



NOWA TECHNOLOGIA NASZA PRZYSZŁOŚĆ



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI WEST REAL ESTATE S.A.
W ROKU OBROTOWYM 2011**

Spis treści

I. INFORMACJE OGÓLNE.....	3
1. Utworzenie i rejestracja Spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
2. Kapitał zakładowy.....	3
3. Organy Spółki.....	4
4. Struktura właścicielska	5
5. Podmioty powiązane	6
6. Podstawowa działalność oraz model biznesowy Spółki	12
II. INFORMACJE O WYNIKACH EKONOMICZNO-FINANSOWYCH	14
1. Opis zdarzeń o istotnym wpływie na działalność jednostki	14
2. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki	15
III. INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2011 ORAZ PLANACH NA ROK 2012.....	16
1. Sytuacja ogólna przedsiębiorstwa w 2011 r.....	16
3. Realizacja planów inwestycyjnych w roku 2011 oraz informacje o planach na rok 2012.....	16
IV. CZYNNIKI RYZYKA.....	17
1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta	17
2. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność.....	20
3. Czynniki związane z rynkiem kapitałowym oraz papierami wartościowymi Spółki	22
V. OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE „DOBRYCH PRAKTYK SPÓŁEK NOTOWANYCH NA NEW CONNECT”	26

I. 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

1. 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.

2. Kapitał zakładowy

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 (słownie: jeden złoty) 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.

West Real Estate S.A.

3. Organy Spółki

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

Zarząd

Na podstawie § 11 i 12 Statutu Spółki, Zarząd Emitenta składa się z jednego lub większej liczby członków, powoływanych na okres wspólnej dwuletniej kadencji. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza. Mając na względzie, że członkowie Zarządu powoływani są na okres wspólnej kadencji, stąd data powołania do organu zarządzającego nie ma wpływu na okres zakończenia sprawowania funkcji.

Imię i nazwisko	Stanowisko	Kadencja	
		Od	Do
Ewa Maj	Prezes Zarządu	27 listopad 2009	27 listopad 2011

Źródło: Emitent

Rada Nadzorcza

Na podstawie § 18 Statutu Spółki, Rada Nadzorcza składa się z pięciu członków i działa na podstawie uchwalonego przez nią Regulaminu, określającego organizację i sposób wykonywania czynności. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na okres wspólnej kadencji wynoszącej dwa lata, stąd powołania do organu nadzorującego nie ma wpływu na okres zakończenia sprawowania funkcji.

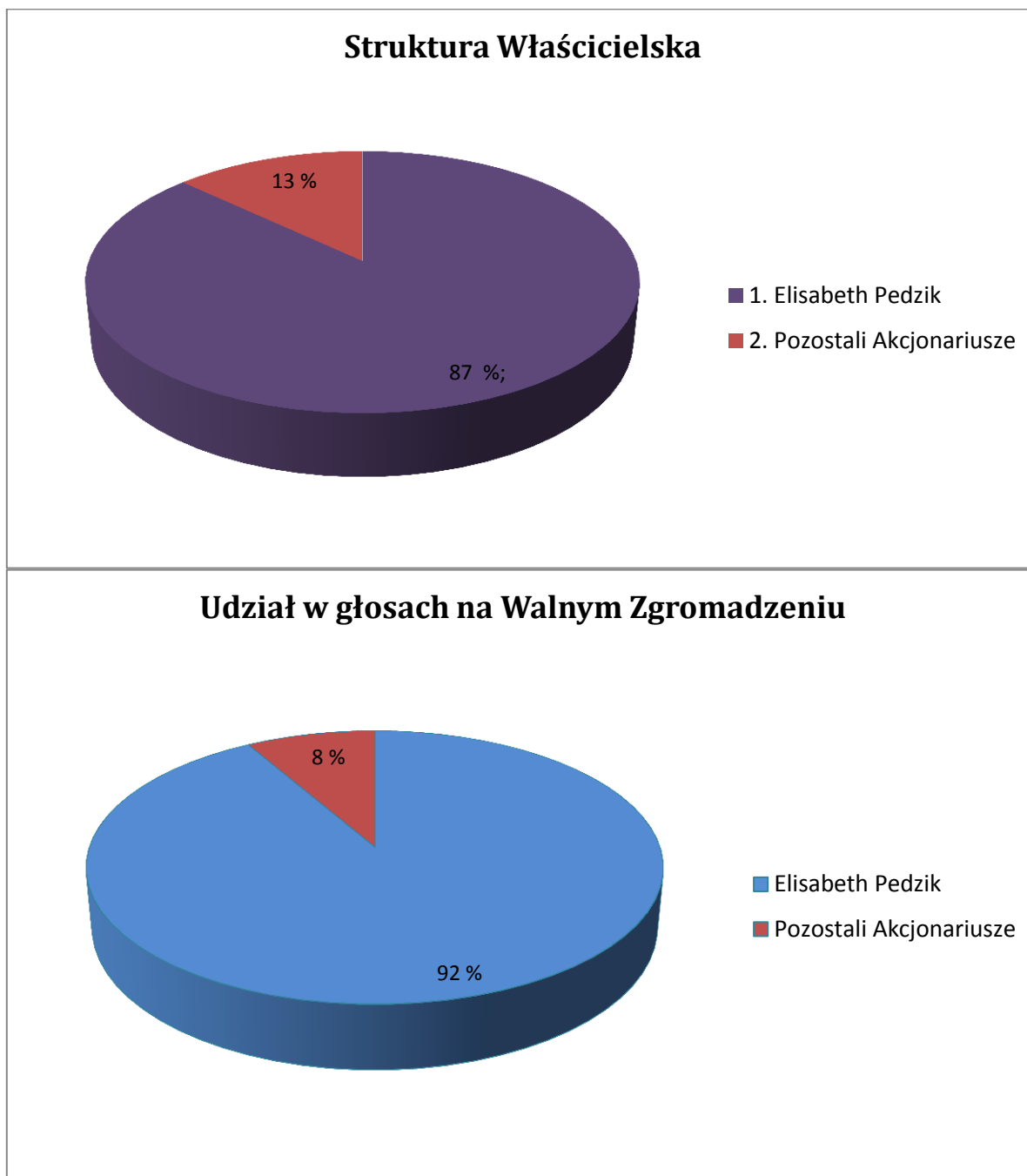
Imię i nazwisko	Stanowisko	Kadencja	
		Od	Do
Elisabeth Pedzik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	27 listopad 2009	27 listopad 2011
Wanda Pawlikowska	Członek Rady Nadzorczej	27 listopad 2009	27 listopad 2011
Małgorzata Tul	Członek Rady Nadzorczej	27 listopad 2009	27 listopad 2011
Mirosław Stanisławski	Członek Rady Nadzorczej	27 listopad 2009	27 listopad 2011
Paweł Pędzik	Członek Rady Nadzorczej	27 listopad 2009	27 listopad 2011

Rada Nadzorcza West Real Estate SA działa na podstawie uchwalonego i obowiązującego Regulaminu Rady Nadzorczej. Zgodnie z § 2 pkt 4 przedmiotowego dokumentu, mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni rok ich urzędowania.

4. 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



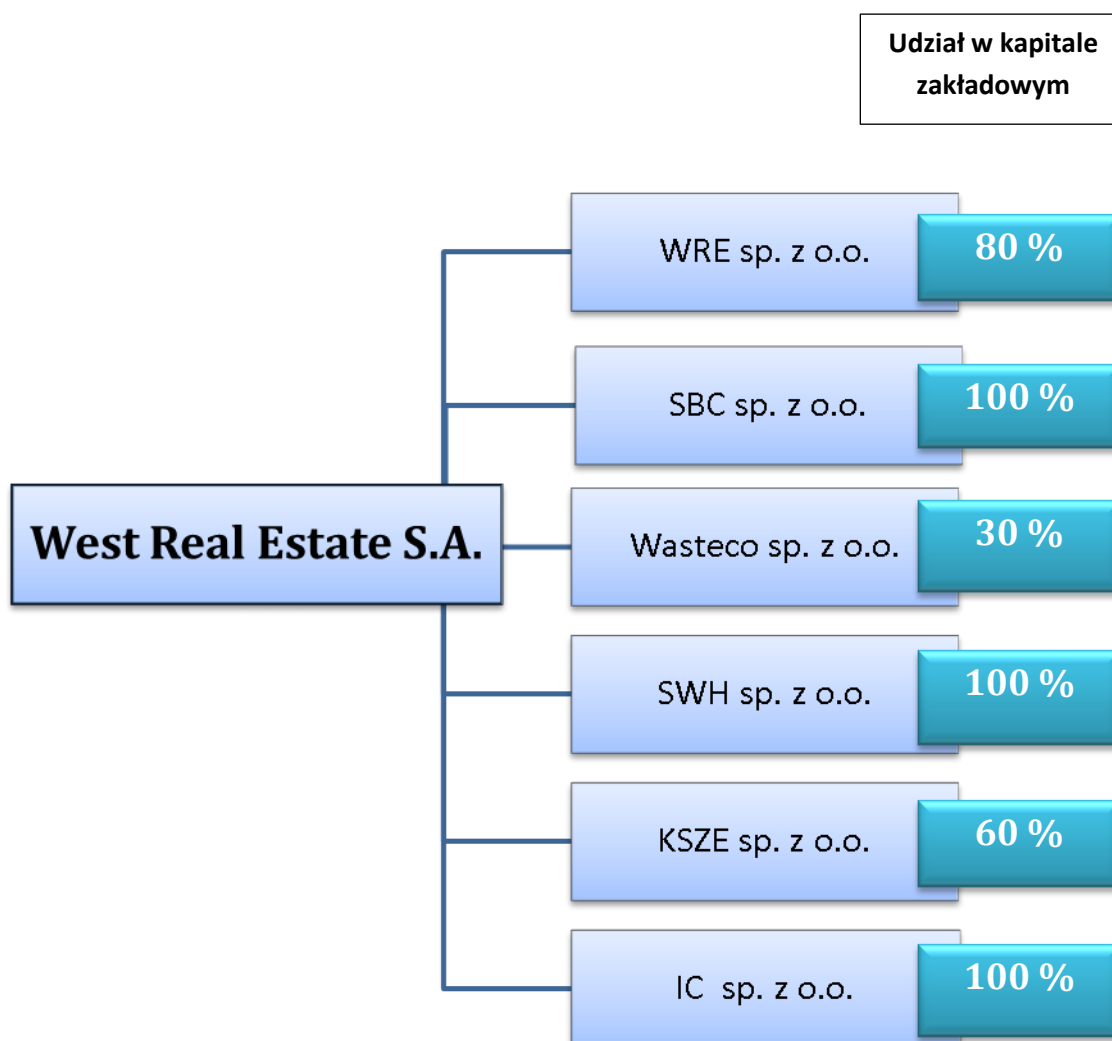
5. Podmioty powiązane

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu 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. w organizacji
- Innovative Combustion Sp. z o.o. w organizacji

Struktura Grupy Kapitałowej:

Struktura grupy kapitałowej Emitenta przedstawia się następująco:



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.

West Real Estate S.A.

Dla projektu wydana już została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia. Kolejnym etapem będzie podpisanie umowy z biurem architektonicznym.

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 międzynarodowej sieci franczyzowej wraz z odnową biologiczną SPA oraz łaźnią w miejscowości Barcinek pod Jelenią Górą.

Opis realizowanej inwestycji:

Hotel Wellness & SPA



Planowane przedsięwzięcie inwestycyjne dotyczy utworzenia hotelu wraz z wyposażeniem do odnowy biologicznej SPA i łaźni w Barcinku koło Jeleniej Góry. Projekt zakłada przeprowadzenie generalnego remontu, modernizacji i adaptacji istniejących obiektów byłego ośrodka sanatoryjnego Berthelsdorf w celu stworzenia kompleksu hotelowego połączonego z infrastrukturą odnowy SPA.

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, grotty zimna, terrarium, sauny suchej, sauny parowej, solarium, siłowni, sali do squash oraz gabinetów

- SPA do wykonywania zabiegów:
 - apioterapii
 - masaży (klasycznych, limfatycznych, misami tybetańskimi)
 - hydroterapii
 - magnetoterapii
 - laseroterapii
 - sesji relaksacyjnych z muzykoterapią
 - oczyszczania organizmu tzw. body-detox

Inwestor aktualnie kończy negocjacje ws. wykonania projektów budowlanych i jeszcze w 2012 r. wystąpi z wnioskiem o pozwolenie na budowę w/w obiektu hotelowego.

Firma:	WASTECO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Olsztyn
Adres:	Ul. Kutrzeby 13/ 25, 10-693 Olsztyn
NIP:	7393840320
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. Projekt jest współfinansowany ze środków Unii Europejskiej.

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.

West Real Estate S.A.

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 samorzady 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.

West Real Estate S.A.

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 w organizacji
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Przedświt 11/1, 54-618 Wrocław
NIP:	w organizacji
REGON:	w organizacji
KRS:	w organizacji
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. jest nowym podmiotem w strukturach Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A. Spółka została utworzona w celu wprowadzenia na rynek innowacyjnego, wysoce energooszczędnego produktu z dziedziny energetyki.

Opis planowanej inwestycji:



KSZE Sp. z o.o. planuje wprowadzenie na rynek kompleksową usługę współpracy z zakresu oświetlenia i finansowania energooszczędnych nowoczesnych lamp ulicznych i hal w technologii LED, rozwiązanie przeznaczone dla podmiotów odpowiedzialnych za oświetlenie ulic, placów i innych dużych powierzchni wewnętrznych i zewnętrznych.

Zastosowanie nowoczesnych, wysokowydajnych diod mocy powoduje, że lampy przemysłowe LED dużej mocy są bardzo oszczędnymi źródłami światła, pozwalającymi na uzyskanie znacznych oszczędności energii elektrycznej sięgające 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 w organizacji
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Przedświt 11/1, 54-618 Wrocław
NIP:	w organizacji
REGON:	w organizacji

West Real Estate S.A.

Firma:	Innovative Combustion spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji
KRS:	w organizacji
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. to nowy podmiot w strukturach Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A. Spółka 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. Innovative Combustion 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.

6. Podstawowa działalność oraz model biznesowy Spółki

West Real Estate S.A. zajmuje się nabywaniem nieruchomości do swego majątku w celach inwestycyjnych, aby w efekcie czerpać korzyści ekonomiczne z ich zarządzania.

Model biznesowy

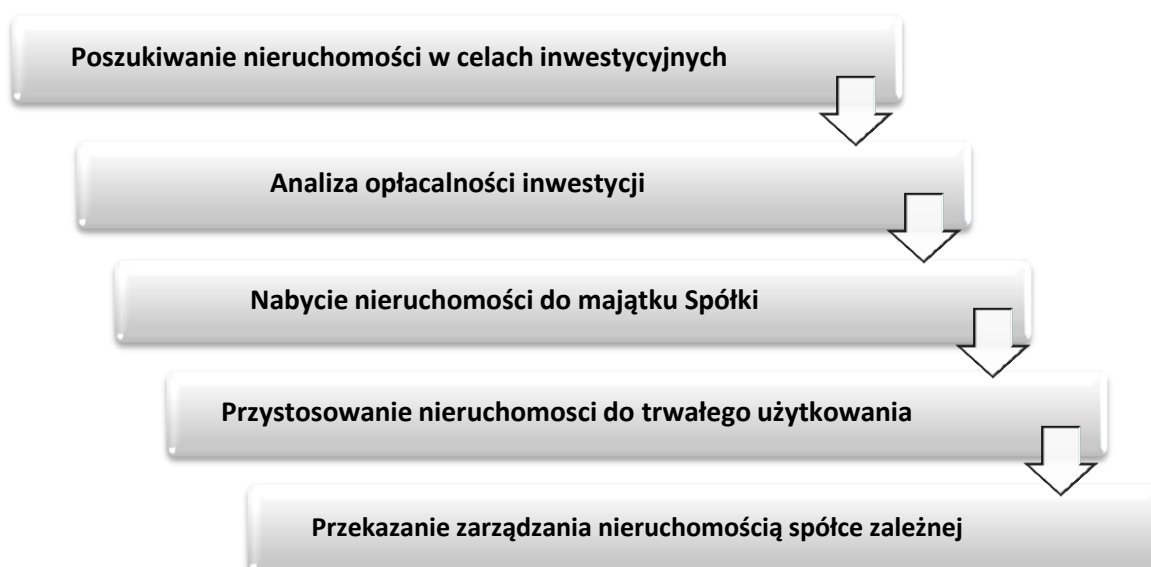
Model biznesowy West Real Estate SA zakłada dywersyfikację ryzyka prowadzonej działalności poprzez przeprowadzanie inwestycji w przedsięwzięcia w różnych segmentach następujących branż: innowacyjnej gospodarki odpadami oraz hotelarskiej. Decyzje o zaangażowaniu w projekt podejmowane są w oparciu o analizy 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:

West Real Estate S.A.

- 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 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 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 hotelu międzynarodowej sieci hotelowej wraz odnową biologiczną SPA i łaźnią w miejscowości Barcinek koło Jeleniej Góry. Projekt zakłada przeprowadzenie generalnego remontu, modernizacji i adaptacji istniejących obiektów byłego ośrodka sanatoryjnego Berthelsdorf w celu stworzenia 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 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

II. INFORMACJE O WYNIKACH EKONOMICZNO-FINANSOWYCH

1. Opis zdarzeń o istotnym wpływie na działalność jednostki

W okresie od 1 stycznia 2011 roku do dnia sporządzenia Sprawozdania w Spółce miały miejsce następujące wydarzenia o istotnym wpływie na jej sytuację gospodarczą, majątkową lub finansową:

W roku obrotowym do znaczących zdarzeń należy zaliczyć:

- **15 luty 2011 r.** – Nawiązanie współpracy 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 marca 2011 r.** – zawiązanie spółki celowej West Real Estate sp. z o.o.

West Real Estate S.A.

- **02 marca 2011 r.** – zawiązanie spółki celowej Super West Hotele sp. z o.o.
- **18 marca 2011 r.** – debiut Spółki na NewConnect.
- **04 lipca 2011 r.** – objęcie udziałów w spółce WASTEKO Sp. z o.o. West Real Estate SA objęła 300 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, co stanowi 30% udziału w kapitale zakładowym.
- **01 września 2011 r.** – nawiązanie współpracy z dr inż. Henrykiem Karczem – ekspertem ds. substancji palnych, który objął funkcję Prezesa Zarządu w West Real Estate Sp. z o.o.
- **16 grudnia 2011 r.** – rozwiązanie umowy z Autoryzowanym Doradcą – DFI Sp. z o.o.
- **29 grudnia 2011 r.** – zbycie ogółu praw i obowiązków wspólnika w spółce zależnej Ewa Maj sp. k.
- **29 grudnia 2011 r.** – podpisanie umowy z Autoryzowanym Doradcą – Art Capital Sp. z o.o.

Zdarzenia, które miały miejsce po zakończeniu roku obrotowego 2011:

- **23 marca 2012 r.** – zbycie ogółu praw i obowiązków wspólnika w spółce zależnej Maj sp. k.
- **23 marca 2012 r.** – objęcie udziałów w spółce KRAJOWY SYSTEM ZARZĄDZANIA ENERGIĄ Sp. z o.o. West Real Estate SA objęła 60 udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy, co stanowi 60% udziału w kapitale zakładowym.
- **23 marca 2012 r.** – objęcie udziałów w spółce INNOVATIVE COMBUSTION Sp. z o.o. West Real Estate SA objęła 100 udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy, co stanowi 100 % udziału w kapitale zakładowym.
- **23 marca 2012 r.** – podwyższenie kapitału zakładowego w spółce zależnej – West Real Estate Sp. z o.o. do wysokości 600.000,00 zł.
- **26 kwietnia 2012 r.** – podjęcie przez Zarząd uchwały odnośnie zmiany strategii rozwoju Spółki. Po weryfikacji planów inwestycyjnych aktualnym obszarem zainteresowania Spółki są branże: innowacyjnej gospodarki odpadami, hotelarska, a w przyszłości również branża energetyczna.

2. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki

Zarząd Spółki West Real Estate konsekwentnie realizuje przyjętą strategię rozwoju. W 2011 r. Spółka wygenerowała zysk netto na poziomie 845 tys. zł. Uzyskany wynik jest wyższy o ponad 20% w porównaniu z rokiem ubiegłym, co stanowi o dobrej kondycji finansowej West Real Estate S. A.

Spółka wykazuje prawidłową strukturę finansowania aktywów. Kapitał własny finansuje nie tylko aktywa trwałe, ale również aktywa obrotowe. Spółka wykazuje niski poziom zadłużenia (poniżej 10% sumy bilansowej). Dzięki pozyskanym kapitałom działalność Spółki przyniosła w roku 2011 istotny poziom dodatnich przepływów pieniężnych, co pozytywnie przyczyniło się do wzmocnienia poziomu płynności finansowej. Spółkę charakteryzuje prawidłowe zarządzanie w zakresie należności i zobowiązań bieżących.

West Real Estate S.A.

Poprzez realizację strategii West Real Estate S.A. rok obrotowy 2012 powinien w ocenie Zarządu przynieść dalsze wzmocnienie standingu finansowego Spółki.

III. INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2011 ORAZ PLANACH NA ROK 2012

1. Sytuacja ogólna przedsiębiorstwa w 2011 r.

Rok 2011 był dla West Real Estate S.A. rokiem przełomowym. Lata wytężonej pracy i ogromnego zaangażowania zarówno po stronie Spółki, jak i współpracujących z nią podmiotów doradczych zaowocowały upublicznieniem West Real Estate S.A. Spółka zadebiutowała na rynku NewConnect 18 marca 2011 r. Wejście na rynek kapitałowy jest kluczowym krokiem do dalszego rozwoju zarówno Spółki, jak i tworzonej przez nią Grupy Kapitałowej.

W związku z planami inwestycyjnymi Spółki już w 2011 r. rozszerzono strukturę Grupy Kapitałowej o nowe podmioty – West Real Estate Sp. z o.o., Super West Hotele Sp. z o.o. oraz Wasteco Sp. z o.o., a w roku 2012 do Grupy dołączyły również – Krajowy System Zarządzania Energią Sp. z o.o. oraz Innovative Combustion Sp. z o.o. Jednocześnie Zarząd West Real Estate S.A. podjął decyzję o zbyciu ogółu praw i obowiązków wspólnika w zależnych od Emitenta spółkach – Ewa Maj sp.k. oraz Maj sp.k. Podjęte działania są konsekwencją niekorzystnych zmian na rynku paliwowym, które doprowadziły do braku rentowności działalności prowadzonej przez w/w spółki oraz znacząco obciążały skonsolidowane wyniki finansowe Emitenta.

2. Działania podjęte w obszarze promocji

W pierwszej połowie 2011 roku działalność Spółki w obszarze promocji jej usług oraz wizerunku związana była głównie debiutem Spółki na rynku NewConnect. W tym celu podjęto szereg działań reklamowych oraz marketingowych nakierowanych na zwiększenie rozpoznawalności Spółki w otoczeniu inwestorskim. Ponadto, WRE S.A. uczestniczyła w wielu konferencjach, związanych głównie z tematyką innowacyjnej gospodarki odpadami.

3. Realizacja planów inwestycyjnych w roku 2011 oraz informacje o planach na rok 2012

Podstawowe plany inwestycyjne Spółki są elementem przyjętej strategii rozwoju, a ich realizacja rozpoczęta została w 2010 r. Jako dotychczasowe inwestycje należy traktować przede wszystkim

West Real Estate S.A.

zaangażowanie kapitałowe Spółki w działalność podmiotów powiązanych – Ewa Maj sp. k. oraz Maj sp. k. – w których Emitent był komandytariuszem. Wniesienie przez Emitenta wkładów finansowych do spółek komandytowych umożliwiło Spółce zaangażowanie się w proces współzarządzania obiektami dotychczas kierowanymi przez wskazane spółki – stacjami paliw oraz restauracją. Niestety z uwagi na niekorzystne zmiany na rynku paliwowym Zarząd West Real Estate S.A. podjął decyzję o zbyciu ogółu praw i obowiązków wspólnika w wyżej wymienionych podmiotach i na dzień dzisiejszy zaprzestał inwestowania w sektorze paliwowym.

W ramach dotychczas przeprowadzonych inwestycji, prawny poprzednik Emitenta dokonał zakupu nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków byłego ośrodka sanatoryjnego Berthelsdorf, położonej w miejscowości Barcinek, w woj. dolnośląskim, która zostanie przeznaczona pod stworzenie kompleksu hotelowo-rekreacyjnego. Obiekt wymaga poniesienia dalszych nakładów związanych z rewitalizacją obiektu i przystosowaniem go do pełnienia funkcji hotelu. W tym celu w październiku 2010 roku Spółka podpisała umowy o wykonawstwo prac rozbiórkowych oraz rewitalizacyjnych, na których przeprowadzenie uzyskała pozwolenie stosownych organów. W związku z dłuższym niż zaplanowano wykonaniem projektów architektonicznych obiektu, Zarząd jest na etapie wyboru spośród przedstawionych koncepcji, projektu który spełni oczekiwania planowanej inwestycji.

Ponadto, w związku z planami realizacji przez Emitenta przedsięwzięć w obszarze innowacyjnej gospodarki odpadami, w marcu 2011 r. rozszerzono struktury Grupy Kapitałowej, o dwa nowe podmioty – zawiązano spółki celowe – West Real Estate Sp. z o.o. oraz Super West Hotele Sp. z o.o., a w marcu 2012 r. WRE SA objęła udziały w kolejnych nowopowstałych podmiotach – Krajowy System Zarządzania Energią Sp. z o.o. oraz Innovative Combustion Sp. z o.o. Opis aktualnych planów inwestycyjnych wszystkich podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej West Real Estate S.A.

IV. CZYNNIKI RYZYKA

1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta

Ryzyko związane z celami strategicznymi

Emitent prowadzi działalność w zakresie nabywania nieruchomości komercyjnych i usługowych, którymi następnie zarządza pośrednio przez swoje podmioty zależne. Ze względu na fakt, iż rynek nieruchomości narażony jest na wpływ wielu nieprzewidywanych czynników zewnętrznych (m.in. zmiany przepisów prawa, stosunku podaży i popytu nieruchomości, sytuacji makroekonomicznej), istnieje ryzyko nieosiągnięcia wszystkich założonych celów strategicznych. Przychody i zyski osiągnięte w przyszłości przez Spółkę zależą od skutecznej realizacji opracowanej strategii. Działania, które okażą się nietrafne w wyniku złej oceny otoczenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansowo - majątkową oraz wyniki Spółki. W celu ograniczenia ryzyka Zarząd West Real Estate S.A. na bieżąco analizuje czynniki mogące mieć potencjalnie negatywny wpływ na działalność i wyniki Spółki, a w razie potrzeby podejmie niezbędne decyzje i działania w celu przystosowania do zmieniającego się otoczenia rynkowego. Ponadto w celu zminimalizowania ryzyka projekty realizowane są przez wydzielone spółki zależne.

Ryzyko związane z uzależnieniem od osób zajmujących kluczowe stanowiska, możliwością utraty kluczowych osób współpracujących z Emitentem i trudności związane z pozyskaniem nowej, wykwalifikowanej kadry zarządzającej

Działalność podstawowa Emitenta oraz realizacja jego strategii rozwoju jest ściśle uzależniona od decyzji podejmowanych na najwyższym szczeblu kierownictwa Spółki. Wiedza oraz nabyte dotychczas doświadczenie Zarządu Spółki we współpracy z doradcami, stanowiącymi grupę ekspertów, z którymi Spółka na stałe współpracuje, pozwolą na stopniową realizację systematycznie definiowanych celów strategicznych Spółki, co z kolei będzie mieć bezpośrednie przełożenie na wysokość generowanych wyników finansowych oraz zwiększenie stopnia rozpoznawalności wśród klientów, zarówno podmiotów, którymi Emitent zarządza jak i całej Spółki. Uzależnienie od osób zajmujących kluczowe stanowiska, lub ich utrata, mogłyby w krótkim okresie spowodować pogorszenie jakości i terminowości świadczonych usług przez podmioty, którymi Emitent zarządza. W przypadku utrzymania się takiego stanu w średnim i dłuższym okresie mogłyby to rzutować na obniżenie planowanych zysków tych podmiotów, co z kolei skutkować będzie osłabieniem się kondycji finansowej Emitenta. Ponadto zakończenie stałej współpracy z doradcami rzutowałoby na utratę posiadanych kontaktów biznesowych, co w istotnym stopniu osłabiłoby tempo realizacji poszczególnych inwestycji, składających się na strategię rozwoju Spółki.

Opracowywane przez WRE S.A. systemy motywacyjne dla kluczowych pracowników mają za zadanie zwiększenie stopnia identyfikowania się kadry menedżerskiej ze Spółką, a tym samym zminimalizowanie ryzyka jej migracji.

Ryzyko związane z zarządzaniem podmiotami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej

Spółka West Real Estate S.A. zarządza kilkoma podmiotami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej, osiągając przy tym roczne skonsolidowane przychody na poziomie kilkudziesięciu milionów złotych. Ze względu na rozbudowaną Grupę i wybraną strategię zarządzania podmiotami zależnymi nie można wykluczyć trudności operacyjnych i organizacyjnych związanych z zarządzaniem przedmiotową strukturą. Niemniej jednak Spółka do tej pory nie odnotowała istotnych trudności w związku z powyższym i nie przewiduje trudności w związku z zarządzaniem Grupą Kapitałową w przyszłości.

Ryzyko związane z kadrami pracowniczymi Hotelu SPA & Wellness w Barcinku

Utworzenie obiektu o charakterze hotelowym w miejscowości Barcinek implikuje konieczność zatrudnienia dużej grupy wykwalifikowanych osób, gotowych do świadczenia usług na wysokim poziomie. Szczególnie pożądane będą osoby specjalizujące się w zabiegach z zakresu szeroko pojętej odnowy biologicznej, z uwagi na utworzenie przy hotelu centrum usług SPA & Wellness. W związku z powyższym mogą pojawić się problemy ze znalezieniem wykwalifikowanej kadry z uwagi na fakt, że wielu specjalistów w badanym zakresie wyjechało poza granice kraju w celach zarobkowych,

West Real Estate S.A.

w związku z czym podaż pracy w tym sektorze została ograniczona. Istnieje zatem ryzyko istotnego wydłużenia w czasie procesu rekrutacji na stanowiskach związanych ze świadczeniem usług SPA, co może opóźnić pełne rozpoczęcie działalności obiektu należącego do Spółki.

Emitent rozpocznie proces rekrutacji kadry pracowniczej jeszcze w trakcie finalizacji procesu inwestycyjnego, aby w momencie inauguracji funkcjonowania obiektu cała kadra pracownicza mogła zostać skompletowana.

Ryzyko związane z podjęciem działalności w nowych segmentach rynku

Na dzień sporządzenia Raportu rocznego West Real Estate S.A. prowadzi działalność w branży detalicznej sprzedaży paliw oraz gastronomicznej. Zgodnie ze strategią rozwoju zakres działalności Spółki rozszerzy się o rynek nieruchomości o charakterze komercyjnym oraz rynek hotelarski. Brak doświadczenia Spółki w nowych segmentach rynku może oddziaływać na wydłużenie się w czasie procesu adaptacji Spółki do warunków panujących w poszczególnych sektorach, co z kolei może przełożyć się na osiągnięcie niższego, niż się pierwotnie spodziewano, poziomu rentowności w początkowej fazie podjętych przedsięwzięć.

Nawiązanie przez Spółkę bezpośredniej współpracy z grupą menedżerów specjalizujących się we wskazanych branżach, pozwoli Zarządowi Spółki na podejmowanie odpowiednich decyzji strategicznych zapewniających właściwą politykę zarządzania poszczególnymi obiektami, co powinno pozytywnie przełożyć się zarówno na stopień rozpoznawalności Spółki w poszczególnych branżach, jak i rentowność podejmowanych przedsięwzięć.

Ryzyko związane z sezonowością świadczonych usług hotelarskich

Działalność w branży hotelarskiej wiąże się z ryzykiem wystąpienia sezonowości generowanych przychodów ze sprzedaży. W okresie wiosenno-letnim, kiedy warunki atmosferyczne oraz klimat sprzyjają wypoczynkowi, następuje z reguły wzrost osiąganych przez dany obiekt przychodów ze sprzedaży. Z kolei przy niesprzyjającej aurze (przeważnie w okresie jesienno-zimowym) zainteresowanie usługami ze strony odbiorców jest mniejsze, w związku z czym następuje spadek osiąganych przychodów.

Rozszerzenie zakresu świadczonych usług o SPA & Wellness oraz Medical SPA pozwoli Spółce zminimalizować sezonowość prowadzonej działalności poprzez zwiększenie popytu na usługi hotelu, generowanego przez osoby zainteresowane zabiegami z zakresu odnowy biologicznej, które to usługi świadczone są przez cały rok.

W rezultacie ryzyko obniżenia się wyników finansowych Spółki, wynikające z sezonowości usług hotelarskich, będzie minimalizowane poprzez świadczenie większej liczby zabiegów z zakresu SPA & Wellness oraz Medical SPA i związany z tym wzrost przychodów ze sprzedaży.

West Real Estate S.A.

Ryzyko związane z możliwością wystąpienia niskiego stopnia obłożenia hotelu

Przeprowadzenie inwestycji w obiekt o charakterze hotelowym wiąże się z ryzykiem wystąpienia niedostatecznego zainteresowania ze strony odbiorców świadczonymi usługami, uwarunkowanego istnieniem bardziej atrakcyjnych pod względem turystycznym miejscowości niż Barcinek. Zaistniała sytuacja implikuje z kolei osiągnięcie niskich wartości wskaźnika obłożenia hotelu, który ma bezpośredni wpływ na wysokość generowanych przez obiekt przychodów. W rezultacie wyniki finansowe z działalności hotelu mogą osiągnąć niższe wartości niż pierwotnie zakładano.

W bezpośrednim sąsiedztwie miejscowości Barcinek nie funkcjonują obiekty łączące świadczenie usług hotelowych wraz ze SPA. West Real Estate S.A. rozszerzając zakres świadczonych usług o SPA & Wellness oraz Medical SPA w istotny sposób zwiększy atrakcyjność obiektu. Ponadto jego lokalizacja (12 km do Jeleniej Góry) oraz niedostatecznie rozwinięta infrastruktura hotelowa w Jeleniej Górze, sprawiają że hotel w Barcinku będzie stanowić zaplecze noclegowo-konferencyjne dla przedsięwzięć organizowanych w tym mieście. Zdefiniowane czynniki mogą z kolei oddziaływać na wzrost stopnia obłożenia hotelu i związaną z tym poprawę generowanych wyników finansowych.

2. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność

Ryzyko zmiany sytuacji makroekonomicznej

Działalność West Real Estate S.A. uzależniona jest od aktualnie panującej sytuacji makroekonomicznej w gospodarce Polski oraz krajów UE. Na rentowność prowadzonej przez Spółkę działalności wpływa m.in. tempo wzrostu gospodarczego, poziom inwestycji przedsiębiorstw, czy też polityka fiskalna oraz monetarna państwa. Wszystkie wyszczególnione czynniki mają wpływ na wysokość przychodów i wyników finansowych osiągniętych przez Spółkę oraz mogą także oddziaływać na realizację zdefiniowanych celów strategicznych. Aktualnie panująca koniunktura gospodarcza sprzyja podejmowaniu inwestycji o dłuższym horyzoncie czasowym, w szczególności dotyczących nabywania nieruchomości, z racji faktu że można je nabyć po relatywnie niższej cenie. Nie jest jednakże możliwe wykluczenie pogorszenia się koniunktury gospodarczej w horyzoncie krótko- lub średnioterminowym, co z kolei mogłoby mieć negatywny wpływ na kształtowanie się popytu konsumpcyjnego oraz prowadzoną przez Emitenta działalność gospodarczą.

Aby ograniczyć negatywny wpływ wskazanych ryzyk, w przyjętej strategii rozwoju West Real Estate S.A. planuje dywersyfikację prowadzonej działalności na niezależne od siebie branże (paliwowa, hotelarska), co z kolei zapewni zróżnicowanie źródeł przychodów.

West Real Estate S.A.

Ryzyko zmiany otoczenia prawnego, w tym zmiany przepisów podatkowych

Przepisy prawa obowiązujące w Polsce podlegają zmianom, których częstotliwość w wielu wypadkach jest trudna do przewidzenia. Zmianom podlegają także interpretacje prawa oraz praktyka jego stosowania. Skutki zmian poszczególnych przepisów mogą mieć zarówno pozytywny, jaki i negatywny wydźwięk w działalności gospodarczej przedsiębiorstw. W szczególności dla działalności Spółki mogą mieć negatywne konsekwencje niepożądane zmiany w następujących gałęziach prawa:

- Prawo energetyczne;
- Prawo ochrony środowiska;
- Prawo handlowe;
- Prywatne prawo gospodarcze;
- Prawo podatkowe;
- Prawo pracy;
- Prawo ubezpieczeń społecznych;
- Prawo papierów wartościowych.

Należy podkreślić, że znaczna część wymienionych powyżej dziedzin prawa podlega dużej zmienności regulacji, które są także efektem dostosowywania prawa krajowego do regulacji Unii Europejskiej.

Szczególnie częste i implikujące negatywne konsekwencje mogą mieć zmiany interpretacji przepisów podatkowych, m.in. z uwagi na brak jednolitości w praktyce organów skarbowych i orzecznictwie sądowym w sferze opodatkowania. Przyjęcie przez organy podatkowe interpretacji prawa podatkowego innej niż przyjęta przez Spółkę, może rzutować na pogorszenie jej sytuacji finansowej (spadek wielkości generowanych wyników finansowych) oraz osłabienie perspektyw rozwoju Emitenta. Należy przy tym zaznaczyć, że rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli władz, które w razie wykrycia nieprawidłowości uprawnione są do obliczania zaległości podatkowych wraz z odsetkami. Deklaracje podatkowe spółek mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat, a niektóre transakcje przeprowadzone w tym okresie – w tym transakcje z podmiotami powiązаныmi – mogą zostać zakwestionowane do celów podatkowych przez właściwe władze skarbowe. W rezultacie kwoty wyszczególnione w sprawozdaniach finansowych mogą ulec zmianie w późniejszym terminie, po ustaleniu ostatecznych ich wysokości przez władze skarbowe.

Ponadto niewątpliwym wpływem na działalność Spółki ma prawo energetyczne oraz prawo ochrony środowiska, których przepisy ściśle określają szereg wymogów, jakim poddawany jest obrót paliwami za pośrednictwem działalności obiektów o charakterze stacji paliw. W oparciu o szereg przepisów Prezes Urzędu Regulacji Energetyki wydaje koncesję na obrót paliwami ciekłymi. Wybrane zmiany regulacji prawnych w tym zakresie implikować mogą utratę posiadanej koncesji i zawieszenie działalności Spółki w jednym z obszarów, do czasu zaadaptowania wymaganych zmian oraz ponownego rozpatrzenia wniosku o wydanie koncesji.

Ryzyko związane z działalnością podmiotów konkurencyjnych na rynku hotelarskim

Stopień konkurencyjności na rynku hotelarskim uzależniony jest przede wszystkim od atrakcyjności turystycznej danego regionu oraz zakresu oferowanych przez poszczególne obiekty usług. Istnieje zatem ryzyko, że wraz z rozwojem turystyki, będą pojawiać się kolejne obiekty

West Real Estate S.A.

świadczące usługi na zbliżonym poziomie cenowym oraz o podobnej jakości. Zaistniała sytuacja może z kolei powodować zmniejszenie się liczby gości hotelu Spółki, co przełoży się na spadek osiągniętych przez nią wyników finansowych.

W momencie inauguracji działalności przez hotel w Barcinku, Spółka zamierza przeprowadzić szereg działań promocyjnych służących zwiększeniu rozpoznawalności wśród potencjalnych klientów zarówno obiektu, jak i okolicy, w której nieruchomość jest zlokalizowana. Ponadto zakres usług oferowanych przez hotel nie będzie ograniczać się wyłącznie do noclegów, ale, jak już wspomniano, uwzględniać będzie kompleksową odnowę biologiczną oraz zabiegi Medical & SPA. W rezultacie odpowiednia promocja w połączeniu z zakresem świadczonych usług mają za zadanie wyróżnić hotel Spółki na tle konkurencji.

Ryzyko związane z warunkami pogodowymi

Intensywność świadczenia przez Spółkę usług o charakterze hotelarskim będzie uzależniona po części od aktualnie panujących warunków atmosferycznych, które są podstawową determinantą podejmowania decyzji odnośnie miejsca wypoczynku. W razie długotrwałego pogorszenia się warunków pogodowych część ludności może nie zdecydować się na wyjazd turystyczny, w związku z czym spodziewane przychody Spółki mogą osiągnąć mniejszą wartość, niż pierwotnie zakładano.

Ryzyko to będzie jednak minimalizowane poprzez stworzenie systemu rezerwacji miejsc, poprzedzonego płatnościami zaliczkowymi oraz umożliwienie korzystania z usług SPA & Wellness oraz Medical & SPA, które to usługi nie będą zależne w żadnym stopniu od aktualnej aury. Należy przy tym zaznaczyć, że obiekt w Barcinku służyć będzie tzw. turystyce weekendowej, a także organizacji oprawy imprez okolicznościowych.

3. Czynniki związane z rynkiem kapitałowym oraz papierami wartościowymi Spółki

Ryzyko zawieszenia oraz wykluczenia z alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect

Zgodnie z §11 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, GPW jako organizator Alternatywnego Systemu w sytuacjach ściśle określonych w Regulaminie ASO może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące.

Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami:

- Na wniosek emitenta,
- Jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,

West Real Estate S.A.

- Jeżeli Emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie,
- Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych,
- W przypadku niewykonania przez Emitenta obowiązków określonych w rozdziale V Regulaminu ASO

Niezależnie od tego w przypadku:

- Rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z Autoryzowanym Doradcą przed upływem okresu 1 roku od dnia pierwszego notowania, z wyłączeniem rozwiązania umowy na podstawie zwolnienia,
- Wyrażenia sprzeciwu co do wykonania obowiązków Autoryzowanego Doradcy na podstawie zmienionej lub nowej Umowy zawartej z emitentem,
- Zawieszenia prawa do działania Autoryzowanego Doradcy w alternatywnym systemie,
- Skreślenia Autoryzowanego Doradcy z listy Autoryzowanych Doradców,

Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi emitenta, dla którego podmiot ten wykonuje obowiązki Autoryzowanego Doradcy, jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwa obrotu w alternatywnym systemie lub interes uczestników tego obrotu.

Ponadto zgodnie z §20 ust. 3 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, GPW jako Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta w przypadku:

- rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z Animatorem Rynku przed upływem 2 lat licząc od dnia pierwszego notowania instrumentów finansowych Emitenta na rynku kierowanym zleceniami lub
- zawieszenia prawa do działania Animatora Rynku, lub wykluczenia go z tego działania, do czasu zawarcia i wejścia w życie nowej umowy z Animatorem Rynku albo Market Makerem. Przy czym w przypadku zawarcia umowy z Market Makerem wznowienie notowań może nastąpić wyłącznie na rynku kierowanym cenami.

Podobnie zgodnie z §21 ust. 2 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu GPW jako Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta w przypadku:

- rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z Market Makerem na rynku kierowanym cenami lub
- zawieszenia prawa do działania Market Makera, lub wykluczenia go z tego działania,

do czasu zawarcia i wejścia w życie nowej umowy z Market Makerem albo umowy z Animatorem Rynku. Przy czym w przypadku zawarcia umowy z Animatorem Rynku wznowienie notowań może nastąpić wyłącznie na rynku kierowanym zleceniami, w systemie notowań określonym przez Organizatora Alternatywnego Systemu.

Zawieszenie obrotu instrumentami finansowymi Spółki może również nastąpić na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym

West Real Estate S.A.

alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów. Zawieszenie obrotu tymi instrumentami finansowymi nie może być dłuższe niż miesiąc.

Zgodnie z §12 tego Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, GPW może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta.

Obligatoryjnie wykluczane są z alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect instrumenty finansowe emitenta w następujących sytuacjach:

- gdy wynika to wprost z przepisów prawa,
- gdy zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona, lub
- w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów oraz
- po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta, obejmującej likwidację jego majątku, lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, GPW może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi. W takiej sytuacji zawieszenie obrotu może trwać dłużej niż 3 miesiące.

Ponadto na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego organizator alternatywnego systemu obrotu wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

Ponadto zgodnie z §16 ust. 1 pkt 2 i 3 Regulaminu ASO, jeżeli emitent nie wykonuje obowiązków określonych w rozdziale V Regulaminu ASO Organizator Alternatywnego Systemu może:

- zawiesić obrót instrumentami finansowymi emitenta w alternatywnym systemie,
- wykluczyć instrumenty finansowe emitenta z obrotu w alternatywnym systemie.

West Real Estate S.A.

W przypadku, gdy decyzja o zawieszeniu instrumentów finansowych emitenta jest wydawana jako sankcja za niewykonywanie przez emitenta obowiązków określonych w Regulaminie ASO, okres zawieszenia obrotu może trwać dłużej niż 3 miesiące.

Na podstawie decyzji Komisji Nadzoru Finansowego, w przypadku gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, organizator alternatywnego systemu obrotu wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

W świetle pojawiających się wątpliwości interpretacyjnych, co do treści Regulaminu ASO oraz załączników do niego oraz braku ugruntowanej praktyki, Emitent nie może zagwarantować, iż powyżej opisane sytuacje nie będą miały miejsca w odniesieniu do jego instrumentów finansowych.

Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Spółkę kar administracyjnych przez Komisję Nadzoru Finansowego

Spółka notowana na rynku NewConnect ma status spółki publicznej w rozumieniu ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. Z tego powodu Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć na Spółkę kary administracyjne za nienależyte wykonywanie lub niewykonywanie obowiązków wynikających z przepisów prawa, a w szczególności obowiązków wynikających z ustawy o ofercie publicznej i ustawy o obrocie instrumentami finansowymi.

W szczególności na Emitenta mogą zostać nałożone kary wynikające z art. 172-176a ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. KNF może nałożyć karę pieniężną na emitenta za niewykonanie obowiązków informacyjnych określonych w ustawie. Jednocześnie sankcje administracyjne mogą zostać nałożone przez KNF na podstawie art. 96 i art. 97 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

W przypadku nałożenia kary z któregośkolwiek ze wskazanych przepisów prawa, obrót papierami wartościowymi Emitenta może stać się utrudniony bądź niemożliwy.

Ryzyko wahań kursu i ograniczonej płynności akcji Emitenta

Akcje Spółki nie były do tej pory notowane na żadnym rynku regulowanym czy w alternatywnym systemie obrotu. Nie ma żadnej pewności, co do przyszłego kształtowania się ceny akcji Spółki w obrocie w ASO NewConnect. Kurs akcji i płynność spółek notowanych w ASO NewConnect zależy od ilości oraz wielkości zleceń kupna i sprzedaży składanych przez inwestorów. Kurs rynkowy akcji Spółki może podlegać znaczącym wahaniom w związku z licznymi czynnikami, które nie są uzależnione od Spółki w tym wahań kursów wymiany walut, poziomu inflacji, zmian globalnych, regionalnych lub krajowych czynników ekonomicznych i politycznych oraz sytuacji na innych światowych rynkach papierów wartościowych. ASO NewConnect jest rynkiem, w którym uczestniczy niewiele instytucji finansowych i dużych graczy giełdowych w związku z tym są okresy o niskim poziomie obrotów, czyli ograniczoną możliwością nabywania i zbywania akcji. Nie można więc zapewnić, że inwestor nabywający akcje będzie mógł je zbyć w dowolnym terminie po satysfakcjonującej cenie.

Ryzyko związane z kolejnymi emisjami akcji i pozyskiwaniem środków finansowych

Pełny plan inwestycyjny Spółki wymaga pozyskania środków finansowych w wysokości blisko 60 mln zł. W związku z powyższym Emitenta zamierza w przyszłości dokonać podwyższeń kapitału zakładowego Spółki, z których to zamierza pozyskać część środków wymaganych do realizacji założonych celów. Na podstawie powyższego istnieje ryzyko, że w wyniku wystąpienia nieprzewidzianych okoliczności Spółka nie uzyska całości wymaganych środków finansowych lub będzie musiała przeprowadzić dodatkową emisję akcji. Niepozyskanie nowych źródeł finansowania, w przypadku gdy Emitent wykorzysta dotychczas posiadane kapitały finansowe, mogłoby wpłynąć na spowolnienie tempa rozwoju Emitenta.

Ryzyko związane z wpływem większościowego akcjonariusza na Spółkę

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania głównym akcjonariuszem Spółki jest Pani Elisabeth Pedzik, pełniąca funkcję Przewodniczącej Rady Nadzorczej, która bezpośrednio posiada 5.220.000 akcji stanowiących 87,00% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniających do wykonania 91,64% wszystkich głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W związku z powyższym wpływ większościowego akcjonariusza na działalność Emitenta jest więc znacznie większy niż pozostałych akcjonariuszy, w szczególności w związku z art. 415 oraz art. 416 k.s.h. i rodzi to ryzyko, że pozostali akcjonariusze nie będą w stanie wpływać na sposób zarządzania i funkcjonowania Spółki.

V. OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE „DOBRYCH PRAKTYK SPÓŁEK NOTOWANYCH NA NEW CONNECT”

LP.	DOBRA PRAKTYKA	TAK/NIE/NIE DOTYCZY	KOMENTARZ
1.	Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz szeroki i interaktywny dostęp do informacji. Spółka, korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, powinna zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami, wykorzystując w tym celu również nowoczesne metody komunikacji internetowej, umożliwić transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet,	TAK z zastrzeżeniem	Spółka prowadzi przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, jednakże nie przewiduje się transmitowania obrad WZ z wykorzystaniem sieci Internet, jak również rejestrowania przebiegu tych obrad. Powyższe podyktowane jest wysokimi kosztami realizacji takiej transmisji. Jednocześnie Zarząd rozważy wdrożenie powyższego mechanizmu, jeżeli akcjonariusze Spółki

West Real Estate S.A.

3.9. strukturę akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem głównych akcjonariuszy oraz akcji znajdujących się w wolnym obrocie,	TAK	
3.10. dane oraz kontakt do osoby, która jest odpowiedzialna w spółce za relacje inwestorskie oraz kontakty z mediami,	TAK	
3.11. (skreślone)		
3.12. opublikowane raporty bieżące i okresowe,	TAK	
3.13. kalendarz zaplanowanych dat publikacji finansowych raportów okresowych, dat walnych zgromadzeń, a także spotkań z inwestorami i analitykami oraz konferencji prasowych,	TAK	
3.14. informacje na temat zdarzeń korporacyjnych, takich jak wypłata dywidendy, oraz innych zdarzeń skutkujących nabyciem lub ograniczeniem praw po stronie akcjonariusza, z uwzględnieniem terminów oraz zasad przeprowadzania tych operacji. Informacje te powinny być zamieszczane w terminie umożliwiającym podjęcie przez inwestorów decyzji inwestycyjnych,	TAK	
3.15. (skreślony)		
3.16. pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania,	NIE	Z uwagi na ochronę interesów Emitenta, a w szczególności na poufność informacji dotyczących obrad Walnego Zgromadzenia, Spółka nie będzie zamieszczała takich informacji, chyba że wypełnią one przesłanki istotnej informacji.
3.17. informację na temat powodów odwołania walnego zgromadzenia, zmiany terminu lub porządku obrad wraz z uzasadnieniem,	TAK	
3.18. informację o przerwie w obradach walnego zgromadzenia i powodach	TAK	

West Real Estate S.A.

	zarządzenia przerwy,		
	3.19. informacje na temat podmiotu, z którym spółka podpisała umowę o świadczenie usług Autoryzowanego Doradcy ze wskazaniem nazwy, adresu strony internetowej, numerów telefonicznych oraz adresu poczty elektronicznej Doradcy,	TAK	
	3.20. Informację na temat podmiotu, który pełni funkcję animatora akcji emitenta,	TAK	
	3.21. dokument informacyjny (prospekt emisyjny) spółki, opublikowany w ciągu ostatnich 12 miesięcy,	TAK	
	3.22. (skreślony)		
	Informacje zawarte na stronie internetowej powinny być zamieszczane w sposób umożliwiający łatwy dostęp do tych informacji. Emitent powinien dokonywać aktualizacji informacji umieszczanych na stronie internetowej. W przypadku pojawienia się nowych, istotnych informacji lub wystąpienia istotnej zmiany informacji umieszczanych na stronie internetowej, aktualizacja powinna zostać przeprowadzona niezwłocznie.	TAK	
4.	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową, według wyboru emitenta, w języku polskim lub angielskim. Raporty bieżące i okresowe powinny być zamieszczane na stronie internetowej co najmniej w tym samym języku, w którym następuje ich publikacja zgodnie z przepisami obowiązującymi emitenta.	TAK	
5.	Spółka powinna prowadzić politykę informacyjną ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb inwestorów indywidualnych. W tym celu Spółka, poza swoją stroną korporacyjną powinna wykorzystywać indywidualną dla danej spółki sekcję relacji inwestorskich znajdującą na stronie www.GPWInfoStrefa.pl.	TAK	

West Real Estate S.A.

6.	Emitent powinien utrzymywać bieżące kontakty z przedstawicielami Autoryzowanego Doradcy, celem umożliwienia mu prawidłowego wykonywania swoich obowiązków wobec emitenta. Spółka powinna wyznaczyć osobę odpowiedzialną za kontakty z Autoryzowanym Doradcą.	TAK	
7.	W przypadku, gdy w spółce nastąpi zdarzenie, które w ocenie emitenta ma istotne znaczenie dla wykonywania przez Autoryzowanego Doradcę swoich obowiązków, emitent niezwłocznie powiadamia o tym fakcie Autoryzowanego Doradcę.	TAK	
8.	Emitent powinien zapewnić Autoryzowanemu Doradcy dostęp do wszelkich dokumentów i informacji niezbędnych do wykonywania obowiązków Autoryzowanego Doradcy.	TAK	
9.	Emitent przekazuje w raporcie rocznym:		
	9.1. informację na temat łącznej wysokości wynagrodzeń wszystkich członków zarządu i rady nadzorczej,	NIE	Z uwagi na charakter tajemnicy handlowej wynikającej ze stosunku umownego, Spółka nie zamierza publikować informacji o wynagrodzeniach członków zarządu i rady nadzorczej
	9.2. informację na temat wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy otrzymywanego od emitenta z tytułu świadczenia wobec emitenta usług w każdym zakresie.	NIE	Z uwagi na charakter tajemnicy handlowej wynikającej ze stosunku umownego pomiędzy Emitentem a Autoryzowanym Doradcą, Spółka nie zamierza publikować informacji o wynagrodzeniu Autoryzowanego Doradcy.
10.	Członkowie zarządu i rady nadzorczej powinni uczestniczyć w obradach walnego zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w	TAK	

West Real Estate S.A.

	trakcie walnego zgromadzenia.		
11.	Przynajmniej 2 razy w roku emitent, przy współpracy Autoryzowanego Doradcy, powinien organizować publicznie dostępne spotkanie z inwestorami, analitykami i mediami.	NIE	Obecnie Emitent nie przewiduje organizowania odrębnych spotkań dedykowanych kontaktom z mediami, inwestorami lub analitykami. Niemniej jednak Spółka zamierza aktywnie uczestniczyć w inicjatywach organizacji rynku kapitałowego, które takie kontakty umożliwiają (np. konferencja Profesjonalny Inwestor).
12.	Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie emisji akcji z prawem poboru powinna precyzować cenę emisyjną albo mechanizm jej ustalenia lub zobowiązać organ do tego upoważniony do ustalenia jej przed dniem ustalenia prawa poboru, w terminie umożliwiającym podjęcie decyzji inwestycyjnej.	TAK	
13.	Uchwały walnego zgromadzenia powinny zapewniać zachowanie niezbędnego odstępu czasowego pomiędzy decyzjami powodującymi określone zdarzenia korporacyjne a datami, w których ustalane są prawa akcjonariuszy wynikające z tych zdarzeń korporacyjnych.	TAK	
13a	W przypadku otrzymania przez Zarząd emitenta od akcjonariusza posiadającego co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce, informacji o zwołaniu przez niego nadzwyczajnego walnego zgromadzenia w trybie określonym w art. 399 § 3 Kodeksu spółek handlowych, Zarząd emitenta niezwłocznie dokonuje czynności, do których jest zobowiązany w związku z organizacją i przeprowadzeniem walnego zgromadzenia. Zasada ta ma zastosowanie również w przypadku upoważnienia przez sąd rejestrowy akcjonariuszy do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia na podstawie art. 400 § 3 Kodeksu spółek handlowych.	TAK	

West Real Estate S.A.

14.	Dzień ustalenia praw do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy powinny być tak ustalone, aby czas przypadający pomiędzy nimi był możliwie najkrótszy, a w każdym przypadku nie dłuższy niż 15 dni roboczych. Ustalenie dłuższego okresu pomiędzy tymi terminami wymaga szczegółowego uzasadnienia.	TAK	
15.	Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie wypłaty dywidendy warunkowej może zawierać tylko takie warunki, których ewentualne ziszczenie nastąpi przed dniem ustalenia prawa do dywidendy.	TAK	
16.	<p>Emitent publikuje raporty miesięczne, w terminie 14 dni od zakończenia miesiąca. Raport miesięczny powinien zawierać co najmniej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • informacje na temat wystąpienia tendencji i zdarzeń w otoczeniu rynkowym emitenta, które w ocenie emitenta mogą mieć w przyszłości istotne skutki dla kondycji finansowej oraz wyników finansowych emitenta, • zestawienie wszystkich informacji opublikowanych przez emitenta w trybie raportu bieżącego w okresie objętym raportem, • informacje na temat realizacji celów emisji, jeżeli taka realizacja, choćby w części, miała miejsce w okresie objętym raportem, • kalendarz inwestora, obejmujący wydarzenia mające mieć miejsce w nadchodzącym miesiącu, które dotyczą emitenta i są istotne z punktu widzenia interesów inwestorów, w szczególności daty publikacji raportów okresowych, planowanych walnych zgromadzeń, otwarcia subskrypcji, spotkań z inwestorami lub analitykami, oraz oczekiwany termin publikacji raportu analitycznego. 	NIE	Z uwagi na specyfikę działalności Emitenta, jak również na obowiązek publikacji raportów kwartalnych, Spółka nie przewiduje publikowania raportów miesięcznych, których wartość informacyjna w znacznym stopniu pokrywa się z zakresem informacyjnym raportów bieżących i okresowych.
16a	W przypadku naruszenia przez emitenta obowiązku informacyjnego określonego w Załączniku Nr 3 do Regulaminu	TAK	

West Real Estate S.A.

	Alternatywnego Systemu Obrotu ("Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect") emitent powinien niezwłocznie opublikować, w trybie właściwym dla przekazywania raportów bieżących na rynku NewConnect, informację wyjaśniającą zaistniałą sytuację.		
17.	(skreślony)		

Sprawozdanie Zarządu z działalności West Real Estate S.A. za rok 2011 przedkłada Zarząd w składzie:

Ewa Maj – Prezes Zarządu