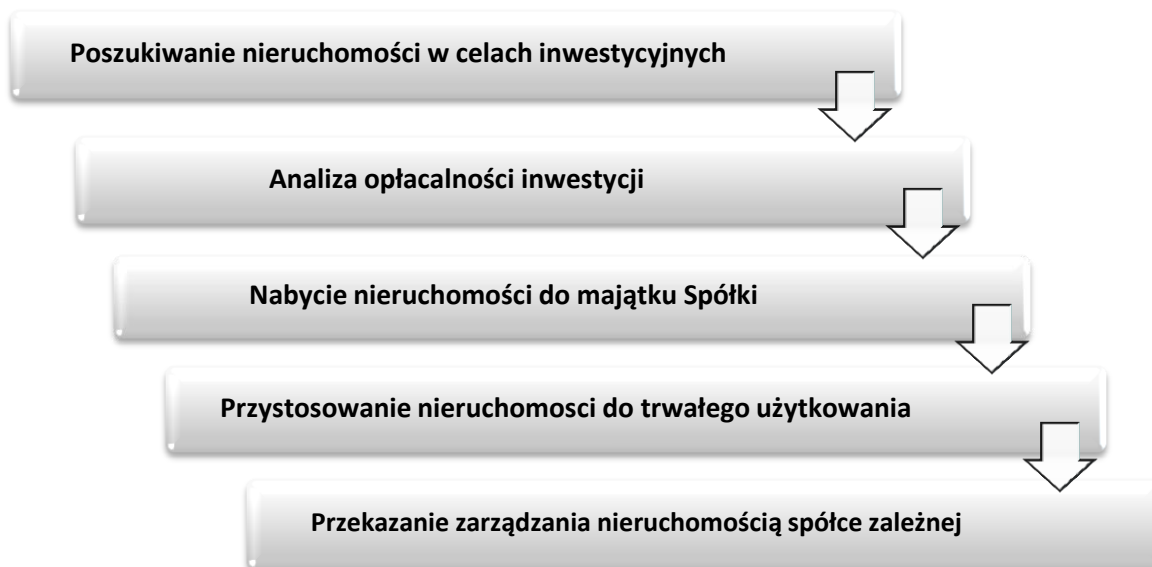
Model biznesowy

Model biznesowy West Real Estate SA zakłada dywersyfikację ryzyka prowadzonej działalności poprzez przeprowadzanie inwestycji w przedsięwzięcia w różnych segmentach następujących branż: innowacyjnej gospodarki odpadami, hotelarskiej oraz energooszczędnej energetyki. Decyzje o zaangażowaniu w projekt podejmowane są w oparciu o analizy rynkowe i ekspertyzy wykonywane przez doradców w każdym z obszarów działalności Spółki. Działania strategiczne we wszystkich branżach sprowadzają się do zakupu nieruchomości posiadających wysoki potencjał ekonomiczny, których funkcjonowanie przynosić będzie wymierne korzyści.

Proces inwestycyjny przebiega wieloetapowo i składa się z następujących elementów:

- Poszukiwanie nieruchomości w celach inwestycyjnych – zgodnie z opracowaną strategią rozwoju działalność Emitenta będzie koncentrować się na następujących segmentach rynku: innowacyjnej gospodarki odpadami oraz hotelarskim.
- Analiza opłacalności inwestycji – nieruchomości, które stanowią będą przedmiot inwestycji są uprzednio weryfikowane przez Spółkę pod kątem ich atrakcyjności inwestycyjnej, zgodnie z wewnątrznie przyjętymi modelami oceny opłacalności. W wyniku przeprowadzonej uprzednio penetracji rynku zostają zdefiniowane potencjalne cele inwestycyjne, spośród których Emitent dokonuje wyboru przedmiotów transakcji – nieruchomości cechujących się w danej kategorii najwyższymi wskaźnikami opłacalności inwestycji;
- Nabycie nieruchomości do majątku Spółki – identyfikacja nieruchomości odpowiadającej zdefiniowanym przez Emitenta kryteriom, będących wynikiem analizy opłacalności inwestycji, implikuje podjęcie decyzji o jej nabyciu do majątku Spółki. W strategii finansowania Spółka posługuje się wewnątrznie opracowanymi modelami, uwzględniającymi restrykcyjne podejście do ponoszonych wydatków, zakładającymi wykorzystanie zdywersyfikowanych źródeł kapitału – środki własne, kredyt bankowy, czy też określenie przedmiotu inwestycji jako jeden z celów emisyjnych w związku z emisją kolejnej serii akcji na rynku kapitałowym;
- Przystosowanie nieruchomości do trwałego użytkowania – obejmuje ogół prac dostosowujących daną nieruchomość do użytkowania i czerpania dochodów z tytułu jej funkcjonowania. Zakres wymaganych czynności będzie zróżnicowany w zależności od typu nabywanej nieruchomości oraz fizycznego jej zużycia (w przypadku nabywania nieruchomości na rynku wtórnym);
- Zarządzanie nieruchomością – zgodnie z przyjętym modelem biznesowym zarządzanie nieruchomościami będzie przekazywane przede wszystkim spółkom zależnym Emitenta, co pozwala na oddzielenie ryzyka operacyjnego od finansowego związanego z bieżącą działalnością Spółki.

Schemat procesu inwestycyjnego:



Plany inwestycyjne

Spółka posiada sprecyzowane plany inwestycyjne, których realizacja rozpoczęta została w 2010 roku poprzez zaangażowanie kapitałowe w działalność podmiotów powiązanych. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu większość działań operacyjnych skupia się wokół realizowanych inwestycji, którymi są:

- budowa nowoczesnego, profesjonalnie wyposażonego, wielofunkcyjnego hotelu z rozbudowaną częścią Fitness w prestiżowej sieci hotelowej we Wrocławiu. Projekt zakłada adaptację istniejącej części obiektu w celu stworzenia trzygwiazdkowego kompleksu hotelowego. Hotel dysponował będzie 100 -ma pokojami jedno i dwuosobowymi oraz apartamentami. W hotelu zlokalizowana zostanie restauracja i kawiarnia, sala konferencyjno – szkoleniowa, sala bankietowa, centrum FITNESS & SPA. W podziemiach hotelu znajdować się będzie parking dla samochodów.
- budowa od podstaw innowacyjnego Zakładu Unieszkodliwiania i Przetwarzania Odpadów Komunalnych. W ramach projektu na polski rynek wprowadzone zostaną najnowsze rozwiązania technologiczne w zakresie zastosowania opatentowanych systemów oczyszczania, gwarantujących maksymalne wykorzystanie surowców wtórnych. Projekt kładzie szczególny nacisk na minimalizację ilości odpadów trafiających na składowiska oraz promuje stosowanie energii ze źródeł odnawialnych. Inwestycja realizowana jest przez zależną od Emitenta Spółkę – West Real Estate Sp. z o.o.

- Ponadto West Real Estate SA planuje nabycie gruntu w specjalnej strefie ekonomicznej dla planowanej inwestycji, podmioty działające w specjalnej strefie ekonomicznej korzystają z ulg podatkowych.

V. ISTOTNE ZDARZENIA, KTÓRE MIAŁY MIEJSCE W III KWARTALE 2013 ROKU

- Spółka nabyła 102 udziały o wartości nominalnej 500 zł każdy w spółce Rialto Sp. z o.o. Objęte udziały stanowią 100 % udziału w kapitale zakładowym. Spółka Rialto Sp. z o.o. została zakupiona w związku z planowanym przez Emitenta projektem w branży hotelowej. Obecnie są prowadzone zaawansowane rozmowy z międzynarodowymi operatorami hotelowymi celem podjęcia współpracy na zasadach zgodnych z najwyższymi standardami światowymi.
- Przejęcie dofinansowania z Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego, dotacja o dofinansowanie Projektu "Budowa Hotelu elementem rozwoju bazy noclegowej Wrocławia" nr UDA-RPDS.01.01.00-02-373/09-00 w ramach Priorytetu nr 1 "Wzrost konkurencyjności dolnośląskich przedsiębiorstw (Przedsiębiorstwa i Innowacyjność)" Działanie 1.1. Dofinansowanie w formie dotacji rozwojowej w wysokości 2.810.584,37 PLN (dwa miliony osiemset dziesięć tysięcy pięćset osiemdziesiąt cztery złote 37/100).
- Podpisanie listu intencyjnego z partnerem między narodowej sieci hotelowej. Współpraca dotyczy umowy operatorskiej dla projektu hotelowego we Wrocławiu. Zakończyła serię licznych spotkań. Skonkretyzowane zostały kluczowe obszary współpracy i obecnie jest w trakcie negocjacji umów partnerskich o charakterze długofalowym.

VI. KOMENTARZ ZARZĄDU NA TEMAT CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, KTÓRE MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

W III kwartale 2013 r. Spółka wygenerowała zysk netto na poziomie 165 tys. zł. Głównymi czynnikami, które wpłynęły na wynik finansowy były przychody z działalności operacyjnej z tytułu usług doradczych oraz konsultingowych świadczonych przez West Real Estate SA na rzecz podmiotów zewnętrznych.

Z uwagi na fakt, że Spółki zależne od Emitenta nadal nie prowadzą aktywnej działalności operacyjnej, jednostkowe dane finansowe za III kwartał 2013 r. pokrywają się z danymi skonsolidowanymi.

VII. INFORMACJE ZARZĄDU NA TEMAT AKTYWNOŚCI JAKĄ W DANYM OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM EMITENT PODEJMOWAŁ NA RZECZ ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI

W III kwartale 2013 r Spółka realizowała zdefiniowaną na wcześniejszych etapach politykę rozwoju prowadzonej działalności gospodarczej oraz prowadziła dalsze negocjacje z partnerami do planowanych inwestycji.

VIII. PROGNOZY FINANSOWE

Spółka nie publikowała prognoz finansowych.