

PO JEDENASTE: INWESTUJ



JEDNOSTKOWY RAPORT KWARTALNY WEST REAL ESTATE S. A. ZA II 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.....	7
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	10

I. WYBRANE DANE FINANSOWE

Dane bilansowe (w tys. zł)	Dane na dzień 30.06.2011	Dane na dzień 30.06.2010
Aktywa razem	9.230	8.347
Aktywa trwałe	7.007	7.743
Aktywa obrotowe	2.223	604
Należności razem	4.515	52
Należności długoterminowe	4.200	0
Należności krótkoterminowe	315	52
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1.628	308
Kapitał własny	8.415	8.229
Zobowiązania i rezerwy razem	81	118
Zobowiązania długoterminowe	244	0
Zobowiązania krótkoterminowe	571	118

Dane z rachunku zysków i strat (w tys. zł)	Dane za kwartał		Dane skumulowane od początku roku	
	Dane za okres 01.04 – 30.06. 2011	Dane za okres 01.04 – 30.06. 2010	Dane za okres 01.01 – 30.06. 2011	Dane za okres 01.01 – 30.06. 2010
Przychody netto za sprzedaży	177	32	331	43
Zysk na sprzedaży	80	11	76	16
Zysk z działalności operacyjnej	71	9	75	14
Zysk brutto	99	254	377	286
Zysk netto	60	206	295	232
Amortyzacja	12	8	25	8
EBITDA*	83	17	100	22

* 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 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

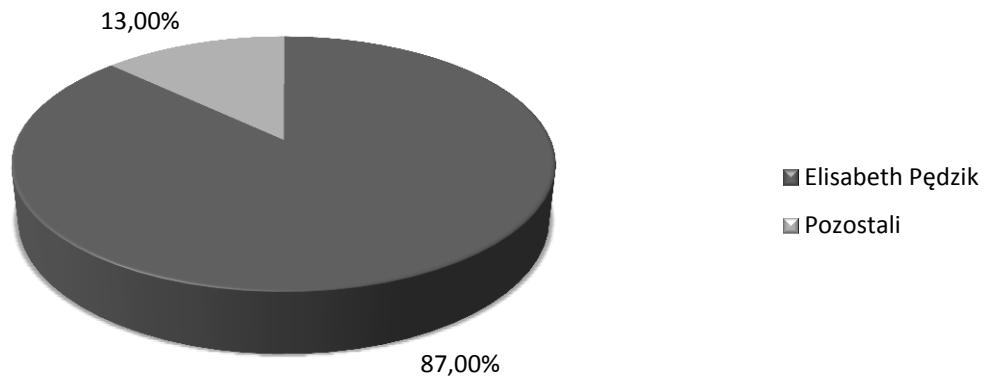
Źródło: Emitent

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



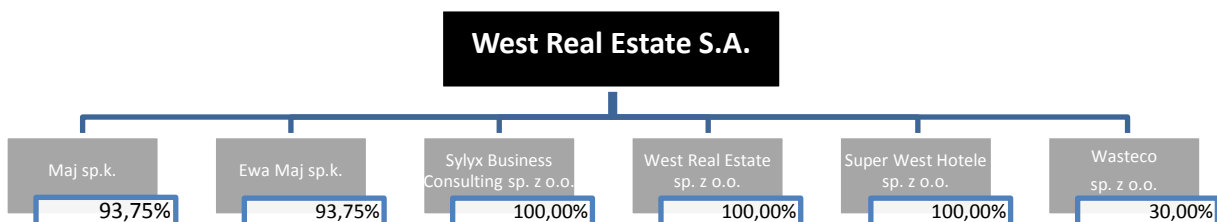
Źródło: Emitent

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. w organizacji

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 restauracją Trimalchio zlokalizowaną w miejscowości Wrzoski koło Opola, specjalizującą 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 stacją paliw działającą pod marką Statoil, która zlokalizowana jest w miejscowości Okmiany przy autostradzie A4/A18. 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. W planach Zarządu Emitenta jest rozszerzenie profilu działalności spółki o usługi doradcze w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej w segmencie zarządzania stacjami paliw, nieruchomości komercyjnych oraz usług hotelarskich.

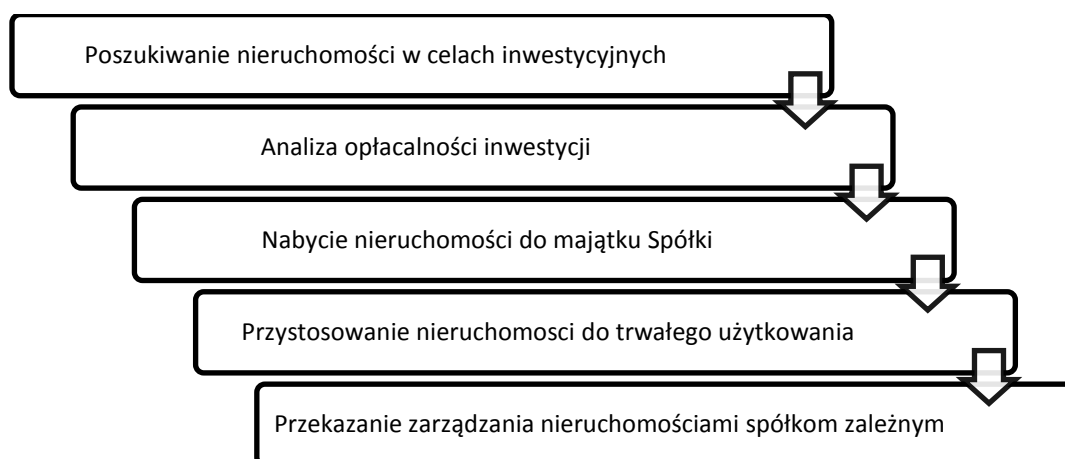
Model biznesowy Spółki w sferze strategii rynkowej zakłada dywersyfikację ryzyka prowadzonej działalności poprzez przeprowadzanie inwestycji w przedsięwzięcia w różnych segmentach następujących branż: paliwowej, nieruchomości komercyjnych oraz hotelarskiej. Decyzje o zaangażowaniu w projekt podejmowane 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 stanowiąc 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 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

Wyniki finansowe osiągnięte w II kwartale 2011 r. są satysfakcjonujące i w pełni odpowiadają przyjętym założeniom i oczekiwaniom Zarządu.

Za II kwartał 2011 roku West Real Estate S.A. odnotowała wzrost wyników finansowych w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Przychody netto ze sprzedaży wyniosły 331 tys. zł, i były wyższe o 288 tys. zł od osiągniętego w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Zysk z działalności operacyjnej wyniósł natomiast 74 tys. zł i był prawie pięciokrotnie wyższy niż rok wcześniej.

Po uwzględnieniu kluczowego dla działalności Spółki segmentu finansowego wyniki West Real Estate S.A. również były wyższe niż rok wcześniej – zysk brutto osiągnął wartość 377 tys. zł wobec 286 tys. zł rok wcześniej.

Głównym aspektem wpływającym na tak znaczący wzrost danych finansowych było przejęcie w dniu 16 kwietnia 2010 roku ogółu praw i obowiązków jako współnika w spółce Ewa Maj sp. k. Emitent współuczestniczy w procesie zarządzania spółką zależną Ewa Maj sp.k. prowadzącą stację paliw firmowaną marką Statoil i czerpie korzyści z tytułu udziału w zyskach w wysokości 93,75% zysku brutto generowanego przez spółkę komandytową. Wyniki te są wykazywane w segmencie przychodów finansowych, w związku z powyższym ten segment działalności jest kluczowy dla działalności Emitenta.

Jednocześnie Emitent zwraca uwagę akcjonariuszom, że z uwagi na model biznesowy West Real Estate S.A. wartość zysku operacyjnego wykazywanego w jednostkowych sprawozdaniach finansowych nie jest reprezentatywna dla działalności Spółki.

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

Zarząd Spółki West Real Estate S.A. konsekwentnie realizuje przyjętą strategię rozwoju. Zaangażowanie kapitałowe Spółki w działalność podmiotów powiązanych – Ewa Maj sp. k. oraz Maj sp. k. – w których emitent jest komandytariuszem, miało znaczący wpływ na wzrost prezentowanych przez nie wyników finansowych.

Podjęto również kolejne kroki mające na celu rozpoczęcie aktywnej działalności operacyjnej przez zależną od emitenta spółkę – Sylyx Business Consulting sp. z o.o. czego dowodem jest uzyskanie 6 maja 2011 roku koncesji na obrót paliwami ciekłymi. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu trwają negocjacje warunków na jakich nastąpi uruchomienie sprzedaży, a to z kolei – zgodnie z założeniami – przełoży się na wyniki finansowe spółki już w 2011 r.

W dniu 4 lipca 2011 roku Spółka objęła 300 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy w spółce WASTEKO sp. z o.o. Objęte udziały stanowią 30% udziału w kapitale zakładowym.

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.

VI. KOMENTARZ DO PROGNOZ FINANSOWYCH

Spółka nie publikowała prognoz finansowych.