



NOWA TECHNOLOGIA NASZA PRZYSZŁOŚĆ



JEDNOSTKOWY I SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY WEST REAL ESTATE SA ZA IV KWARTAŁ 2014 ROKU

Wrocław, 16 luty 2015 r.



SPIS TREŚCI

I.	WYBRANE DANE FINANSOWE	2
II.	INFORMACJE OGÓLNE	4
III.	PODMIOTY POWIĄZANE	6
IV.	DZIAŁANOŚĆ HANDLOWA	12
V.	ISTOTNE ZDARZENIA, KTÓRE MIAŁY MIEJSCE W IV KWARTALE 2014 ROKU	14
VI.	KOMENTARZ ZARZĄDU NA TEMAT CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, KTÓRE MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	14
VII.	INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY ZATRUDNIONYCH PRZEZ EMITENTA, WPRZELICZENIU NA PEŁNE ETATY	15
VIII.	INFORMACJE ZARZĄDU NA TEMAT AKTYWNOŚCI JAKĄ W DANYM OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM EMITENT PODEJMOWAŁ NA RZECZ ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI	15
IX.	PROGNOZY FINANSOWE	15

I. WYBRANE DANE FINANSOWE

Dane jednostkowe

Dane bilansowe (w tys. zł)	Dane na dzień 31.12..2014		Dane na dzień 31.12.2013	
Aktywa razem	16.182		15.737	
Aktywa trwałe	13.870		10.839	
Aktywa obrotowe	2.312		4.898	
Należności razem	88		1.874	
Należności długoterminowe	0		0	
Należności krótkoterminowe	88		1.874	
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	184		2.915	
Kapitał własny	14.082		14.774	
Zobowiązania i rezerwy razem	2.100		963	
Zobowiązania długoterminowe	623		113	
Zobowiązania krótkoterminowe	1.475		837	
Dane z rachunku zysków i strat (w tys. zł)	Dane za kwartał		Dane skumulowane od początku roku	
	Dane za okres 01.10 – 31.12. 2014	Dane za okres 01.10-31.12. 2013	Dane za okres 01.01 – 31.12. 2014	Dane za okres 01.01 – 31.12. 2013
Przychody netto za sprzedaży	15	133	128	601
Zysk na sprzedaży	-40	-9	-1	326
Zysk z działalności operacyjnej	-2.136	13	-2.098	370
Zysk brutto	-937	56	-702	845
Zysk netto	-632	61	-405	740
Amortyzacja	2	9	10	39
EBITDA*	-2.134	22	-2.088	409

* 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 31.12.2014		Dane na dzień 31.12.2013	
Aktywa razem	20.414		22.183	
Aktywa trwałe	17.934		17.193	
Aktywa obrotowe	2.480		4.991	
Należności razem	89		2.054	
Należności długoterminowe	0		0	
Należności krótkoterminowe	89		2.054	
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2.352		2.752	
Kapitał własny	14.113		17.129	
Zobowiązania i rezerwy razem	6.358		5.054	
Zobowiązania długoterminowe	623		4.127	
Zobowiązania krótkoterminowe	5.735		928	
Dane z rachunku zysków i strat (w tys. zł)	Dane za kwartał		Dane skumulowane od początku roku	
	Dane za okres 01.10 – 31.12. 2014	Dane za okres 01.10 – 31.12. 2013	Dane za okres 01.01 – 31.12. 2014	Dane za okres 01.01 – 31.12. 2013
Przychody netto za sprzedaży	11	133	111	1.883
Zysk na sprzedaży	-96	158	-94	986
Zysk z działalności operacyjnej	-1740	181	-1.738	1.126
Zysk brutto	-886	13	-688	856
Zysk netto	-597	17	-406	735
Amortyzacja	1	10	13	57
EBITDA**	-1.739	191	-1.725	1.183

** 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	nadal
Nadja Pędzik	Członek Rady Nadzorczej	08 sierpnia 2012	nadal
Małgorzata Tul	Członek Rady Nadzorczej	27 czerwca 2012	nadal
Grzegorz Biliński	Członek Rady Nadzorczej	20 grudnia 2013	nadal
Jarosław Gębuś	Członek Rady Nadzorczej	08 sierpnia 2013	nadal

Źródło: Emitent

Struktura właścicielska

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów
Elisabeth Pedzik	5.220.000	52,20%	8.775.000	64,64%
Pozostali	4.780.000	47,80%	4.800.000	35,36%
Suma	10.000.000	100,00%	13.575.000	100,00%

Źródło: Emitent

III. PODMIOTY POWIĄZANE

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

- West Real Estate Sp. z o.o.
- Sylyx Business Consulting Sp. z o.o.
- Wasteco Sp. z o.o.
- Wrocław City Center West Sp. z o.o.
- Innovative Combustion 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%
	Wrocław City Center West Sp. z o.o.	100%
	Innovative Combustion Sp. z o.o.	100%

Aktualne plany inwestycyjne podmiotów powiązanych:

Firma:	Wrocław City Center West Sp. z o.o. 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 Emitenta:	100 udziałów – 100,00%

Opis realizowanej inwestycji:



Budowa Hotelu w „Technologii Redukcji Zużycia Energii i Materiałów” we Wrocławiu

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 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 „work zone”. 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.

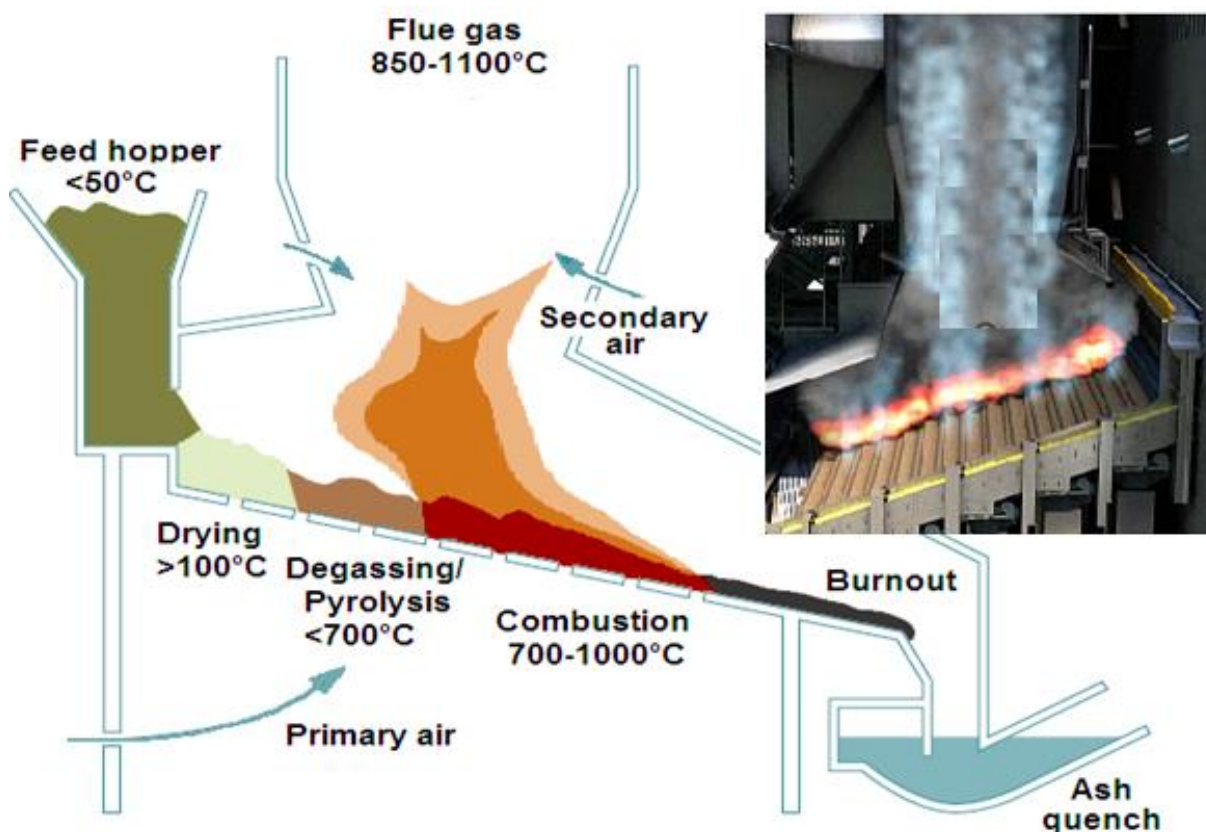
Firma:	West Real Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Przedświt 11/1, 54-618 Wrocław
NIP:	8943020339
REGON:	021488494
KRS:	0000381426
Kapitał zakładowy:	600.000,00 zł – 600 udziałów o wartości 1.000,00 zł każdy
Udział Emitenta:	480 udziałów – 80,00%

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



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.

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 Emitenta:	100 udziałów – 100,00%

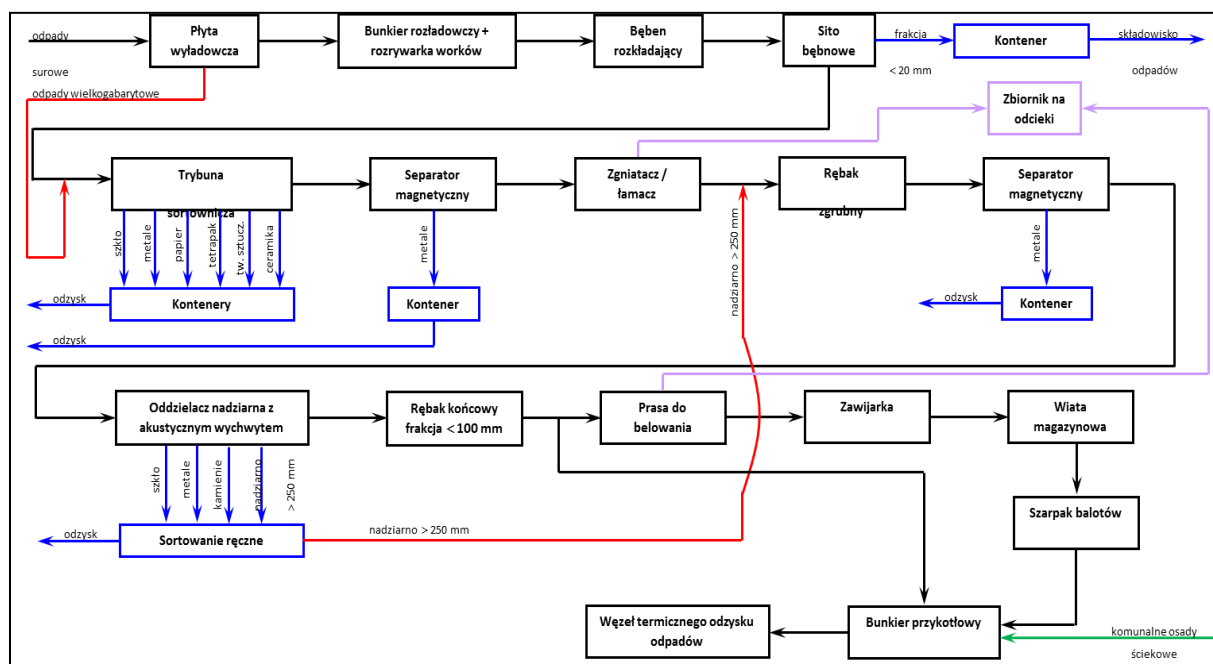
IC Sp. z o.o. powstała w związku z planowanymi przedsięwzięciami w zakresie innowacyjnej gospodarki odpadami.

Opis planowanej inwestycji:

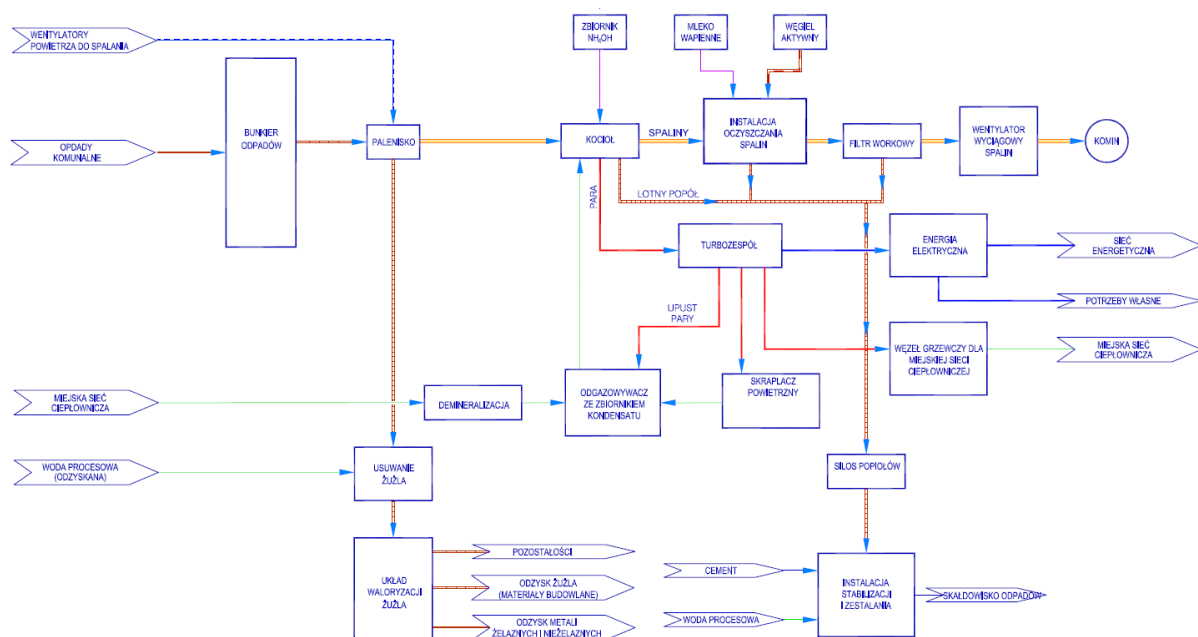


Innovative Combustion sp. z o.o. planuje budowę, od podstaw zakładu termicznego przekształcania odpadów. Projekt ten będzie dotyczył zagospodarowania i przetwarzania Odpadów Komunalnych. Surowiec będzie odbierany w miejscu realizacji projektu, gdzie będzie przetwarzany lokalnie w nowoczesnym Zakładzie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

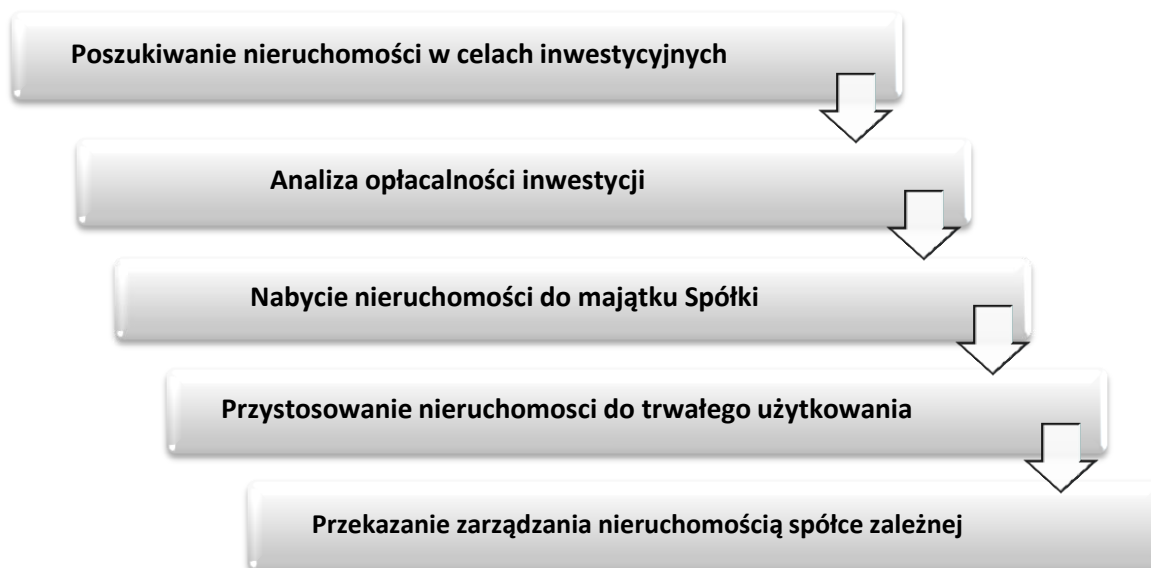
Model biznesowy

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  na Dolnym Śląsku. Projekt zakłada adaptację istniejącej części obiektu w celu stworzenia kompleksu hotelowego. Hotel dysponował będzie pokojami jedno i dwuosobowymi oraz apartamentami. W hotelu zlokalizowana zostanie restauracja i kawiarnia, sala konferencyjno – szkoleniowa, sala bankietowa, centrum fitness. W podziemiach hotelu znajdować się będzie parking dla samochodów.
- budowa od podstaw innowacyjnego Zakładu Unieszkodliwiania i Przetwarzania Odpadów. 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.

- 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 IV KWARTALE 2014 ROKU

- Aktywnie prowadziła negocjacje z oferentami linii technologicznych instalacji utylizacji odpadów komunalnych, co zaowocowało złożeniem z aktualizowanych ofert od renomowanych producentów, (Keppel Seghers, Hitachi Zonsen Inova, Babcock & Wilcox Volund, Rafako SA, Vinci Construction, Cnim), które są obecnie poddane dokładnej analizie przez zarząd spółki.
- Aktywnie prowadziła negocjacje z oferentami dla projektu Hampton by Hilton we Wrocławiu, co zaowocowało złożeniem z aktualizowanych ofert od renomowanych Firm, które są obecnie poddane dokładnej analizie przez zarząd spółki.

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

W IV kwartale 2014 r. Spółka wygenerowała zysk netto na poziomie -632 tys. zł. Głównymi czynnikami, które wpłynęły na wynik finansowy były odpisy aktualizujące wartość niespłaconych należności. Co oznacza w przyszłych okresach iż kwota główna netto o którą zmniejszy się podatek dochodowy wynosi 1.143 tys. zł. Są to należności które WRE SA opodatkowała jako przychody do urzędu skarbowego i o które będzie zmniejszać swoje zobowiązania wobec budżetu w latach następnych.

Z uwagi na fakt, że Spółki zależne od Emitenta nadal nie prowadzą aktywnej działalności operacyjnej, jednostkowe dane finansowe za IV kwartał 2014 r. pokrywają się z danymi skonsolidowanymi.

VII. INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY ZATRUDNIONYCH PRZEZ EMITENTA, W PRZELICZENIU NA PEŁNE ETATY

Na dzień 31.12.2014 Emitent zatrudnia 3 osoby w przeliczeniu na pełne etaty.

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

W IV kwartale 2014 r Spółka realizowała zdefiniowaną na wcześniejszych etapach politykę rozwoju prowadzonej działalności gospodarczej oraz prowadziła dalsze negocjacje z partnerami do planowanych inwestycji.

IX. PROGNOZY FINANSOWE

Spółka nie publikowała prognoz finansowych.