

# PO JEDENASTE: INWESTUJ



## JEDNOSTKOWY RAPORT KWARTALNY WEST REAL ESTATE S.A.

### SPIS TREŚCI :

I. WYBRANE DANE FINANSOWE	2
II. INFORMACJE OGÓLNE	3
III. DZIAŁALNOŚĆ HANDLOWA	6
IV. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA BILANSOWEGO	8
V. KOMENTARZ ZARZĄDU NA TEMAT CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, KTÓRE MIAŁY WPŁYW NA DANE	9
VI. INFORMACJE ZARZĄDU NA TEMAT AKTYWNOŚCI, JAKĄ W DANYM OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM EMITENT PODEJMOWAŁ NA RZECZ ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI	10
VII. KOMENTARZ DO PROGNOZ FINANSOWYCH	11



RAPOR

## I. WYBRANE DANE FINANSOWE

Dane bilansowe (w tys. zł)	Dane na dzień 31.03.2011	Dane na dzień 31.03.2010
Aktywa razem	8.794	2.579
Aktywa trwałe	6.679	1.550
Aktywa obrotowe	2.114	1.029
Należności razem	4.210	213
Należności długoterminowe	4.200	0
Należności krótkoterminowe	10	213
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2.105	651
Kapitał własny	8.374	2.523
Zobowiązania i rezerwy razem	419	56
Zobowiązania długoterminowe	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	419	56

Źródło: Emitent

Dane z rachunku zysków i strat (w tys. zł)	Dane za kwartał		Dane skumulowane od początku roku	
	Dane za okres 01.01 – 31.03. 2011	Dane za okres 01.01 – 31.03. 2010	Dane za okres 01.01 – 31.03. 2011	Dane za okres 01.01 – 31.03. 2010
Przychody netto za sprzedaży	154	11	154	11
Zysk na sprzedaży	-4	5	-4	5
Zysk z działalności operacyjnej	-4	5	-4	5
Zysk brutto	278	32	278	32
Zysk netto	235	26	235	26
Amortyzacja	13	0	13	0
EBITDA*	9	6	9	6

\* EBITDA została obliczona jako zysk operacyjny powiększony o amortyzację

Źródło: Emitent



## 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	10 grudnia 2009	10 grudnia 2011

Źródło: Emitent

**Rada Nadzorcza**

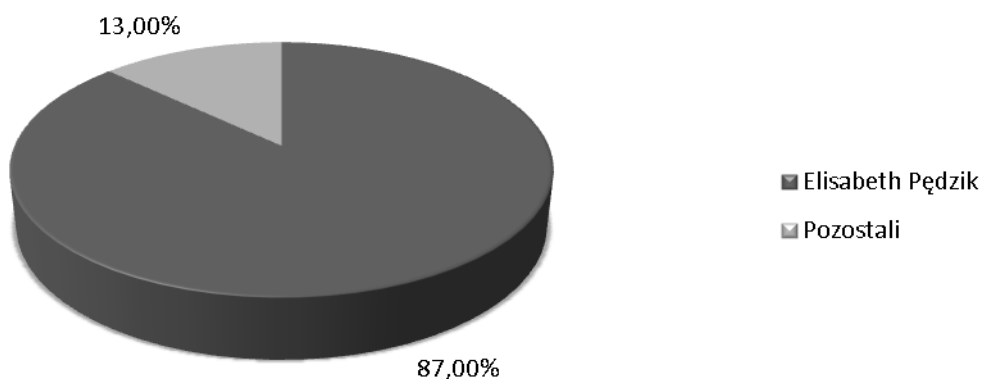
Imię i nazwisko	Stanowisko	Kadencja	
		Od	Do
Elisabeth Pedzik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	10 grudnia 2009	10 grudnia 2011
Wanda Pawlikowska	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	10 grudnia 2009	10 grudnia 2011
Małgorzata Tul	Członek Rady Nadzorczej	10 grudnia 2009	10 grudnia 2011
Mirosław Stanisławski	Członek Rady Nadzorczej	10 grudnia 2009	10 grudnia 2011
Paweł Pędzik	Członek Rady Nadzorczej	10 grudnia 2009	10 grudnia 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%
<b>Suma</b>	<b>6.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>9.575.000</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

**Struktura właścicielska**

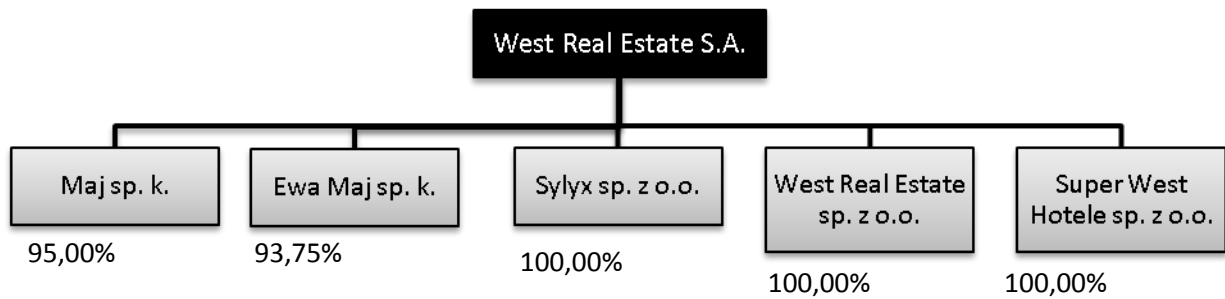
Źródło: Emitent

**Podmioty powiązane**

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu Emitent posiada pięć 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. w organizacji
- Super West Hotele 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 95,0% 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 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.

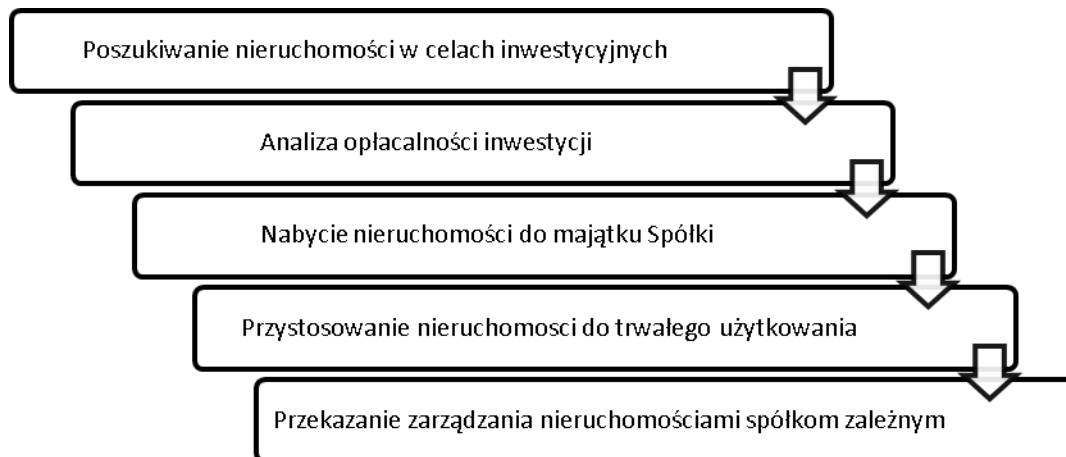
Spółka posiada szereg sprecyzowanych planów inwestycyjnych, które dotyczą nabycia, bądź wybudowania atrakcyjnych nieruchomości: budynku stacji paliw wraz z infrastrukturą techniczną, budynku biurowego oraz obiektu o charakterze hotelowym;

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 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. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA OPUBLIKOWANIA RAPORTU ZA I KWARTAŁ 2011 ROKU.**

---

**W okresie objętym raportem do znaczących zdarzeń należy zaliczyć :**

- **15.02.2011r.** – Spółka nawiązała współpracę z dr Jarosławem Turkiem – ekspertem ds. inżynierii środowiska. Będzie on odpowiedzialny za realizację projektów zgodnie z obowiązującymi standardami środowiskowymi w ramach planów inwestycyjnych Spółki.
  
- **02.03.2011r.** – zawiązanie spółki celowej West Real Estate sp. z o.o.  
West Real Estate sp. z o.o. w organizacji jest podmiotem, który został zawiązany w związku z planami realizacji przez Emitenta przedsięwzięć w obszarze usług hotelarskich. Według stanu na dzień bilansowy spółka nie rozpoczęła jeszcze prowadzenia aktywnej działalności gospodarczej.
  
- **02.03.2011r.** – zawiązanie spółki celowej Super West Hotele sp. z o.o.  
Super West Hotele sp. z o.o. w organizacji jest podmiotem, który został zawiązany w związku z planami realizacji przez Emitenta przedsięwzięć w obszarze usług hotelarskich. Według stanu na dzień bilansowy spółka nie rozpoczęła jeszcze prowadzenia aktywnej działalności gospodarczej.
  
- **18.03.2011r.** – debiut Spółki na NewConnect.





## **V. KOMENTARZ ZARZĄDU NA TEMAT CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, KTÓRE MIAŁY WPŁYW NA DANE FINANSOWE**

W I kwartale 2011 roku Spółka wygenerowała zysk netto na poziomie 235 tys. zł. Wynik ten jest ponad ośmiokrotnie wyższy od osiągniętego w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Głównym aspektem wpływającym na ten wzrost było przejęcie w dniu 16 kwietnia 2010 roku ogółu praw i obowiązków jako współnika w spółce Ewa Maj sp.k.. Spółka ta zarządza stacją paliw działającą pod marką Statoil. West Real Estate S.A. jako współnik spółki posiada prawo do 93,75% zysku brutto Ewa Maj sp. k. 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 wartość zysku operacyjnego wykazywanego w jednostkowych sprawozdaniach finansowych nie jest reprezentatywna dla działalności Spółki.

Najważniejszym wydarzeniem I kwartału 2011 roku był debiut Spółki na rynku NewConnect. West Real Estate S.A. pojawiła się na parkiecie 18 marca 2011 roku. Większość działań operacyjnych została podporządkowana procesowi upublicznienia West Real Estate S.A., gdyż wejście na rynek kapitałowy Emitenta jest kluczowym krokiem dla dalszego rozwoju Spółki oraz tworzonej przez nią Grupy Kapitałowej.

Dzięki zaistnieniu na rynku NewConnect Spółka będzie mogła w łatwiejszy i bardziej efektywny sposób pozyskiwać kapitał na realizację prowadzonych inwestycji, co w znaczącym stopniu powinno przełożyć się na wzrost wartości Spółki dla jej akcjonariuszy.



## **VI. 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 przez siebie 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 pierwsze kroki mające na celu rozpoczęcie aktywnej działalności operacyjnej przez zależną od emitenta spółkę – Sylyx Business Consulting sp. z o.o. poprzez uzyskanie 06 maja 2011 roku koncesji na obrót paliwami ciekłymi, co zgodnie z założeniami przełoży się na wyniki finansowe spółki już w 2011 r.

Dodatkowo, w związku z planami realizacji przez Emitenta przedsięwzięć w obszarze usług hotelarskich, 02.03.2011 r. zawiązano dwie spółki celowe – West Real Estate Sp. z o.o. oraz Super West Hotele Sp. z o.o.



## **VII. KOMENTARZ DO PROGNOZ FINANSOWYCH.**

Spółka nie publikowała prognoz finansowych.