



JEDNOSTKOWY I SKONSOLIDOWANY
RAPORT KWARTALNY WEST REAL ESTATE S. A.
ZA III KWARTAŁ 2012 ROKU



Wrocław, 14 listopada 2012 r.

Spis treści

I.	WYBRANE DANE FINANSOWE	2
II.	INFORMACJE OGÓLNE.....	4
III.	PODMIOTY POWIĄZANE	7
IV.	DZIAŁALNOŚĆ HANDLOWA	14
V.	ISTOTNE ZDARZENIA, KTÓRE MIAŁY MIEJSCE W III KWARTALE 2012 ROKU	16
VI.	KOMENTARZ ZARZĄDU NA TEMAT CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, KTÓRE MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE.....	16
VII.	INFORMACJE ZARZĄDU NA TEMAT AKTYWNOŚCI JAKĄ W DANYM OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM EMITENT PODEJMOWAŁ NA RZECZ ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI	17
VIII.	PROGNOZY FINANSOWE.....	17

I. WYBRANE DANE FINANSOWE

Dane jednostkowe

Dane bilansowe (w tys. zł)	Dane na dzień 30.09.2012	Dane na dzień 30.09.2011
Aktywa razem	15.387	9.197
Aktywa trwałe	7.786	7.226
Aktywa obrotowe	7.601	1.971
Należności razem	3.976	4.370
Należności długoterminowe	2.624	4.200
Należności krótkoterminowe	1.352	170
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	485	1.553
Kapitał własny	14.025	8.650
Zobowiązania i rezerwy razem	1.362	547
Zobowiązania długoterminowe	580	211
Zobowiązania krótkoterminowe	702	336

Dane z rachunku zysków i strat (w tys. zł)	Dane za kwartał		Dane skumulowane od początku roku	
	Dane za okres 01.07 – 30.09. 2012	Dane za okres 01.07 – 30.09. 2011	Dane za okres 01.01 – 30.09. 2012	Dane za okres 01.01 – 30.09. 2011
Przychody netto za sprzedaży	524	154	1.383	485
Zysk na sprzedaży	388	6	914	82
Zysk z działalności operacyjnej	383	5	914	80
Zysk brutto	480	205	1.192	582
Zysk netto	391	235	1.019	530
Amortyzacja	30	15	91	40
EBITDA*	413	20	1.005	120

* 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 30.09.2012		Dane na dzień 30.09.2011	
Aktywa razem	15.628		11.920	
Aktywa trwałe	11.274		8.219	
Aktywa obrotowe	4.344		2.548	
Należności razem	3.980		4.569	
Należności długoterminowe	2.624		4.200	
Należności krótkoterminowe	1.356		369	
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2.655		2.078	
Kapitał własny	14.127		8.675	
Zobowiązania i rezerwy razem	1.511		3.245	
Zobowiązania długoterminowe	580		211	
Zobowiązania krótkoterminowe	851		3.034	
Dane z rachunku zysków i strat (w tys. zł)	Dane za kwartał		Dane skumulowane od początku roku	
	Dane za okres 01.07 – 30.09. 2012	Dane za okres 01.07 – 30.09. 2011	Dane za okres 01.01 – 30.09. 2012	Dane za okres 01.01 – 30.09. 2011
Przychody netto za sprzedaży	521	5.988	1.410	23.055
Zysk na sprzedaży	393	-92	905	392
Zysk z działalności operacyjnej	378	-97	904	356
Zysk brutto	470	205	1.183	636
Zysk netto	381	234	1.007	582
Amortyzacja	34	27	98	129
EBITDA**	412	-70	1.002	485

** 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.

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:

- 925.000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii A;
- 925.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B;
- 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 skład organów Spółki przedstawia się następująco:

Zarząd

Imię i nazwisko	Stanowisko	Kadencja	
		Od	Do
Ewa Maj	Prezes Zarządu	27 czerwca 2012	27 czerwca 2014

Źródło: Emitent

Rada Nadzorcza

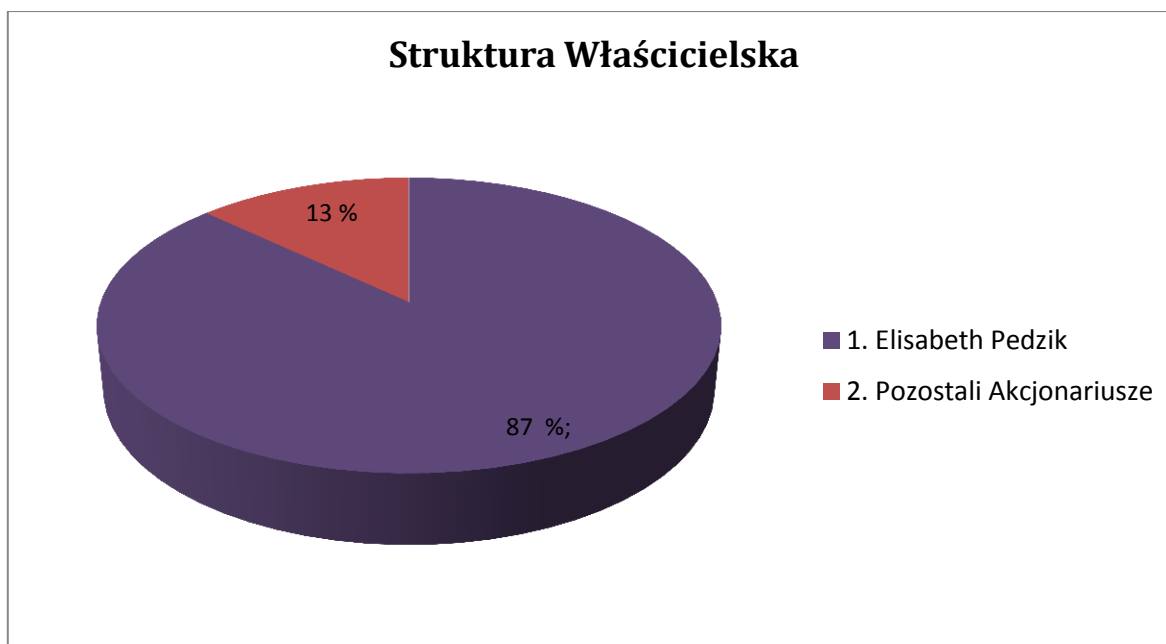
Imię i nazwisko	Stanowisko	Kadencja	
		Od	Do
Elisabeth Pedzik	Przewodnicząca Rady Nadzorczej	27 czerwca 2012	27 czerwca 2014
Wanda Pawlikowska	Członek Rady Nadzorczej	27 czerwca 2012	27 czerwca 2014
Małgorzata Tul	Członek Rady Nadzorczej	27 czerwca 2012	27 czerwca 2014
Andrzej Konieczny	Członek Rady Nadzorczej	27 czerwca 2012	27 czerwca 2014
Marek Malinowski	Członek Rady Nadzorczej	27 czerwca 2012	27 czerwca 2014

Źródło: Emitent

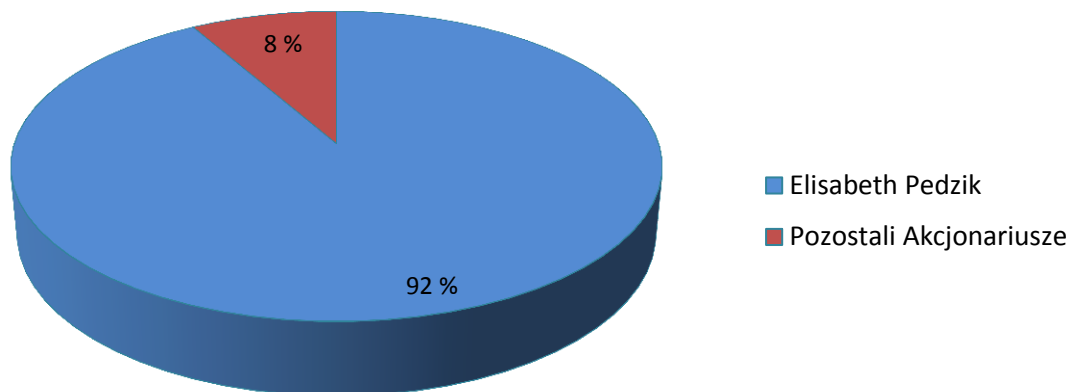
Struktura właścicielska

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



Udział w głosach na Walnym Zgromadzeniu



III. PODMIOTY POWIĄZANE

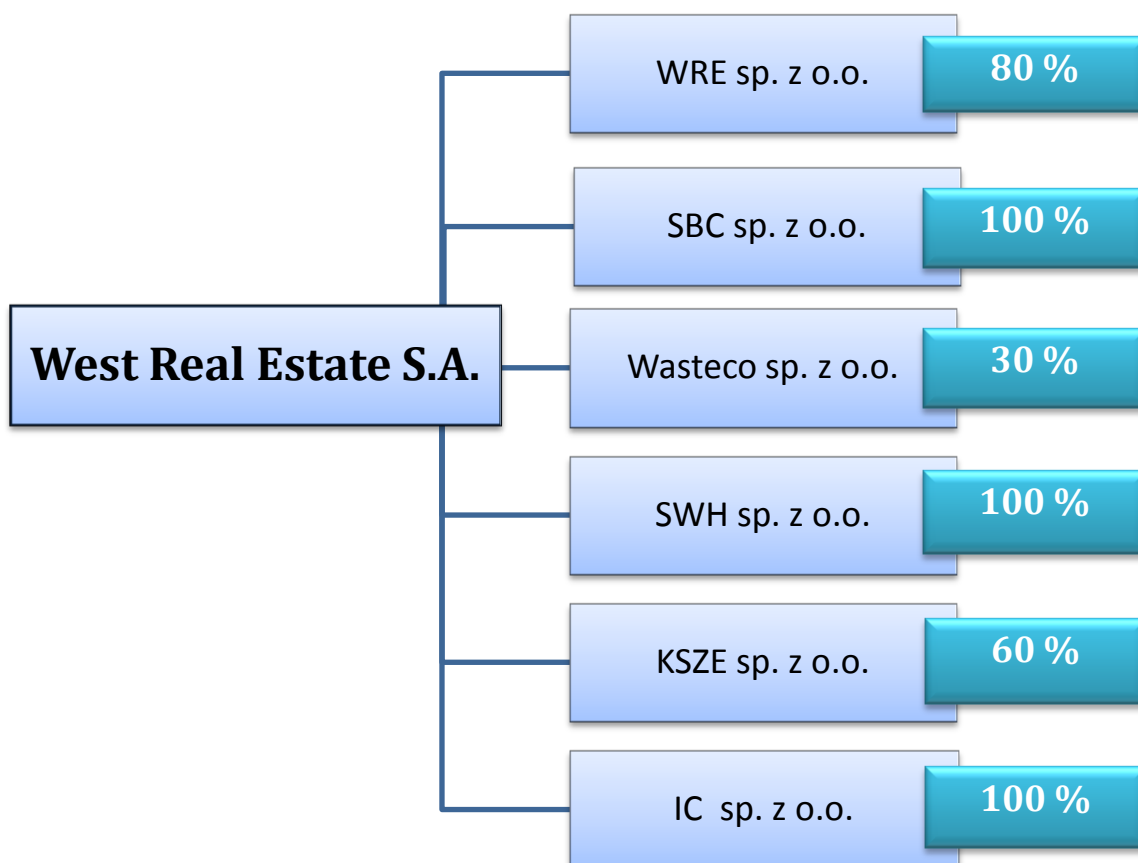
Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, Emitent posiada sześć podmiotów powiązanych, którymi są:

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

Struktura Grupy Kapitałowej:

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu struktura Grupy Kapitałowej West Real Estate S. A. przedstawia się następująco:

Udział w kapitale
zakładowym



Aktualne plany inwestycyjne podmiotów powiązanych:

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 realizowanej inwestycji:**Zakład Termicznego Przekształcania Odpadów**

Wkrótce 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 dolnośląskiego o zmniejszeniu składowania odpadów na najbliższe lata.

Dla projektu wydana już została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia, a we wrześniu br. złożony został wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Firma:	Sylyx Business Consulting spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Przedświt 11/1, 54-618 Wrocław
NIP:	7542841113
REGON:	160049551
KRS:	0000247618
Kapitał zakładowy:	150.000,00 zł – 1 500 udziałów o wartości 100,00 zł każdy
Udział Emitenta:	1 500 udziałów – 100,00%

Źródło: Sylyx Business Consulting sp. z o.o.

Sylyx Business Consulting sp. z o.o. – jest podmiotem świadczącym usługi doradcze i konsultingowe. Aktualnie Spółka rozszerzyła zakres działalności i rozpoczęła realizację inwestycji hotelowej pn. „BERTHELSDORF MEDICAL SPA”

Opis realizowanej inwestycji:**BERTHELSDORF MEDICAL SPA ******

Planowane przedsięwzięcie inwestycyjne dotyczy adaptacji oraz rozbudowy zabytkowego kompleksu sanatoryjnego z XIX w. położonego w miejscowości Barcinek w pobliżu Jeleniej Góry. Powstanie tu nowoczesny, profesjonalnie wyposażony, wielofunkcyjny obiekt z rozbudowaną częścią Spa & Wellness oraz Aquaparkiem. Obiekt usytuowany jest na terenie Parku Krajobrazowego Doliny Bobru. Otaczający go park ze starodrzewem stwarza doskonałe warunki do rekreacji, jak również możliwości do zorganizowania aktywnego wypoczynku – zawodów paintball, atrakcji survivalowych, rajdów rowerowych, jak również pieszych wędrówek.



Infrastruktura hotelowa składać się będzie z :

- 210 jednostek w tym 198 pokoi dwuosobowych pokoi oraz 12 apartamentów. Wszystkie apartamenty i pokoje klimatyzowane z minibarkiem, sejfami, telewizją satelitarną, Internetem. Łazienki wyposażone w natrysk, umywalkę, WC, suszarkę, wentylację mechaniczną, podgrzewaną podłogę, w apartamentach wanny i bidety.
- Restaurację dla gości indywidualnych
- Dwupoziomową restaurację do wydawania śniadań i posiłków dla zorganizowanych grup gości oraz przeznaczoną do organizowania bankietów i bali dla 450 osób
- Dwa drink-bary (w hallu głównym i w restauracji)
- Centrum odnowy SPA, składające się z basenu, jacuzzi, groty zimna, terrarium, sauny suchej, sauny parowej, solarium, siłowni, sali do squash oraz gabinetów
- SPA do wykonywania zabiegów:
 - apiterapii
 - masaży (klasycznych, limfatycznych, misami tybetańskimi)
 - hydroterapii
 - magnetoterapii
 - laseroterapii
 - sesji relaksacyjnych z muzykoterapią
 - oczyszczania organizmu tzw. body-detox

Projekt jest na etapie kompletowania dokumentacji w celu wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Firma:	WASTECO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Olsztyn
Adres:	Ul. Kutrzeby 13/ 25, 10-693 Olsztyn
NIP:	7393840320

Firma:	WASTECO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
REGON:	281092702
KRS:	0000392137
Kapitał zakładowy:	50.000,00 zł – 1000 udziałów o wartości 50,00 zł każdy
Udział Emitenta:	300 udziałów – 30,00%

WASTECO sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji projektu wdrażającego innowacyjną technologię do produkcji paliwa wysokoenergetycznego LK-1.

Opis realizowanej inwestycji:

Przedmiotem działalności przedsiębiorstwa będzie prowadzenie procesu usługowego w zakresie produkcji paliwa wysokoenergetycznego prowadzonego w technologii odzysku odpadów wielkogabarytowych. Odpady wielkogabarytowe to odpady z gospodarstw domowych, które nie mieszczą się do pojemników standardowych i wymagają odrębnego traktowania. Według publikowanych analiz, ilość i tempo powstających odpadów przekracza możliwości ich sukcesywnego transportu, magazynowania i zagospodarowania.

Proces polega na magazynowaniu, sortowaniu, demontażu, a następnie przetwarzaniu, z wykorzystaniem nowoczesnej linii technologicznej do przetwarzania odpadów wielkogabarytowych. Zasadniczą częścią planowanego przedsięwzięcia będzie formowanie wysokoenergetycznego paliwa alternatywnego LK-1. Paliwo alternatywne – jest paliwem uzyskanym w procesie odzysku odpadów, które posiada wartość opałową.

W związku z wyczerpującymi się zasobami ropy naftowej oraz gazu ziemnego i węgla prowadzi się badania nad paliwami, które mogłyby zastąpić paliwa dotychczas stosowane. Paliwa alternatywne w porównaniu z paliwami ropopochodnymi (benzyną, olejem napędowym) czy węglem kamiennym posiadają trzy zalety:

- ✓ Niezależność energetyczną (można produkować z własnych surowców kopalnych i produktów rolnych czy odpadów np. wielkogabarytowych),
- ✓ Emisję (zmniejszenie emisji związków toksycznych),
- ✓ Koszt eksploatacji (dużo tańsze w produkcji i sprzedaży)

Istotną korzyścią wynikającą ze stosowania paliw alternatywnych jest ochrona środowiska. Wykorzystanie odpadów jako paliw zastępczych ogranicza zużycie nieodnawialnych paliw naturalnych. Zmniejsza się również wpływ na środowisko działalności związanej z wydobyciem pierwotnych nośników energii. Zastosowanie paliw wtórnych powoduje również zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych, gdyż wykorzystywane są odpady, które i tak musiałyby zostać spalane w spalarniach bądź deponowane na składowiskach.

W świetle zmieniających się przepisów, na lokalne samorządy nałożono obowiązek racjonalnej gospodarki powstającymi odpadami. Zasadniczym celem jaki sobie stawiają jest minimalizacja zagrożeń środowiska powodowanych przez odpady. Jednym z głównych działań realizujących ten cel

jest wdrożenie systemu odzysku odpadów, czyli przede wszystkim wykorzystanie ich jako biopaliwa. Odpowiedzią na te wyzwania jest paliwo LK-1, które uznane zostało za Odnawialne Źródło Energii. Projekt formowania paliwa LK-1 z odpadów wielkogabarytowych został zgłoszony w Urzędzie Patentowym RP. Priorytetowe w projekcie są działania w zakresie ochrony środowiska poprzez zagospodarowanie w skali roku znaczącej ilości odpadów, co przyczyni się do zmniejszenia ich ilości w miejscach dotychczasowego magazynowania.

Firma:	Super West Hotele spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Przedświt 11/1, 54-618 Wrocław
NIP:	8943021391
REGON:	021501303
KRS:	0000383035
Kapitał zakładowy:	10.000,00 zł – 100 udziałów o wartości 100,00 zł każdy
Udział Emitenta:	100 udziałów – 100,00%

Źródło: Super West Hotele sp. z o.o.

Super West Hotele sp. z o.o. jest podmiotem, który został zawiązany w związku z planami realizacji przez Emitenta przedsięwzięć w obszarze usług hotelarskich. Aktualnie Spółka nie realizuje żadnej inwestycji.

Firma:	Krajowy System Zarządzania Energią spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Przedświt 11/1, 54-618 Wrocław
NIP:	8943040460
REGON:	021917475
KRS:	0000426215
Kapitał zakładowy:	10.000,00 zł – 100 udziałów o wartości 100,00 zł każdy
Udział Emitenta:	60 udziałów – 60,00%

Krajowy System Zarządzania Energią sp. z o.o. została utworzona w celu wprowadzenia na rynek innowacyjnego, wysoce energooszczędnego produktu z dziedziny energetyki.

Opis planowanej inwestycji:



KSZE Sp. z o.o. wkrótce wprowadzi na rynek kompleksową usługę modernizacji oświetlenia polegającą na współpracy w zakresie wdrożenia nowoczesnych energooszczędnych lamp w technologii LED. Nowoczesne, wysokowydajne diody powodują, że lampy przemysłowe LED dużej mocy są niezwykle oszczędnymi źródłami światła, pozwalającymi na uzyskanie znacznych oszczędności energii elektrycznej sięgających nawet do 60-80%. Ponieważ elementem

świecącym jest dioda o dużej mocy, lampa przemysłowa LED dużej mocy cechuje się bardzo długim czasem pracy sięgającym ok. 50.000,00 godzin.

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%

Innovative Combustion 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 500 ton dziennie surowych Stałych 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.

IV. DZIAŁALNOŚĆ HANDLOWA

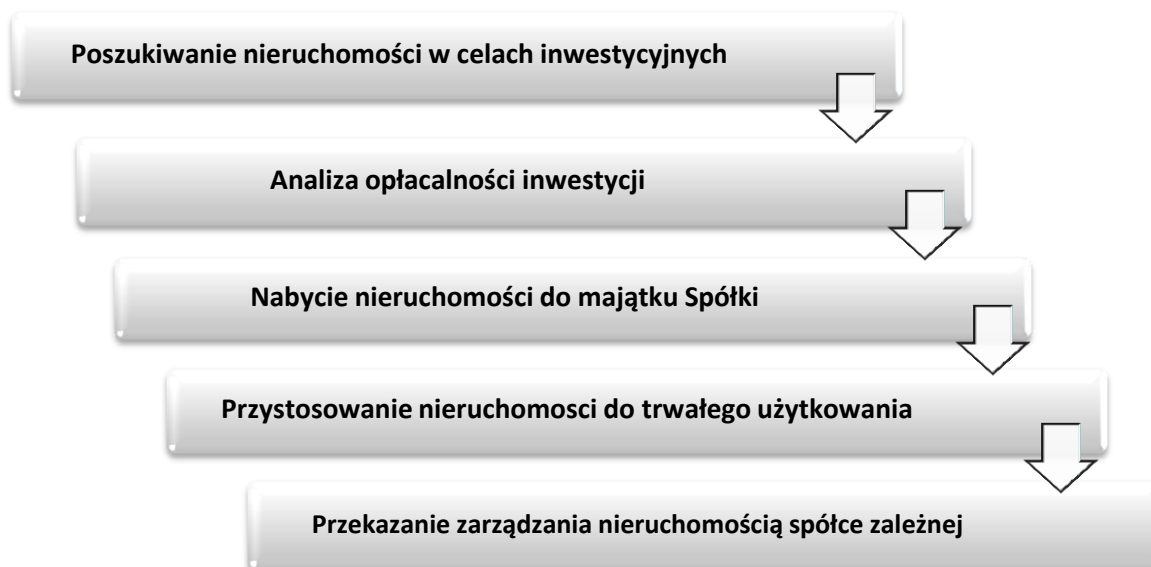
West Real Estate S.A. zajmuje się nabywaniem nieruchomości do swego majątku w celu czerpania korzyści ekonomicznych z ich zarządzania.

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 szereg sprecyzowanych planów inwestycyjnych, 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 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.
- budowa nowoczesnego, profesjonalnie wyposażonego, wielofunkcyjnego obiektu z rozbudowaną częścią Spa & Wellness oraz Aquaparkiem pod patronatem prestiżowej sieci hotelowej w miejscowości Barcinek w pobliżu Jeleniej Góry. Projekt zakłada przeprowadzenie generalnego remontu, modernizacji i adaptacji istniejących obiektów byłego ośrodka sanatoryjnego Berthelsdorf w celu stworzenia czterogwiazdkowego kompleksu hotelowego połączonego z infrastrukturą odnowy SPA. Położenie Barcinka w pobliżu granicy z Czechami i Niemcami oraz jego historyczne korzenie uzdrowiskowe, a także fakt rozwoju turystyki

zdrowotnej determinuje działania marketingowe Spółki które w szerokim spektrum ukierunkowane będą również na pozyskanie klientów z Unii Europejskiej. Inwestycja realizowana jest przez zależną od Emitenta Spółkę – Sylyx Business Consulting Sp. z o.o.

Ponadto West Real Estate planuje wprowadzenie na rynek kompleksowej usługi w zakresie wymiany lamp ulicznych przy użyciu wysoce energooszczędnych diod dużej mocy oraz budowę kolejnego zakładu przetwarzania odpadów.

V. ISTOTNE ZDARZENIA, KTÓRE MIAŁY MIEJSCE W III KWARTALE 2012 ROKU

- **Wrzesień 2012 r.** – West Real Estate Sp. z o.o. złożyła we właściwej Jednostce Samorządu Terytorialnego wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla przedsięwzięcia pn. „Budowa Zakładu Termicznego Przekształcania Odpadów Komunalnych” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową usytuowanego na terenie województwa dolnośląskiego.
- **Październik 2012 r.** – dojście do skutku emisji akcji serii G. Zarząd West Real Estate S.A. poinformował, iż działając na podstawie art. 439 § 1 KSH, w związku z podjęciem przez Walne Zgromadzenie uchwały nr 18 z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii G, realizowanej w ramach subskrypcji prywatnej, z wyłączeniem prawa poboru akcji dla dotychczasowych akcjonariuszy oraz zmiany Statutu Spółki, przeprowadzonej w dniach od 9 lipca 2012 r. do 8 października 2012 r. subskrypcji prywatnej akcji serii G, w dniu 18 października 2012 roku dokonał przydziału 4.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G stanowiących wszystkie zaoferowane akcje serii G.

Zdarzenia, które miały miejsce po zakończeniu III kwartału:

- **Listopad 2012 r.** - Zarząd West Real Estate S.A. poinformował, że 9 listopada otrzymał podpisaną umowę od Art Capital Sp. z o.o. w przedmiocie sporządzenia i zatwierdzenia dokumentu informacyjnego akcji serii G w ramach uprawnień Autoryzowanego Doradcy na rynku NewConnect.

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

W III kwartale 2012 r. Spółka wygenerowała zysk netto na poziomie 381 tys. zł. Wynik ten znacząco przewyższa zysk otrzymany w analogicznym kwartale roku 2011. Głównymi czynnikami, które

wpłynęły na wynik finansowy były przychody uzyskiwane z dzierżawy nieruchomości, jak również przychody z tytułu usług doradczych oraz konsultingowych świadczonych przez West Real Estate S.A. 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 2012 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 2012 r. podjęto intensywne działania w celu realizacji nowo przyjętej strategii rozwoju, zgodnie z którą uaktualniono obszary zainteresowania Spółki.

Zależna od Emitenta spółka – West Real Estate Sp. z o.o. we wrześniu złożyła wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla przedsięwzięcia pn. „Budowa Zakładu Termicznego Przekształcania Odpadów Komunalnych” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową usytuowanego na terenie województwa dolnośląskiego (Raport 19/2012 opublikowany dnia 9 września 2012 r.) Złożenie przedmiotowego wniosku jest kolejnym krokiem na drodze do realizacji zaplanowanego przez Spółkę przedsięwzięcia i stanowi znaczący element w realizacji strategii rozwoju Grupy Kapitałowej. Jednocześnie osoby biorące udział w realizowanym projekcie, w celu stałego podnoszenia kwalifikacji, uczestniczyły w licznych konferencjach poświęconych tematyce innowacyjnej gospodarki odpadami, m.in. „IX Polsko-Saksońskie Forum Gospodarcze”, IX edycja Międzynarodowej Konferencji Szkoleniowej „Termiczne przekształcanie odpadów – od planów do realizacji”, XIX Konferencja „Popioły z energetyki”. West Real Estate S.A. objęła również partnerstwo w VIII Międzynarodowej Konferencji „Paliwa z odpadów 2012”.

Niewielkie opóźnienia występują przy realizacji obiektu „BERTHELSDORF MEDICAL SPA”. Zgodnie z harmonogramem Spółka udostępniła wizualizację obiektu oraz przeprowadziła konkurs na przygotowanie koncepcji funkcjonalności i wyposażenia części Spa & Wellness. Obecnie trwa analiza prac konkursowych oraz wybór najlepszej z przedstawionych koncepcji. Już dziś wiadomo natomiast iż w 2012 r. nie uda się skompletować dokumentacji i wystąpić z wnioskiem o pozwolenie na budowę, czynność ta przesunięta została na początek roku 2013.

VIII. PROGNOZY FINANSOWE

Spółka nie publikowała prognoz finansowych.