



NOWA TECHNOLOGIA NASZA PRZYSZŁOŚĆ



JEDNOSTKOWY I SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY

WEST REAL ESTATE SA

ZA OKRES OD 01.01.2014 DO 31.12.2014



Spis treści

1. <u>Pismo Prezesa Zarządu</u>	3
2. <u>Wybrane dane finansowe</u>	4
3. <u>Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.</u>	6
4. <u>Oświadczenie Zarządu w sprawie podmiotu dokonującego badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku.</u>	6
5. <u>Roczne sprawozdanie finansowe</u>	7
6. <u>Sprawozdanie Zarządu z działalności West Real Estate SA oraz tworzonej przez nią Grupy Kapitałowej.</u>	7
7. <u>Opinia i raport biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego West Real Estate S.A.</u>	7



1. Pismo Prezesa Zarządu

Szanowni Państwo,

W imieniu West Real Estate SA oraz tworzonej przez nią Grupy Kapitałowej przekazuję Państwu jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny podsumowujący rok 2014.

Miniony rok był czasem wyjątkowej pracy i aktywnej działalności zmierzającej do pozyskania nowych partnerów dla planowanych inwestycji. Aby nadal się rozwijać i wzmacniać pozycję na rynku, podjęliśmy decyzję o rozszerzeniu struktury Grupy Kapitałowej o nowe podmioty, a co za tym idzie – nowe inwestycje, a w ich realizacji wspomocze nas wykwalifikowana grupa ekspertów, którą udało nam się pozyskać do współpracy.

Nadal niezmiennym i nadrzędnym celem strategicznym West Real Estate SA pozostaje wykorzystanie efektu synergii z prowadzenia działalności w odrębnych branżach, jednak po analizie otoczenia rynkowego, aktualnym obszarem zainteresowania Spółki są branże innowacyjnej gospodarki odpadami oraz branża hotelarska. Postawiliśmy na innowacyjne technologie i renomowane firmy branżowe, gdyż wierzymy że dzięki nim możemy budować lepszą przyszłość.

Korzystając z okazji pragnę podziękować Pracownikom, Współpracownikom oraz Członkom Rady Nadzorczej za zaangażowanie w budowanie wartości Spółki, jak również Akcjonariuszom za zaufanie którym nas obdarzyli.

Zapraszam do zapoznania się z Raportem.

.....

dr inż. Henryk Karcz – Prezes Zarządu



2. Wybrane dane finansowe

Dane jednostkowe

Dane	Dane na koniec roku bieżącego	Dane na koniec roku 2013	Dane na koniec roku bieżącego	Dane na koniec roku poprzedniego
	w PLN	w PLN	w EUR	w EUR
Przychody ze sprzedaży	128	379	30	92
EBITDA*	-2178	17	-511	4
Zysk z działalności operacyjnej	-2188	-20	-513	-5
Zysk brutto	-793	570	-186	137
Zysk netto	-509	452	-119	109
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	97	201	23	48
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-718	-61	-168	-15
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	0	0	0	0
Przepływy pieniężne netto razem	-620	140	-145	34
Środki pieniężne	141	761	33	183
Aktywa trwałe	13 868	10 581	3 254	2 551
Aktywa obrotowe	2 309	5 443	542	1 312
Aktywa razem	16 177	16 024	3 795	3 863
Zobowiązania i rezerwy razem	2 199	1 537	516	371
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	1 386	1 148	325	277
Kapitał własny	13 978	14 487	3 279	3 493
Kapitał zakładowy	10 000	10 000	2 346	2 411
Liczba akcji	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Zysk na jedną akcję	0	0,05	0	0,01
Wartość księgowa na jedną akcję	1,40	1,45	0,33	0,35
Wyplacona dywidenda na akcję	0	0	0	0

Jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny West Real Estate SA za 2014 rok



Dane skonsolidowane

Dane	Dane na koniec roku bieżącego	Dane na koniec roku 2013	Dane na koniec roku bieżącego	Dane na koniec roku poprzedniego
	w PLN	w PLN	w EUR	w EUR
Przychody ze sprzedaży	94	1 371	22	331
EBITDA*	-1 834	384	-430	93
Zysk z działalności operacyjnej	-1 847	331	-433	80
Zysk brutto	-798	386	-187	93
Zysk netto	-529	248	-124	60
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 058	7 757	248	1 870
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 332	-7 507	-313	-1 810
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-373	-62	-88	-15
Przepływy pieniężne netto razem	-646	188	-152	45
Środki pieniężne	2 309	2 955	542	713
Aktywa trwałe	16 911	16 738	3 968	4 036
Aktywa obrotowe	5 731	5 306	1 345	1 279
Aktywa razem	22 643	22 045	5 312	5 316
Zobowiązania i rezerwy razem	8 712	5 456	2 044	1 316
Zobowiązania długoterminowe	0	3 804	0	917
Zobowiązania krótkoterminowe	7 882	1 264	1 849	305
Kapitał własny	13 931	16 589	3 268	4 000
Kapitał zakładowy	10 000	10 000	2 346	2 411
Liczba akcji	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Zysk na jedną akcję	0	0,02	0	0,00
Wartość księgowa na jedną akcję	1,39	1,66	0,33	0,40
Wyplacona dywidenda na akcję	0	0	0	0

Powyższe dane finansowe zostały przeliczone według następujących zasad:

- 1) Poszczególne pozycje bilansu według średniego kursu z dnia 31.12.2014 r. ogłoszonego przez NBP, który wynosił 4,2623 zł/EUR

Jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny West Real Estate SA za 2014 rok

- 2) Poszczególne pozycje rachunku zysków i strat zostały przeliczone według kursu 4,2623 EUR stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego.

3. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

Zarząd West Real Estate SA oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta.

Oświadczam także, iż dane zawarte w sprawozdaniu finansowym zarówno jednostkowym, jak i skonsolidowanym odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz tworzonej przez niego Grupy Kapitałowej.

Ponadto sprawozdanie Zarządu z działalności zawiera prawdziwy obraz sytuacji Emitenta oraz podmiotów wchodzących w skład Grupy oraz opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z prowadzoną działalnością.

Prezes Zarządu – Henryk Karcz

4. Oświadczenie Zarządu w sprawie podmiotu dokonującego badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku.

Zarząd West Real Estate SA oświadcza, iż podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2014, został wybrany zgodnie z przepisami prawa.

Ponadto oświadczam, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych oraz biegły rewident dokonujący badania jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania za 2014 rok, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Prezes Zarządu - Henryk Karcz



5. Roczne sprawozdanie finansowe

Patrz: Załącznik – Jednostkowe sprawozdanie finansowe West Real Estate SA

Patrz: Załącznik – Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej West Reale Estate SA

6. Sprawozdanie Zarządu z działalności West Real Estate SA oraz tworzonej przez nią Grupy Kapitałowej

Patrz: Załącznik - Sprawozdanie Zarządu z działalności West Real Estate SA

7. Opinia i raport biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego West Real Estate SA

Patrz: Załącznik – Opinia i raport biegłego rewidenta jednostkowa

Patrz: Załącznik – Opinia i raport biegłego rewidenta skonsolidowana

Jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny West Real Estate SA za 2014 rok

Nazwa i adres
jednostki sprawozdawczej
West Real Estate Spółka Akcyjna
ul. Przedświt 11/1
54-618 Wrocław
NIP : 7532312583
Numer identyfikacyjny REGON
160101435

Adresat
Urząd Skarbowy Wrocław-Fabryczna

BILANS

na dzień 31.12.2014

AKTYWA	Stan na dzień 31.12.2013	Stan na dzień 31.12.2014
A. Aktywa trwałe	10 580 843,84 zł	13 868 142,82 zł
I. Wartości niematerialne i prawne		
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II. Rzeczowe aktywa trwałe	2 242 940,84 zł	2 494 925,82 zł
1. Środki trwałe	1 338 113,50 zł	1 300 143,63 zł
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 283 540,70 zł	1 283 540,70 zł
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		
c) urządzenia techniczne i maszyny	3 376,84 zł	635,76 zł
d) środki transportu	0,00 zł	0,00 zł
e) inne środki trwałe	51 195,96 zł	15 967,17 zł
2. Środki trwałe w budowie	790 060,99 zł	1 194 782,19 zł
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	114 766,35 zł	0,00 zł
III. Należności długoterminowe		0,00 zł
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek		0,00 zł
IV. Inwestycje długoterminowe	8 312 000,00 zł	11 105 000,00 zł
1. Nieruchomości		
2. Wartości niematerialne i prawne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	8 312 000,00 zł	11 105 000,00 zł
a) w jednostkach powiązanych	8 297 000,00 zł	11 090 000,00 zł
- udziały lub akcje	697 000,00 zł	740 000,00 zł
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki	0,00 zł	0,00 zł
- inne długoterminowe aktywa finansowe	7 600 000,00 zł	10 350 000,00 zł
b) w pozostałych jednostkach	15 000,00 zł	15 000,00 zł
- udziały lub akcje	15 000,00 zł	15 000,00 zł
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	25 903,00 zł	268 217,00 zł
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25 903,00 zł	268 217,00 zł
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00 zł	0,00 zł
B. Aktywa obrotowe	5 443 230,22 zł	2 308 927,20 zł
I. Zapasy	59 000,00 zł	29 500,00 zł
1. Materiały		
2. Półprodukty i produkty w toku		
3. Produkty gotowe		
4. Towary	59 000,00 zł	29 500,00 zł
5. Zaliczki na dostawy	0,00 zł	

© www.signform.pl Sp. z o.o., e-mail: BOK@signform.pl, tel./fax: (0-22) 626 92 95, (0-22) 626 92 97

II. Należności krótkoterminowe	2 080 596,24 zł	128 154,08 zł
1. Należności od jednostek powiązanych		10 000,00 zł
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		10 000,00 zł
- do 12 miesięcy		10 000,00 zł
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Należności od pozostałych jednostek	2 080 596,24 zł	118 154,08 zł
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 653 006,94 zł	0,00 zł
- do 12 miesięcy	1 653 006,94 zł	0,00 zł
- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	35 137,76 zł	117 994,62 zł
c) inne	392 451,54 zł	159,46 zł
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00 zł	0,00 zł
III. Inwestycje krótkoterminowe	3 161 250,91 zł	2 140 913,86 zł
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 161 250,91 zł	2 140 913,86 zł
a) w jednostkach powiązanych	2 400 000,00 zł	2 000 000,00 zł
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki	2 400 000,00 zł	2 000 000,00 zł
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach		0,00 zł
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00 zł
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	761 250,91 zł	140 913,86 zł
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	761 250,91 zł	140 913,86 zł
- inne środki pieniężne		
- inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	142 383,07 zł	10 359,26 zł
AKTYWA RAZEM	16 024 074,06 zł	16 177 070,02 zł
PASYWA	Stan na dzień 31.12.2013	Stan na dzień 31.12.2014
A. Kapitał (fundusz) własny	14 487 347,37 zł	13 977 930,56 zł
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000 000,00 zł	10 000 000,00 zł
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	4 034 976,17 zł	4 487 347,37 zł
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00 zł	0,00 zł
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00 zł	0,00 zł
VIII. Zysk (strata) netto	452 371,20 zł	-509 416,81 zł
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 536 726,69 zł	2 199 139,46 zł
I. Rezerwy na zobowiązania	65 349,00 zł	0,00 zł
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	65 349,00 zł	0,00 zł
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
- długoterminowa		
- krótkoterminowa		
3. Pozostałe rezerwy		
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
II. Zobowiązania długoterminowe		0,00 zł
1. Wobec jednostek powiązanych		

Jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny West Real Estate SA za 2014 rok



2. Wobec pozostałych jednostek		0,00 zł
a) kredyty i pożyczki		0,00 zł
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) inne		0,00 zł
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 148 481,69 zł	1 386 139,76 zł
1. Wobec jednostek powiązanych		0,00 zł
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		0,00 zł
- do 12 miesięcy		0,00 zł
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		0,00 zł
2. Wobec pozostałych jednostek	1 148 481,69 zł	1 386 139,76 zł
a) kredyty i pożyczki	559 792,23 zł	588 775,18 zł
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		0,00 zł
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	348 034,56 zł	494 039,11 zł
- do 12 miesięcy	348 034,56 zł	537 129,58 zł
- powyżej 12 miesięcy		
e) zaliczki otrzymane na dostawy		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	242 654,90 zł	260 235,00 zł
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00 zł	0,00 zł
i) inne		0,00 zł
3. Fundusze specjalne		
IV. Rozliczenia międzyokresowe	322 896,00 zł	812 999,70 zł
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	322 896,00 zł	622 837,27 zł
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	322 896,00 zł	190 162,43 zł
PASYWA RAZEM	16 024 074,06 zł	16 177 070,02 zł

Sporządził : Małgorzata Tul
Główny księgowy

Opole 13.03.2015r
dzień, miesiąc, rok

Prezes Zarządu : Henryk Karcz
Kierownik jednostki

Nazwa i adres
jednostki sprawozdawczej
West Real Estate Sółka Akcyjna
ul Przedświt 11/1
54-618 Wrocław
7532312583
Numer identyfikacyjny REGON
160101435

Adresat
Urząd Skarbowy Wrocław-Fabryczna

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
(wariant porównawczy)
na dzień 31.12.2014

	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2014
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównanie z nimi w tym:	378 500,00 zł	128 000,00 zł
- od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	378 500,00 zł	128 000,00 zł
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. Koszty działalności operacyjnej	282 589,07 zł	141 035,56 zł
I. Amortyzacja	36 868,69 zł	10 219,85 zł
II. Zużycie materiałów i energii	10 046,46 zł	9 389,01 zł
III. Usługi obce	227 900,96 zł	119 475,95 zł
IV. Podatki i opłaty, w tym:	4 109,00 zł	990,00 zł
-podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia		
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	3 663,96 zł	960,75 zł
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	95 910,93 zł	-13 035,56 zł
D. Pozostałe przychody operacyjne	42 654,11 zł	91 449,72 zł
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	23 170,73 zł	
II. Dotacje		
III. Inne przychody operacyjne	19 483,38 zł	91 449,72 zł
E. Pozostałe koszty operacyjne	158 623,61 zł	2 266 301,04 zł
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	90 013,73 zł	
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		2 229 193,09 zł
III. Inne koszty operacyjne	68 609,88 zł	37 107,95 zł
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-20 058,57 zł	-2 187 886,88 zł
G. Przychody finansowe	648 021,38 zł	1 421 711,58 zł
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00 zł	1 159 187,86 zł
- od jednostek powiązanych		
II. Odsetki, w tym:	648 020,67 zł	262 523,72 zł
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk ze zbycia inwestycji		
IV. Aktualizacja wartości inwestycji		
V. Inne	0,71 zł	
H. Koszty finansowe	57 691,61 zł	26 536,51 zł
I. Odsetki, w tym:	53 836,66 zł	26 536,51 zł
- dla jednostek powiązanych		
II. Strata ze zbycia inwestycji		
III. Aktualizacja wartości inwestycji		
IV. Inne	3 854,95 zł	

Jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny West Real Estate SA za 2014 rok



I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	570 271,20 zł	-792 711,81 zł
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I. - J.II.)	0,00 zł	
I. Zyski nadzwyczajne		
II. Straty nadzwyczajne	0,00 zł	
K. Zysk (strata) brutto (I+/-J)	570 271,20 zł	-792 711,81 zł
L. Podatek dochodowy(część bieżąca)	45 604,00 zł	24 368,00 zł
Podatek dochodowy(część odroczone)	72 296,00 zł	-307 663,00 zł
N. Zysk (strata) netto (K-L-M)	452 371,20 zł	-509 416,81 zł

Sporządził: Małgorzata Tul
Główny księgowy

Opole 13.03.2015r
dzień, miesiąc, rok

Prezes Zarządu : Henryk Karcz
Kierownik jednostki



BILANS SKONSOLIDOWANY GRUPY KAPITAŁOWEJ-WEST REAL ESTATE SA

na dzień 31.12.2014

AKTYWA	Stan na dzień 31.12.2013	Stan na dzień 31.12.2014
A. Aktywa trwałe	16 738 345,41 zł	16 911 494,29 zł
I. Wartości niematerialne i prawne		
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II. Rzeczowe aktywa trwałe	16 697 442,41 zł	16 628 277,29 zł
1. Środki trwałe	3 573 251,82 zł	3 526 454,74 zł
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	3 508 540,70 zł	3 508 985,14 zł
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		
c) urządzenia techniczne i maszyny	3 376,84 zł	635,76 zł
d) środki transportu	10 138,32 zł	
e) inne środki trwałe	51 195,96 zł	16 853,84 zł
2. Środki trwałe w budowie	11 923 752,54 zł	13 101 822,55 zł
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	1 200 438,05 zł	
III. Należności długoterminowe		
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek		
IV. Inwestycje długoterminowe	15 000,00 zł	15 000,00 zł
1. Nieruchomości		
2. Wartości niematerialne i prawne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	15 000,00 zł	15 000,00 zł
a) w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach	15 000,00 zł	15 000,00 zł
- udziały lub akcje	15 000,00 zł	15 000,00 zł
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	25 903,00 zł	268 217,00 zł
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25 903,00 zł	268 217,00 zł
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
B. Aktywa obrotowe	5 306 384,35 zł	5 731 465,38 zł
I. Zapasy	59 000,00 zł	29 500,00 zł
1. Materiały	0,00 zł	0,00 zł
2. Półprodukty i produkty w toku		
3. Produkty gotowe		
4. Towary	59 000,00 zł	29 500,00 zł
5. Zaliczki na dostawy		

© www.signform.pl Sp. z o.o., e-mail: BOK@signform.pl, tel./fax: (0-22) 626 92 95, (0-22) 626 92 97



Jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny West Real Estate SA za 2014 rok

II. Należności krótkoterminowe	2 268 451,39 zł	3 382 903,18 zł
1. Należności od jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Należności od pozostałych jednostek	2 268 451,39 zł	3 382 903,18 zł
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 863 490,03 zł	575,00 zł
- do 12 miesięcy	1 863 490,03 zł	575,00 zł
- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	198 509,82 zł	3 382 168,72 zł
c) inne	406 451,54 zł	159,46 zł
d) dochodzone na drodze sądowej		
III. Inwestycje krótkoterminowe	2 954 952,89 zł	2 308 702,94 zł
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 954 952,89 zł	2 308 702,94 zł
a) w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 954 952,89 zł	2 308 702,94 zł
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 954 952,89 zł	2 308 702,94 zł
- inne środki pieniężne		
- inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	23 980,07 zł	10 359,26 zł
AKTYWA RAZEM	22 044 729,76 zł	22 642 959,67 zł
PASYWA	Stan na dzień 31.12.2013	Stan na dzień 31.12.2014
A. Kapitał (fundusz) własny	16 588 542,69 zł	13 931 377,95 zł
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000 000,00 zł	10 000 000,00 zł
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	6 256 724,39 zł	4 431 949,61 zł
V. Kapitał rezerwow-	0,00 zł	0,00 zł
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) mniejszości	108 537,56 zł	102 438,28 zł
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-24 392,86 zł	-74 454,57 zł
VIII. Zysk (strata) netto	247 673,60 zł	-528 555,37 zł
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00 zł
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 456 187,07 zł	8 711 581,72 zł
I. Rezerwy na zobowiązania	65 349,00 zł	0,00 zł
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	65 349,00 zł	
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
- długoterminowa		
- krótkoterminowa		
3. Pozostałe rezerwy		0,00 zł
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		0,00 zł
II. Zobowiązania długoterminowe	3 803 921,93 zł	
1. Wobec jednostek powiązanych		

© www.signform.pl Sp. z o.o., e-mail: BOK@signform.pl, tel/fax: (0-22) 626 92 95, (0-22) 626 92 97



Jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny West Real Estate SA za 2014 rok

2. Wobec pozostałych jednostek	3 803 921,93 zł	
a) kredyty i pożyczki	3 803 921,93 zł	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 264 020,14 zł	7 882 090,02 zł
1. Wobec jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Wobec pozostałych jednostek	1 264 020,14 zł	7 882 090,02 zł
a) kredyty i pożyczki	559 792,23 zł	588 775,18 zł
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe	0,00 zł	0,00 zł
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	443 151,75 zł	611 175,58 zł
- do 12 miesięcy	443 151,75 zł	611 175,58 zł
- powyżej 12 miesięcy		
e) zaliczki otrzymane na dostawy		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	260 359,16 zł	277 639,26 zł
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00 zł	0,00 zł
i) inne	717,00 zł	6 404 500,00 zł
3. Fundusze specjalne		
IV. Rozliczenia międzyokresowe	322 896,00 zł	829 491,70 zł
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	322 896,00 zł	829 491,70 zł
- długoterminowe		622 837,27 zł
- krótkoterminowe	322 896,00 zł	206 654,43 zł
P A S Y W A R A Z E M	22 044 729,76 zł	22 642 959,67 zł

Sporządził: Małgorzata Tul
Główny księgowy

Opole 31.03.2015r
dzień, miesiąc, rok

Prezes Zarządu: Henryk Karcz
Kierownik jednostki



NOWA TECHNOLOGIA NASZA PRZYSZŁOŚĆ



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI WEST REAL ESTATE SA

W ROKU OBROTOWYM 2014



Spis treści

I.	<u>INFORMACJE OGÓLNE</u>	21
1.	<u>Utworzenie i rejestracja Spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym</u>	21
2.	<u>Kapitał zakładowy</u>	21
3.	<u>Organy Spółki</u>	22
4.	<u>Struktura właścicielska</u>	23
5.	<u>Podmioty powiązane</u>	24
6.	<u>Podstawowa działalność oraz model biznesowy Spółki</u>	28
II.	<u>INFORMACJE O WYNIKACH EKONOMICZNO-FINANSOWYCH</u>	30
1.	<u>Opis zdarzeń o istotnym wpływie na działalność jednostki</u>	30
2.	<u>Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki</u>	31
III.	<u>INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2014 ORAZ PLANACH NA ROK 2015</u>	32
1.	<u>Sytuacja ogólna przedsiębiorstwa w 2014 r.</u>	32
3.	<u>Realizacja planów inwestycyjnych w roku 2014 oraz informacje o planach na rok 2015</u>	32
IV.	<u>CZYNNIKI RYZYKA</u>	32
1.	<u>Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta</u>	32
2.	<u>Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność</u>	35
3.	<u>Czynniki związane z rynkiem kapitałowym oraz papierami wartościowymi Spółki</u>	37
V.	<u>OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE „DOBRYCH PRAKTYK SPÓŁEK NOTOWANYCH NA NEW CONNECT”</u>	40



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) 71 350 46 70
Faks:	(+48) 71 350 46 70
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.

Czas trwania Spółki

Czas trwania West Real Estate SA jest nieoznaczony.

2. Kapitał zakładowy

Na dzień bilansowy kapitał zakładowy Spółki wynosi 10.000.000,00 zł i dzieli się na 10.000.000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) 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
- 2.000.000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii D
- 1.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii E
- 500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F
- 4.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G

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
Dr inż. Henryk Karcz	Prezes Zarządu	17 stycznia 2013	nadal

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.

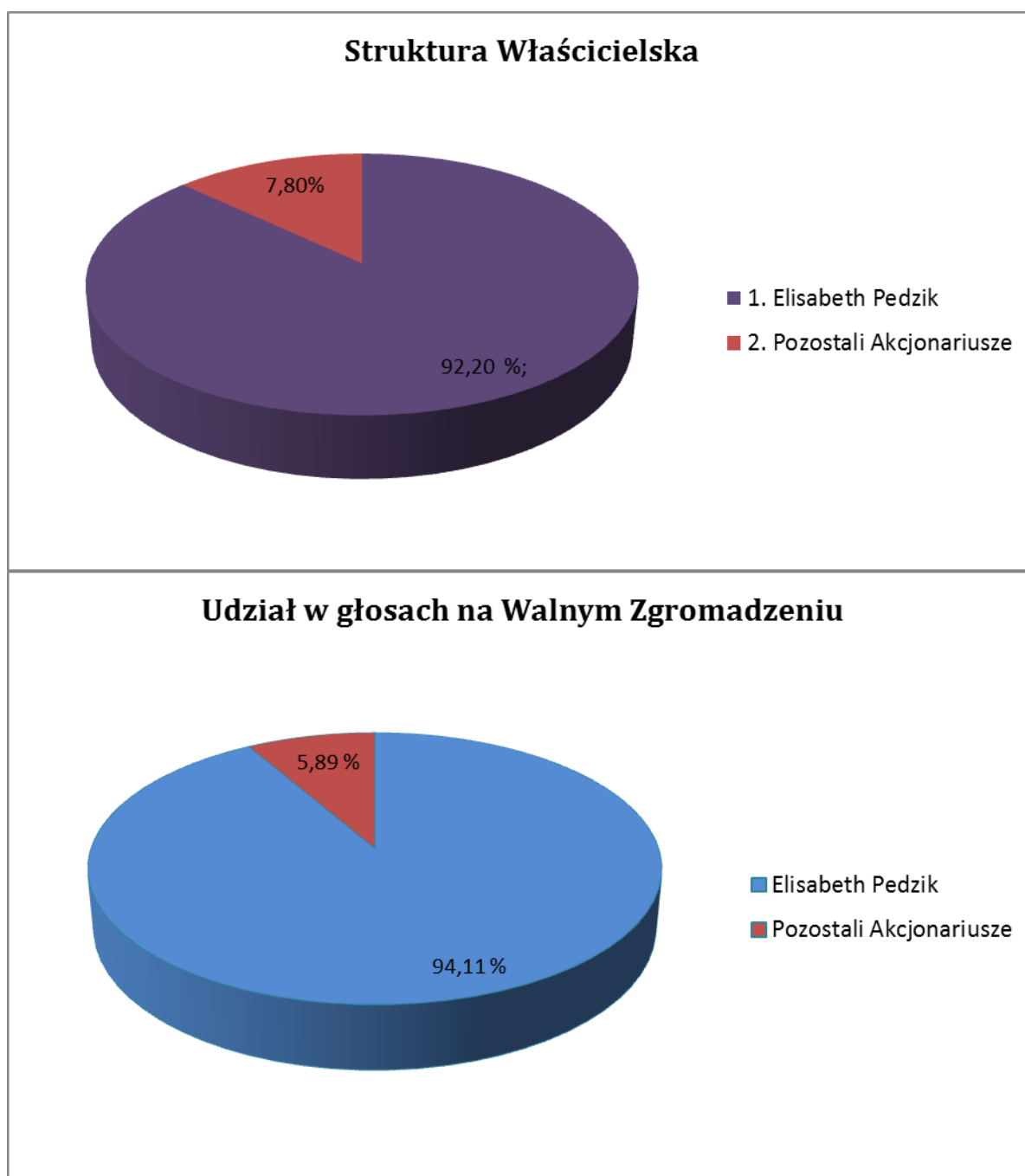
Imię i nazwisko	Stanowisko	Kadencja	
		Od	Do
Elisabeth Pedzik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	27 czerwca 2012	nadal
Małgorzata Tul	Członek Rady Nadzorczej	27 czerwca 2012	nadal
Nadja Pędzik	Członek Rady Nadzorczej	08 sierpnia 2013	nadal
Jarosław Gębuś	Członek Rady Nadzorczej	08 sierpnia 2013	nadal
Grzegorz Biliński	Członek Rady Nadzorczej	20 grudnia 2013	nadal

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	9.220.000	92,20%	12.775.000	94,11%
Pozostali	780.000	7,80%	800.000	5,89%
Suma	10.000.000	100,00%	9.575.000	100,00%

Źródło: Emitent



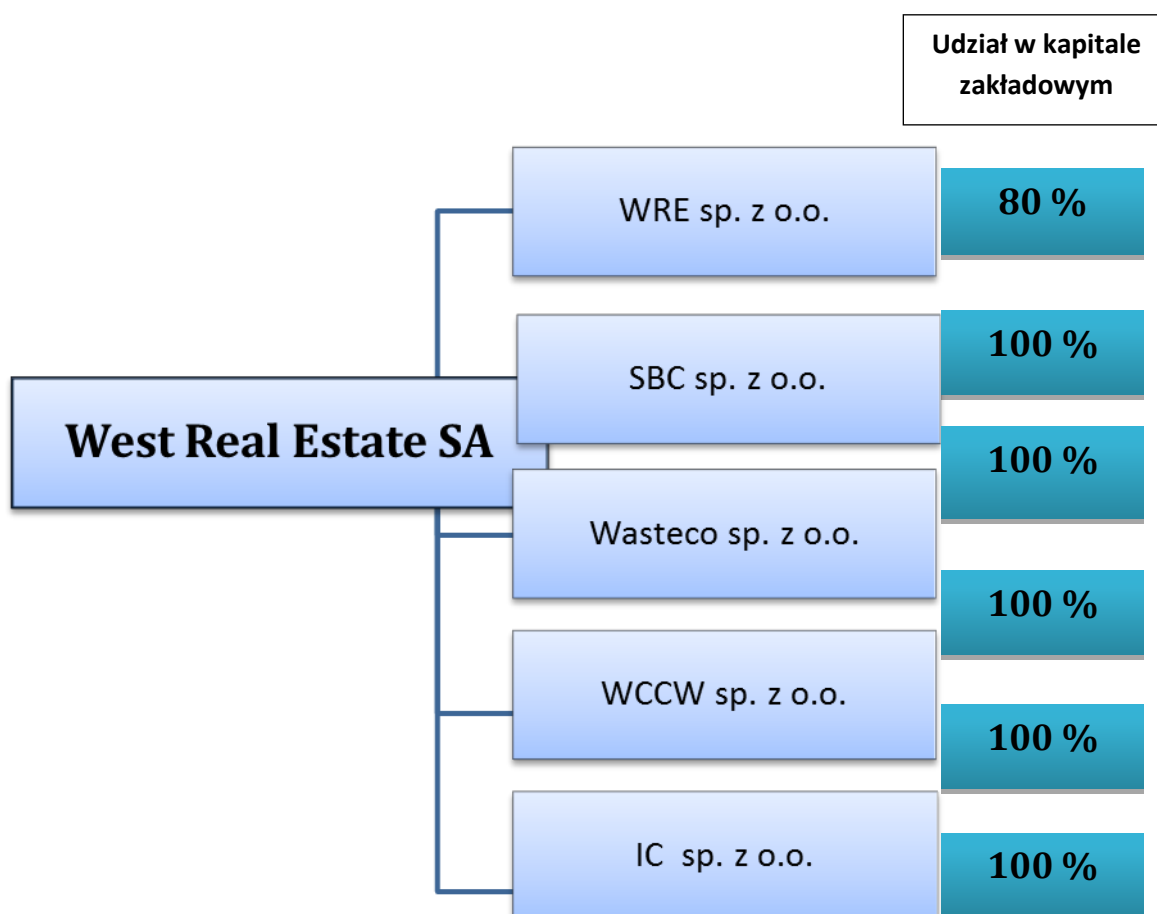
5. Podmioty powiązane

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.
- Wrocław City Center West Sp. z o.o.
- Innovative Combustion Sp. z o.o.

Struktura Grupy Kapitałowej:

Struktura grupy kapitałowej Emitenta przedstawia się następująco:



Aktualne plany inwestycyjne podmiotów powiązanych

Firma:	Wrocław City Center West Sp. z o.o. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Przedświt 11/1, 54-618 Wrocław
NIP:	8943040460
REGON:	021917475
KRS:	0000426215
Kapitał zakładowy:	100.000,00 zł – 100 udziałów o wartości 1000,00 zł każdy
Udział Emitenta:	100 udziałów – 100,00%



Budynek jest obiektem wielokondygnacyjnym w tym pierwsza kondygnacja stanowi garaż podziemny z miejscami postojowymi. Na drugiej kondygnacji zlokalizowano strefę przyjęcia klienta oraz restaurację wraz z zapleczem kuchennym. Na zewnątrz znajduje się parking. Restauracja może w części pełnić również funkcję sali wielofunkcyjnej dla obsługi różnego rodzaju imprez oraz szkoleń.

Na następnej kondygnacji znajduje się antresola pełniąca funkcję „work zone”. Połączona ona jest z salą konferencyjną. Na następnych kondygnacjach przewidziano pokoje hotelowe o zróżnicowanym standardzie począwszy od jednopokojowych pokoi aż do apartamentu dwupokojowego znajdującego się na każdej kondygnacji hotelowej. Na każdej kondygnacji znajdują się pomieszczenia techniczne dla obsługi hotelu.

Aktualnie zostało już wykonane roboty ziemne, garaż podziemny, elementy konstrukcyjne I - pierwszej kondygnacji, elementy konstrukcyjne II- drugiej kondygnacji słupy oraz ściany żelbetowe, zjazd z ulicy wraz z odtworzeniem chodnika biegnącego w pasie drogowym wzdłuż hotelu, instalacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej w płycie fundamentowej wraz z separatorem oczyszczania ścieków deszczowych.

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

Jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny West Real Estate SA za 2014 rok

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. 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.

Firma:	Innovative Combustion spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Przedświt 11/1, 54-618 Wrocław
NIP:	
REGON:	
KRS:	
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. Spółka powstała w związku z planowanymi przedsięwzięciami w zakresie innowacyjnej gospodarki odpadami.

Opis planowanej inwestycji:

Jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny West Real Estate SA za 2014 rok

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 SA 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:

- 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;

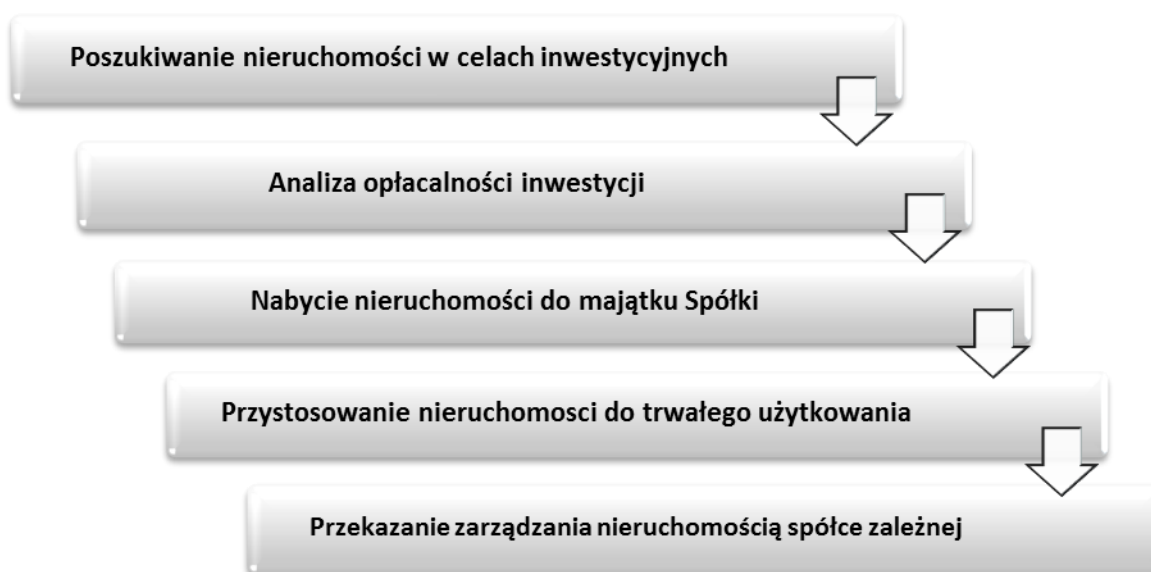
Jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny West Real Estate SA za 2014 rok

- 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 wewnętrznymi 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 sprecyzowane plany inwestycyjne. 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

Jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny West Real Estate SA za 2014 rok

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 hotelu w prestiżowej międzynarodowej sieci hotelowej . Projekt zakłada adaptację istniejącej części obiektu w celu stworzenia trzy gwiazdkowego kompleksu hotelowego. Hotel dysponował będzie pokojami jedno i dwuosobowymi oraz apartamentami. W hotelu zlokalizowana zostanie restauracja i kawiarnia, sala konferencyjno – szkoleniowa, sala bankietowa, centrum Fitness. W podziemiach hotelu znajdować się będzie parking dla gości hotelowych.

II. INFORMACJE O WYNIKACH EKONOMICZNO-FINANSOWYCH

1. Opis zdarzeń o istotnym wpływie na działalność jednostki

W okresie od 1 stycznia 2014 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:

- Zarząd West Real Estate SA zaktualizowała list intencyjny z Dalkia Term SA, w zakresie wypracowania formuły zakupu i obrotu energią elektryczną wyprodukowaną w ramach zrealizowanego projektu.
- Ponowny udział West Real Estate SA w konferencji TPOK Termiczne Przekształcanie Odpadów Komunalnych. Program konferencji : technologie, realizacja inwestycji, finansowanie oraz rola ITPOK (Instalacje Termicznego Przekształcania Odpadów Komunalnych) w systemie gospodarki odpadami – ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
- W ramach długofalowego planu rozwoju grupy kapitałowej WRE SA spółka zależna podpisała umowę z , dla projektu we Wrocławiu pod marką Hampton by Hilton. Otwarcie hotelu Hampton by Hilton Wrocław City Center West planowane jest na rok 2017. Obiekt będzie działał na podstawie długoletniej umowy franczyzowej pomiędzy siecią Hilton Worldwide i spółką zależną grupy kapitałowej WRE SA.
- West Real Estate SA informuje o otrzymaniu przez spółkę zależną, trzech pozytywnych decyzji kredytowych od największych instytucji finansowych działających na rynku europejskim dla przedsięwzięcia realizującego „ Budowę Hotelu w Technologii Redukcji Zużycia Energii i Materiałów we Wrocławiu Hampton by Hilton Wrocław ”. Oferty zostały poddane dokładnej

Jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny West Real Estate SA za 2014 rok

analizie i weryfikacji celem wybrania najlepszej oferty spełniającej oczekiwania kredytobiorcy.

- Spółka zależna podpisała z renomowanym podmiotem umowę o nadzór inwestorski, przedmiotem niniejszej umowy jest pełnienie kompleksowego nadzoru inwestorskiego nad realizacją budowy "Hampton by Hilton". Nadzór wykonywany będzie przez doświadczonych inspektorów.
- Aktywnie prowadziła negocjacje z oferentami linii technologicznych instalacji utylizacji odpadów komunalnych, co zaowocowało złożeniem z aktualizowanych ofert od renomowanych producentów, (Keppel Seghers, Hitachi Zosen Inova, Babcock & Wilcox Volund, Rafako SA, Vinci Construction, Cim), które są obecnie poddane dokładnej analizie przez zarząd spółki.
- Aktywnie prowadziła negocjacje z oferentami dla projektu Hampton by Hilton we Wrocławiu, co zaowocowało złożeniem z aktualizowanych ofert od renomowanych Firm, które są obecnie poddane dokładnej analizie przez zarząd spółki.

2. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki

Zarząd Spółki West Real Estate konsekwentnie realizuje przyjętą strategię rozwoju. W 2014 r. Spółka wygenerowała stratę netto na poziomie – 509 416,81 tys. zł. Uzyskany wynik jest niższy w porównaniu z rokiem ubiegłym. Bezpośredni wpływ na bieżący wynik, związany jest z podjętą inwestycją oraz poniesionymi nakładami w 2014 roku na realizację hotelu „Hampton by Hilton we Wrocławiu”. Następnym czynnikiem, który wpłynął na wynik finansowy były odpisy aktualizujące wartość niespłaconych należności. Co oznacza w przyszłych okresach iż kwota główna netto o którą zmniejszy się podatek dochodowy wynosi 1.143 tys. zł. Są to należności które WRE SA opodatkowała jako przychody do urzędu skarbowego i o które będzie zmniejszać swoje zobowiązania wobec budżetu w latach następnych. Emitent 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). Poprzez realizację strategii West Real Estate SA rok obrotowy 2014 powinien w ocenie Zarządu przynieść wzmocnienie standingu finansowego Spółki.



III. INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2014 ORAZ PLANACH NA ROK 2015

1. Sytuacja ogólna przedsiębiorstwa w 2014 r.

Rok 2014 był dla West Real Estate SA rokiem przełomowym, wytężonej pracy i ogromnego zaangażowania zmierzającej do pozyskania nowych partnerów dla planowanych inwestycji. Jest kluczowym krokiem do dalszego rozwoju zarówno Spółki, jak i tworzonej przez nią Grupy Kapitałowej.

2. Działania podjęte w obszarze promocji

W pierwszej i drugiej połowie 2014 roku działalność Spółki w obszarze promocji jej usług oraz wizerunku związana była głównie z Gospodarką odpadów komunalnych i Termicznym Przetwarzaniem Odpadów. W tym celu podjęto szereg działań reklamowych oraz marketingowych nakierowanych na zwiększenie rozpoznawalności Spółki w otoczeniu branżowym. Ponadto, WRE SA uczestniczyła w wielu konferencjach, związanych z tematyką innowacyjnej gospodarki odpadami oraz hotelowej.

3. Realizacja planów inwestycyjnych w roku 2014 oraz informacje o planach na rok 2015

Podstawowe plany inwestycyjne Spółki są elementem przyjętej strategii rozwoju, a ich realizacja rozpoczęta została w 2013 r. Jako dotychczasowe inwestycje należy traktować przede wszystkim zaangażowanie Spółki w działalność branży hotelarskiej oraz gospodarki odpadów komunalnych.

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

Jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny West Real Estate SA za 2014 rok

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 SA na bieżąco analizuje czynniki mogące mieć potencjalnie negatywny wpływ na działalność i wyniki Spółki, a w razie potrzeby podejmie niezbędne decyzje i działania.

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 mogłoby 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 kadrą pracowniczą Hotelu

Utworzenie obiektu o charakterze hotelowym we Wrocławiu 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 usług Fitness & spa. 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, 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.

Jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny West Real Estate SA za 2014 rok

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 SA prowadzi działalność doradczą w branży hotelowej. Zgodnie ze strategią rozwoju zakres działalności Spółki rozszerzy się o rynek nieruchomości o charakterze komercyjnym. 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 Fitness & spa, organizacji konferencji pozwoli Spółce zminimalizować sezonowość prowadzonej działalności poprzez zwiększenie popytu na usługi hotelu, generowanego przez osoby zainteresowane, 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 usług dodatkowych i związany z tym wzrost przychodów ze sprzedaży.

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. Zaistniała sytuacja implikuje z kolei osiąganie 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.

Jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny West Real Estate SA za 2014 rok

Rozszerzając zakres świadczonych usług o Fitness & spa, konferencje w istotny sposób zwiększy atrakcyjność obiektu. 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 SA 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 osiąganych 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 SA planuje dywersyfikację prowadzonej działalności na niezależne od siebie branże (Utylizacja Odpadów Komunalnych oraz Hotelarska), co z kolei zapewnia zróżnicowanie źródeł przychodów.

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.

Jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny West Real Estate SA za 2014 rok

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 powiązanymi – 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 niewątpliwy wpływ na działalność Spółki ma prawo energetyczne oraz prawo ochrony środowiska, których przepisy ściśle określają szereg wymogów, jakimi 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 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 osiąganych przez nią wyników finansowych.

W momencie inauguracji działalności przez hotel we Wrocławiu, 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 usługę fitness. W rezultacie odpowiednia promocja w połączeniu z zakresem świadczonych usług mają za zadanie wyróżniać 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 o miejscu 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.

Jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny West Real Estate SA za 2014 rok

Ryzyko to będzie jednak minimalizowane poprzez stworzenie systemu rezerwacji miejsc, poprzedzonego płatnościami zaliczkowymi oraz umożliwienie korzystania z usług Fitness & Spa, które to usługi nie będą zależne w żadnym stopniu od aktualnej aury. Należy przy tym zaznaczyć, że obiekt we Wrocławiu służyć będzie tzw. turystyce biznesowej i w mniejszym stopniu 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 Regulaminem Alternatywnego Systemu Obrotu, GPW jako organizator Alternatywnego Systemu w sytuacjach ściśle określonych w Regulaminie ASO może zawiesić obrót instrumentami finansowymi.

Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami:

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

Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi emitenta, dla którego podmiot ten wykonuje obowiązki Autoryzowanego Doradcy, jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo 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,

Jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny West Real Estate SA za 2014 rok

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 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.

Jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny West Real Estate SA za 2014 rok

Ponadto zgodnie z Regulaminem 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.

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

Jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny West Real Estate SA za 2014 rok

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 25 mln zł. W związku z powyższym Emitent 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 9.220.000 akcji stanowiących 92,20% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniających do wykonania 94,1% 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.	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

Jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny West Real Estate SA za 2014 rok

	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, umożliwiać transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na stronie internetowej.		tych obrad. Powyższe podyktowane jest wysokimi kosztami realizacji takiej transmisji. Jednocześnie Zarząd rozważy wdrożenie powyższego mechanizmu, jeżeli akcjonariusze Spółki zgłoszą takie zapotrzebowanie.
2.	Spółka powinna zapewnić efektywny dostęp do informacji niezbędnych do oceny sytuacji i perspektyw spółki oraz sposobu jej funkcjonowania.	TAK	
3.	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:		
	3.1. podstawowe informacje o spółce i jej działalności (strona startowa),	TAK	
	3.2. opis działalności emitenta ze wskazaniem rodzaju działalności, z której emitent uzyskuje najwięcej przychodów,	TAK	
	3.3. opis rynku, na którym działa emitent, wraz z określeniem pozycji emitenta na tym rynku,	TAK	
	3.4. życiorysy zawodowe członków organów spółki,	TAK	
	3.5. powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki,	TAK	
	3.6. dokumenty korporacyjne spółki,	TAK	
	3.7. zarys planów strategicznych spółki,	TAK	Strategia działalności Spółki zawarta jest w Dokumencie Informacyjnym. W przypadku jej zmiany lub aktualizacji stosowne informacje będą przekazywane w formie raportów bieżących oraz

Jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny West Real Estate SA za 2014 rok

		raportów okresowych.
3.8. opublikowane prognozy wyników finansowych na bieżący rok obrotowy, wraz z założeniami do tych prognoz oraz korektami do tych prognoz (w przypadku gdy emitent takie publikuje),	NIE DOTYCZY	
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	TAK	

Jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny West Real Estate SA za 2014 rok

	odwołania walnego zgromadzenia, zmiany terminu lub porządku obrad wraz z uzasadnieniem,		
	3.18. informację o przerwie w obradach walnego zgromadzenia i powodach zarządzenia przerwy,	TAK	
	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	TAK	

Jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny West Real Estate SA za 2014 rok

	swoją stroną korporacyjną powinna wykorzystywać indywidualną dla danej spółki sekcję relacji inwestorskich znajdującą na stronie www.GPWInfoStrefa.pl .		
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.	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.

Jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny West Real Estate SA za 2014 rok

10.	Członkowie zarządu i rady nadzorczej powinni uczestniczyć w obradach walnego zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia.	TAK	
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	TAK	

Jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny West Real Estate SA za 2014 rok

	upoważnienia przez sąd rejestrowy akcjonariuszy do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia na podstawie art. 400 § 3 Kodeksu spółek handlowych.		
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.	Emitent publikuje raporty miesięczne, w terminie 14 dni od zakończenia miesiąca. Raport miesięczny powinien zawierać co najmniej: - 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	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.

Jednostkowy i skonsolidowany Raport Roczny West Real Estate SA za 2014 rok

	publikacji raportu analitycznego.		
16a	W przypadku naruszenia przez emitenta obowiązku informacyjnego określonego w Załączniku Nr 3 do Regulaminu 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.	TAK	
17.	(skreślony)		

Sprawozdanie Zarządu z działalności West Real Estate SA za rok 2014 przedkłada Zarząd w składzie:

dr inż. Henryk Karcz – Prezes Zarządu

GRUPA KAPITAŁOWA WEST REAL ESTATE SA		
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT SKONSOLIDOWANY GRUPY KAPITAŁOWEJ		
na dzień	31.12.2014	
	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2014
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównanie z nimi w tym:	1 370 538,80 zł	93 500,00 zł
- od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 370 538,80 zł	93 500,00 zł
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. Koszty działalności operacyjnej	788 907,20 zł	217 607,57 zł
I. Amortyzacja	53 009,08 zł	13 133,74 zł
II. Zużycie materiałów i energii	178 185,86 zł	22 156,22 zł
III. Usługi obce	459 763,13 zł	178 489,21 zł
IV. Podatki i opłaty, w tym:	6 422,37 zł	1 550,00 zł
- podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	76 082,19 zł	0,00 zł
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	9 800,61 zł	0,00 zł
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	5 663,96 zł	2 298,40 zł
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	581 631,60 zł	-124 107,57 zł
D. Pozostałe przychody operacyjne	214 322,91 zł	580 903,23 zł
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	44 806,51 zł	477 342,71 zł
II. Dotacje		
III. Inne przychody operacyjne	169 516,40 zł	103 560,52 zł
E. Pozostałe koszty operacyjne	464 938,45 zł	2 303 998,42 zł
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	90 013,73 zł	1 197,72 zł
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		2 229 193,09 zł
III. Inne koszty operacyjne	374 924,72 zł	73 607,61 zł
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	331 016,06 zł	-1 847 202,76 zł
G. Przychody finansowe	899 810,35 zł	1 421 711,58 zł
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	43 770,34 zł	1 159 187,86 zł
- od jednostek powiązanych		
II. Odsetki, w tym:	653 185,60 zł	262 523,72 zł
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk ze zbycia inwestycji		
IV. Aktualizacja wartości inwestycji		
V. Inne	202 854,41 zł	0,00 zł
H. Koszty finansowe	844 495,63 zł	372 648,47 zł
I. Odsetki, w tym:	61 728,46 zł	372 614,58 zł
- dla jednostek powiązanych		
II. Strata ze zbycia inwestycji		
III. Aktualizacja wartości inwestycji		
IV. Inne	782 767,17 zł	33,89 zł
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	386 330,78 zł	-798 139,65 zł
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I. - J.II.)		
I. Zyski nadzwyczajne		
II. Straty nadzwyczajne		
K. Zysk (strata) brutto (I+J)	386 330,78 zł	-798 139,65 zł
L. Podatek dochodowy	74 834,00 zł	40 178,00 zł
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (podatek odr	72 296,00 zł	-307 663,00 zł
N.(zyski) straty mniejszości	-8 472,82 zł	-2 099,28 zł
N. Zysk (strata) netto (K-L-M)	247 673,60 zł	-528 555,37 zł

Sporządził : Małgorzata Tul

 Główny księgowy

 Prezes Zarządu-Henryk Karcz

 Kierownik jednostki

Opole 31.03.2015

 dzień, miesiąc, rok

