

PO JEDENASTE: INWESTUJ



JEDNOSTKOWY RAPORT KWARTALNY WEST REAL ESTATE S. A. ZA III KWARTAŁ 2011 ROKU

spółka notowana na

NEW/**connect**
RYNEK AKCJI GPW



SPIS TREŚCI:

I. WYBRANE DANE FINANSOWE	3
II. INFORMACJE OGÓLNE	4
III. DZIAŁALNOŚĆ HANDLOWA.....	6
IV. KOMENTARZ ZARZĄDU NA TEMAT CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, KTÓRE MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	8
V. INFORMACJE ZARZĄDU NA TEMAT AKTYWNOŚCI JAKĄ W DANYM OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM EMITENT PODEJMOWAŁ NA RZECZ ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI	9
VI. KOMENTARZ DO PROGNOZ FINANSOWYCH.....	9

I. WYBRANE DANE FINANSOWE

Dane bilansowe (w tys. zł)	Dane na dzień 30.09.2011	Dane na dzień 30.09.2010
Aktywa razem	9.197	8.663
Aktywa trwałe	7.226	7.827
Aktywa obrotowe	1.971	836
Należności razem	4.370	401
Należności długoterminowe	4.200	0
Należności krótkoterminowe	170	401
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1.553	98
Kapitał własny	8.650	8.570
Zobowiązania i rezerwy razem	547	94
Zobowiązania długoterminowe	211	0
Zobowiązania krótkoterminowe	336	94

Dane z rachunku zysków i strat (w tys. zł)	Dane za kwartał		Dane skumulowane od początku roku	
	Dane za okres 01.07 – 30.09. 2011	Dane za okres 01.07 – 30.09. 2010	Dane za okres 01.01 – 30.09. 2011	Dane za okres 01.01 – 30.09. 2010
Przychody netto za sprzedaży	154	26	485	69
Zysk na sprzedaży	6	-28	82	-12
Zysk z działalności operacyjnej	5	-28	80	-14
Zysk brutto	205	421	582	707
Zysk netto	235	341	530	573
Amortyzacja	15	18	40	26
EBITDA*	20	-10	120	12

* EBITDA została obliczona jako zysk z działalności operacyjnej 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 dniu 15 września 2006 roku została zarejestrowana spółka Euroshel Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (później Europend sp. z o.o. i Westrealestate sp. z o.o. – poprzednik prawny Emitenta) przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu.

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.

Na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników z dnia 2 lutego 2010 roku dokonana została zmiana nazwy spółki z Westrealestate S.A. na West Real Estate S.A. Rejestracja powyższej zmiany miała miejsce w dniu 18 marca 2010 roku.

Czas trwania Spółki

Czas trwania West Real Estate S.A. jest nieoznaczony.

Na dzień bilansowy kapitał zakładowy, ilość i wartość nominalna akcji

Na dzień bilansowy kapitał zakładowy Spółki wynosi 6.000.000,00 zł i dzieli się na 6.000.000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w tym:

- a) 925.000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii A;
- b) 925.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B;
- c) 650.000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii C;
- d) 2.000.000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii D;
- e) 1.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii E;
- f) 500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F.

Organy Spółki

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

Zarząd

Imię i nazwisko	Stanowisko	Kadencja	
		Od	Do
Ewa Maj	Prezes Zarządu	27 listopad 2010	27 listopad 2011

Źródło: Emitent

Rada Nadzorcza

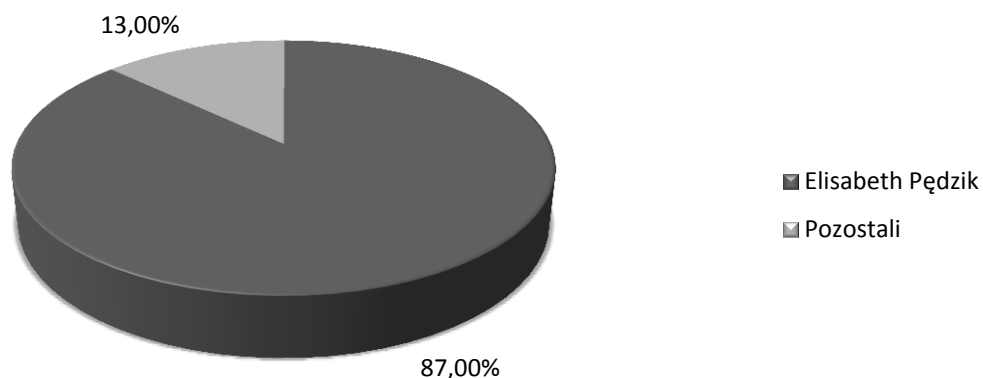
Imię i nazwisko	Stanowisko	Kadencja	
		Od	Do
Elisabeth Pedzik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	27 listopad 2010	27 listopad 2011
Wanda Pawlikowska	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	27 listopad 2010	27 listopad 2011
Małgorzata Tul	Członek Rady Nadzorczej	27 listopad 2010	27 listopad 2011
Mirosław Stanisławski	Członek Rady Nadzorczej	27 listopad 2010	27 listopad 2011
Paweł Pędzik	Członek Rady Nadzorczej	27 listopad 2010	27 listopad 2011

Źródło: Emitent

Struktura właścicielska

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów
Elisabeth Pedzik	5.220.000	87,00%	8.775.000	91,64%
Pozostali	780.000	13,00%	800.000	8,36%
Suma	6.000.000	100,00%	9.575.000	100,00%

Źródło: Emitent

Struktura właścicielska

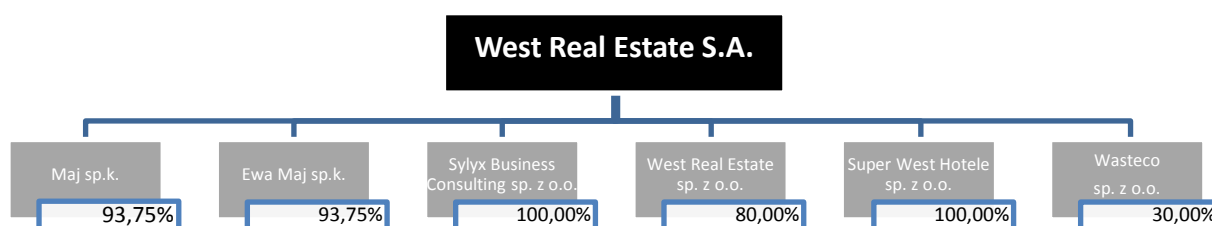
Źródło: Emitent

Podmioty powiązane:

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

- Maj sp. k.
- Ewa Maj sp. k.
- Sylyx Business Consulting sp. z o.o.
- West Real Estate sp. z o.o.
- Super West Hotele sp. z o.o.
- Wasteco sp. z o.o.

Struktura grupy kapitałowej Emitenta przedstawia się następująco:



III. DZIAŁALNOŚĆ HANDLOWA

West Real Estate S.A. zajmuje się nabywaniem nieruchomości do swego majątku w celu czerpania korzyści ekonomicznych z ich zarządzania.

Od grudnia 2009 r. Emitent funkcjonuje w formie spółki akcyjnej i prowadzi działalność, polegającą na inwestowaniu posiadanych środków finansowych w przedsięwzięcia związane z nabywaniem atrakcyjnych nieruchomości do majątku Spółki i przekazaniem procesu zarządzania nimi zależnym spółkom komandytowym.

Maj sp. k. jest podmiotem zarządzającym restauracjami Trimalchio zlokalizowanymi bezpośrednio przy należących do grupy kapitałowej stacjach paliw Statoil, specjalizujące się w świadczeniu usług gastronomicznych – serwowaniu dań kuchni rzymskiej. Emitent pełni w tej spółce obowiązki

komandytariusza (komplementariuszem jest Prezes Zarządu Emitenta – Pani Ewa Maj) i przysługuje mu z tego tytułu 93,75% zysku brutto generowanego przez Maj sp. k.

Druga spółka komandytowa zależna od Emitenta – Ewa Maj sp. k. – zarządza stacjami paliw działającymi pod marką Statoil. Pierwsza zlokalizowana jest w miejscowości Okmiany przy autostradzie A4/A18, druga we Wrzoscach na peryferiach Opola. Emitent pełni w tej spółce obowiązki komandytariusza (komplementariuszem jest Prezes Zarządu Emitenta – Pani Ewa Maj) i przysługuje mu z tego tytułu 93,75% zysku brutto Ewa Maj sp. k.

West Real Estate S.A. pełni funkcję podmiotu współzarządzającego wskazanymi obiektami i posiada decydujący wpływ na ich bieżącą działalność.

W kwietniu 2010 r. Emitent nabył 100% udziałów w Sylyx Business Consulting sp. z o.o. – świadczącej usługi doradcze i konsultingowe związane z reklamą za pośrednictwem Internetu oraz handlem domenami. Obecnie z uwagi na otrzymanie w II kwartale koncesji paliwowej, Emitent rozszerzył działalność spółki i obecnie koncentruje się na realizacji umów dotyczących sprzedaży paliw ciekłych.

Model biznesowy Spółki w sferze strategii rynkowej zakłada dywersyfikację ryzyka prowadzonej działalności poprzez przeprowadzanie inwestycji w przedsięwzięcia w różnych segmentach następujących branż: paliwowej, nieruchomości komercyjnych oraz hotelarskiej. Decyzje o zaangażowaniu w projekt podejmowane są w oparciu o analizy rynkowe i ekspertyzy wykonywane przez doradców Emitenta w każdym z obszarów działalności Spółki.

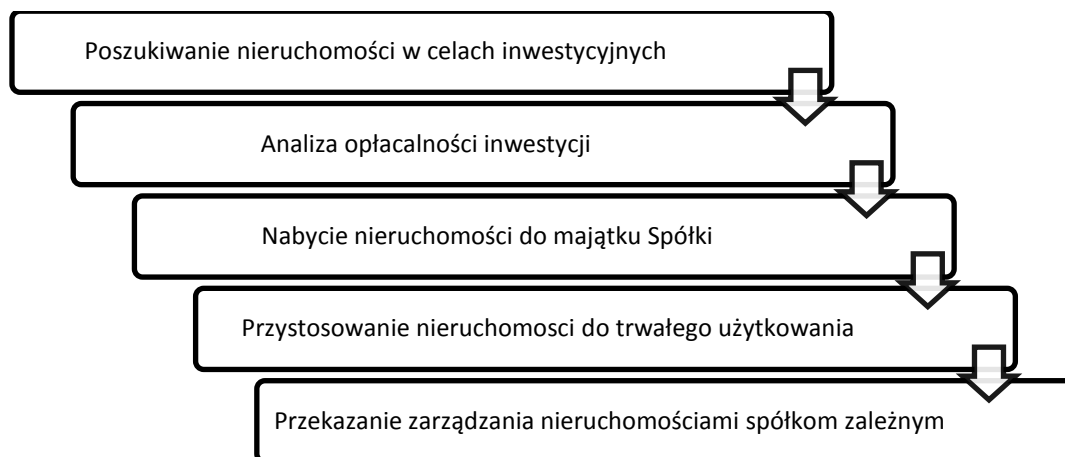
Spółka posiada szereg sprecyzowanych planów inwestycyjnych, które dotyczą nabycia, bądź wybudowania atrakcyjnych nieruchomości: budynku stacji paliw wraz z infrastrukturą techniczną oraz obiektów o charakterze hotelowym.

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 trzech segmentach rynku: detalicznej sprzedaży paliw (stacje paliw), rynku nieruchomości o charakterze biurowym oraz rynku hotelarskim.
- Analiza opłacalności inwestycji – nieruchomości, które stanowią i będą przedmiotem inwestycji są uprzednio weryfikowane przez Spółkę pod kątem ich atrakcyjności inwestycyjnej, zgodnie z wewnątrz 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 wewnątrz 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 wynajmu, bądź dzierżawy. 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.



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

W III kwartale 2011 roku West Real Estate SA wygenerowała zysk netto na poziomie 235 tys. zł przy przychodach ze sprzedaży na poziomie 154 tys. zł. Wzrost cen spowodował znaczny spadek obrotów, co przy jednoczesnym spadku marż doprowadziło do obniżenia rentowności prowadzonej działalności. Spółka odnotowała niewielkie zyski, zarówno na sprzedaży, jak i działalności operacyjnej, które jednak są zadowalające w porównaniu ze stratą w analogicznym okresie roku ubiegłego. Mimo niekorzystnych zmian rynkowych, wygenerowany zysk netto osiągnął niemal czterokrotnie wyższą wartość w stosunku do ubiegłego kwartału. Wynika to z faktu, iż zawarta w IV kwartale 2010 r. umowa nabycia stacji MOP Okmiany, przekształcona została w wieloletnią umowę dzierżawy z prawem pierwokupu, a co za tym idzie zaliczka wpłacona na poczet nabycia wyżej wymienionej nieruchomości przekształcona została w oprocentowaną kaucję, która z tytułu naliczanych odsetek, w chwili obecnej znacząco wpływa na wyniki finansowe West Real Estate SA. Emitent wykazał również poprawę w zakresie zarządzania aktywami oraz zobowiązaniami bieżącymi w porównaniu z II kwartałem 2011 r.

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

Trzeci kwartał 2011 roku był okresem intensywnych działań Spółki, mających na celu realizację przyjętej strategii rozwoju. Najważniejszym wydarzeniem było objęcie dnia 4 lipca 2011 roku 300 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy w spółce WASTEKO sp. z o.o. , co stanowi 30,00% udziału w kapitale zakładowym. W świetle zmieniających się przepisów energetycznych dotyczących paliw pochodzących z odnawialnych źródeł energii oraz biomasy, West Real Estate SA podjęła wspólnie z nowo powstałą spółką WASTEKO sp. z o.o. nowe przedsięwzięcie.

WASTEKO sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji projektu dotyczącego produkcji wysokoenergetycznego paliwa z odpadów wielkogabarytowych i komunalnych. Projekt ten jest współfinansowany ze środków Unii Europejskiej. Dzięki uzyskanej dotacji możliwe będzie zbudowanie wysoce innowacyjnej linii do produkcji paliwa alternatywnego o wysokiej kaloryczności, które w dobie rosnących cen paliw kopalnych może przyczynić się do obniżenia kosztów energetycznych. Produktem finalnym z obróbki odpadów będzie regeneratywne paliwo alternatywne, które dzięki zawartości głównie substancji organicznych w wyniku spalania przyczynia się również do obniżenia emisji CO₂.

Zależna od Emitenta spółka - Super West Hotele Sp. z o.o. rozpoczęła współpracę z pracownią architektoniczną FORUM Architekci sp. j. Przedmiotem zawartej umowy jest wykonanie prac projektowych dla realizowanej inwestycji hotelowej - "Hotel Czterogwiazdkowy Wellness & SPA, Medical, Leed (GOLD) z zespołem SPA", zlokalizowanej w Barcinku pod Jelenią Górą. Zawarcie przedmiotowej umowy stanowi znaczący element w realizacji strategii rozwoju Grupy kapitałowej West Real Estate SA opisanej w Dokumencie Informacyjnym i zgodnie z przyjętymi przez Zarząd założeniami inwestycyjnymi na rok 2011, jest to kolejny etap podjętej przez Emitenta inwestycji hotelowej w Barcinku pod Jelenią Górą. W opinii Zarządu West Real Estate SA realizacja tej inwestycji będzie miała istotny wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej WRE SA.

VI. KOMENTARZ DO PROGNOZ FINANSOWYCH

Spółka nie publikowała prognoz finansowych.