

Raport okresowy



z siedzibą w Krakowie

Skonsolidowany raport roczny z działalności Grupy Kapitałowej za 2013 rok.

Autoryzowany Doradca



ABISTEMA Kancelaria Doradcza Sp. z o.o.

Raport sporządzony został przez spółkę JR INVEST S.A. z siedzibą przy ul. Wielickiej 25, 30-552 Kraków (dalej również: Spółka, JR INVEST, Emitent), zgodnie z wymogami określonymi w załączniku nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu (według stanu prawnego na dzień 1 czerwca 2013 r.) „Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect”. Rolę Autoryzowanego Doradcy dla JR INVEST S.A. pełni ABISTEMA Kancelaria Doradcza Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, przy ul. Rącznej 66B, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000437337.

Data publikacji raportu: 6 maja 2014 roku

SPIS TREŚCI.

I. Pismo Zarządu Emitenta podsumowujące rok obrotowy 2013 dla Grupy Kapitałowej JR INVEST	3
II. Wybrane dane finansowe	4
III. Skonsolidowany raport roczny Grupy JR INVEST	4
1. Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe	4
A. Rachunek zysków i strat Grupy JR INVEST	4
B. Bilans Grupy JR INVEST	4
C. Rachunek przepływów pieniężnych Grupy JR INVEST	4
D. Zestawienie zmian w kapitale własnym Grupy JR INVEST.	4
E. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	4
F. Informacja dodatkowa	4
IV. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta	5
V. Oświadczenie Zarządu Emitenta w sprawie rzetelności i kompletności skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej JR INVEST za 2013 rok	17
VI. Oświadczenie Zarządu Emitenta w sprawie wyboru podmiotu do badania sprawozdań finansowych	17
VII. Opinia oraz raport podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego z badania rocznego sprawozdania finansowego	18

I. Pismo Zarządu Emitenta do Akcjonariuszy podsumowujące rok obrotowy 2013 dla Grupy Kapitałowej JR INVEST.

Szanowni Akcjonariusze i Inwestorzy,

Rok 2013 przyniósł Grupie Kapitałowej JR INVEST S.A. dobre wyniki. Zrealizowany poziom zysku netto to efekt podjętych przez Zarząd decyzji inwestycyjnych w trakcie całego roku, a także w poprzednich okresach. Wszystkie działania inwestycyjne realizowane przez Emitenta oraz Grupę Kapitałową wpłynęły na wzrost wartości Spółki. Działania Grupy JR INVEST S.A. w roku 2013 koncentrowały się na poszukiwaniu i rozpoznawaniu możliwości inwestowania w nieruchomości komercyjne w Polsce jako sposobu na uzyskanie atrakcyjnej stopy zwrotu z inwestycji przy równoczesnej ochronie kapitału. W okresie roku 2013 roku Zarząd Emitenta podjął intensywne działania restrukturyzacyjne i zarządcze mające na celu zwiększenie przychodów w spółkach wchodzących w skład Grupy JR INVEST S.A. Zarząd negocjował umowy z najemcami, których obecność w obiektach należących do Emitenta i spółek z Grupy w znaczący sposób wpłynie na ich atrakcyjność i wyróżnienie wśród konkurencji.

Tak jak w roku 2013 również rok 2014 skupia wszystkie procesy zarządcze wokół zwiększenia źródeł przychodów Grupy Spółek jak również dywersyfikacje najemców w posiadanych przez Emitenta i Spółek w Grupie Kapitałowej lokalach oraz zwiększenia ich liczby. Z początkiem br. Zarząd JR INVEST S.A. podjął rozmowy, których celem jest nabycie kolejnych nieruchomości. W związku z tym w dniu 22 stycznia 2014 roku została zawiązana spółka zależna Ganador Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, która jest spółką celową, mającą umożliwić realizację przedmiotowej transakcji. Prócz działań inwestycyjnych Zarząd Spółki na bieżąco realizuje procesy mające na celu optymalizację kosztów działania Grupy oraz zwiększenie jej zysków.

Grupa Kapitałowa JR INVEST S.A. w dalszym ciągu będzie kontynuować przyjętą strategię działania, poszukując nieustannie nowych projektów inwestycyjnych, pozwalających na osiągnięcie korzystnej stopy zwrotu.

Serdecznie zachęcam do analizy zaprezentowanych w raporcie skonsolidowanych wyników finansowych osiągniętych w roku 2013.

Wszystkim Akcjonariuszom i Inwestorom w imieniu Zarządu Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A. pragnę podziękować za zaufanie jakim obdarzyli nas Państwo dokonując zakupu akcji JR INVEST. Ze swojej strony pragnę zapewnić, iż dokładamy wszelkich starań, aby wartość Grupy Spółek JR INVEST z każdym dniem była wyższa, a sytuacja finansowa stabilna i pozwalająca na dalszy dynamiczny ich rozwój.

Prezes Zarządu
January Ciszewski

II. Wybrane dane finansowe.

Wybrane dane finansowe, zawierają podstawowe pozycje rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (przeliczone na euro).

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. (EUR)	Za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. (w EUR)*	Za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. (w PLN)	Za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. (w PLN)*
Przychody ze sprzedaży ogółem	1 072 247,38	1 023 111,31	4 446 824,34	4 182 683,65
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	694 988,11	748 567,90	2 882 254,71	3 060 295,29
Zysk/strata brutto	709 011,78	933 194,15	2 940 413,67	3 815 084,34
Zysk/strata netto	551 635,45	757 873,13	2 287 742,53	3 098 336,91
Przepływy pieniężne netto, razem	47 569,47	17 424,97	197 280,11	71 236,80
Aktywa trwałe	13 193 805,78	13 092 901,69	54 717 351,35	53 526 400,69
Aktywa obrotowe	203 118,11	187 261,82	842 371,44	765 563,78
Aktywa razem	3 396 923,89	13 280 163,51	55 559 722,79	54 291 964,47
Należności krótkoterminowe	48 250,54	82 619,25	200 104,66	337 759,92
Należności długoterminowe	0	0	0	0
Inwestycje krótkoterminowe	123 570,43	102 459,12	512 471,30	418 873,38
Zobowiązania krótkoterminowe	430 801,71	476 119,52	1 786 620,83	1 946 471,81
Kapitał własny	5 720 437,63	5 270 507,89	23 723 798,92	21 546 890,39
Kapitał zakładowy	940 393,52	953 965,07	3 900 000	3 900 000

Kursy przyjęte do przeliczenia wybranych danych finansowych.

Pozycje bilansu przeliczono według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu średniego euro na dzień bilansowy.

Tabela NBP	Kurs PLN / EUR na dzień 31.12.2012 r.
Tabela nr 252/A/NBP/2012 z dnia 2012-12-31	4,0882

Tabela NBP	Kurs PLN / EUR na dzień 31.12.2013 r.
Tabela nr 251/A/NBP/2013 z dnia 2013-12-31	4,1472

III. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JR INVEST.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe stanowi odrębny załącznik do niniejszego raportu.

IV. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej JR INVEST obejmuje sprawozdanie Zarządu Emitenta na temat działalności Grupy Kapitałowej Emitenta w okresie objętym raportem rocznym oraz zasad sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego, obejmujące co najmniej informacje określone w obowiązujących Emitenta przepisach o rachunkowości, rozszerzone o informacje, wskazane w § 5 pkt 7.3. Załącznika nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

I. Podstawowe informacje o Spółce.

Firma Emitenta:	JR INVEST S.A.
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba i adres:	Kraków 30-552, ul. Wielicka 25
Telefon:	+48 12 654 05 19
Faks:	+48 12 654 05 19
Adres poczty elektronicznej:	biuro@jrinvest.pl
Adres strony internetowej:	www.jrinvest.pl
KRS:	0000393811
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	356763788
NIP:	6792781972

Działalność JR INVEST S.A. polega na nabywaniu nieruchomości komercyjnych w atrakcyjnych cenach, ich modernizacji oraz zmiany struktury najemców. Taki sposób działania powoduje zwiększanie przychodów z wynajmu, a w konsekwencji zyskowną sprzedaż zrestrukturyzowanych nieruchomości. Spółka JR INVEST S.A. przejmuje również całe firmy, które w swoim majątku posiadają atrakcyjne nieruchomości komercyjne.

Spółka kupuje tylko nieruchomości już wynajęte, które generują przychody z najmu i są dochodowe. Strategia Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A. polega na osiągnięciu stabilnych przychodów z najmu już od chwili nabycia danej nieruchomości, a także po zakończeniu modernizacji oraz zmianie struktury najemców. W ten sposób Spółka osiąga coraz wyższe przychody z najmu z danej nieruchomości. Następnie Spółka pozyskuje nabywcę, dzięki czemu osiąga jednorazowy znaczny zysk ze sprzedaży. Rentowność z danej nieruchomości jest sumą zysku z wynajmu oraz ze sprzedaży danego obiektu.

Emitent prowadzi działalność na rynku nieruchomości głównie w Małopolsce, na Śląsku oraz w województwie lubuskim, poszukując jednocześnie atrakcyjnych nieruchomości w innych miastach. W Polsce wciąż występuje niedobór powierzchni biurowych dla mniej wymagających firm sektora

małych i średnich przedsiębiorstw. Dlatego też model biznesowy Spółki zakłada inwestycje w segment biur klasy B, co daje szersze możliwości działania ze względu na mniejszą konkurencję i koncentrację rynku.

Ilość akcji	Kapitał zakładowy (podstawowy) JR INVEST S.A. na dzień 6 maja 2014 roku wynosi 3 900 000 PLN i dzieli się na: <ul style="list-style-type: none"> • 2 000 000 akcji serii A o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, • 1 149 633 akcji serii B o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, • 607 367 akcji serii C o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, • 143 000 akcji serii D o wartości nominalnej 1,00 PLN każda. 	
Zarząd	Stanowisko	
January Ciszewski	Prezes Zarządu	
Rada Nadzorcza	Stanowisko	
Renata Ciszewska	Przewodnicząca Rady Nadzorczej	
Edward Kóska	Członek Rady Nadzorczej	
Janusz Zięcina	Członek Rady Nadzorczej	
Paweł Szymula	Członek Rady Nadzorczej	
Przemysław Lewicki	Członek Rady Nadzorczej	
Pracownicy	JR INVEST S.A.	Grupa JR INVEST
Umysłowi	2	6
Fizyczni	0	2
Razem	2	8

Akcjonariat

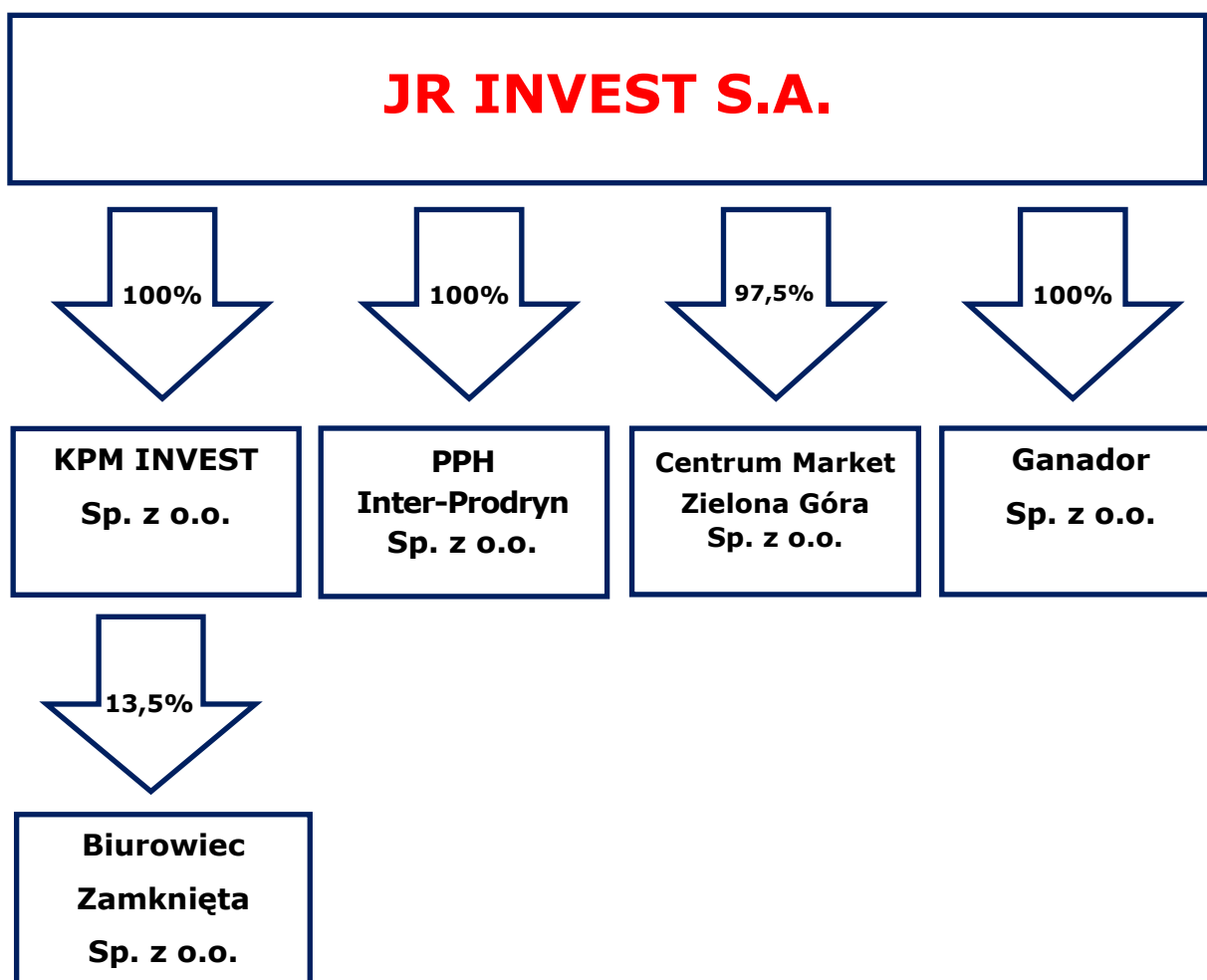
Akcjonariusz	Liczba akcji	% udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział głosów na WZA
January Ciszewski *	1 588 819	40,74	2 788 819	47,27
Renata Ciszewska	833 000	21,36	1 633 000	27,68
Paweł Szymula **	369 000	9,46	369 000	6,25
Pozostali	1 109 181	28,44	1 109 181	18,80
Razem	3 900 000	100,00%	5 900 000	100,00%

* bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółkę Kuźnica Centrum Sp. z o.o.

** bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółkę Forbau Sp. z o.o.

Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta na ostatni dzień okresu objętego raportem rocznym.

JR INVEST S.A. tworzy Grupę Kapitałową, której schemat przedstawiony jest poniżej. Wszystkie wymienione poniżej spółki podlegają konsolidacji pełnej.



Na dzień 6 maja 2014 roku Emitent posiada większościowe udziały w czterech spółkach:

- 100% udziałów w spółce KPM INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie o kapitale zakładowym w wysokości 1 250 000 PLN. KPM INVEST Sp. z o.o. jest to spółka celowa posiadająca nieruchomości w Krakowie przy ul. Wielickiej 25, będącą budynkiem biurowo-handlowym klasy B o powierzchni 1 984 m².
 - która posiada 13,5% udziałów w spółce Biurowiec Zamknięta Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie o kapitale zakładowym 3 439 000 PLN. Biurowiec Zamknięta Sp. z o.o. jest to spółka celowa powołana w celu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie w Krakowie przy ul. Zamkniętej 10 budynku biurowego klasy A o powierzchni 2 950 m².
- 100% udziałów w spółce PPH Inter-Prodryn Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach o kapitale zakładowym w wysokości 450 000 PLN. PPH Inter-Prodryn Sp. z o.o. jest to spółka celowa posiadająca nieruchomości w Katowicach przy ul. Moniuszki 7, będącą budynkiem biurowym klasy B+ o powierzchni 2 885 m².
- 97,5% udziałów w spółce Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. z siedzibą w Zielonej Górze o kapitale zakładowym w wysokości 10 778,6 tys. PLN. Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. jest to spółka celowa posiadająca nieruchomości w Zielonej Górze przy ul. Pod Topolami 4, będącą galerią handlową o powierzchni użytkowej 6 822 m² oraz powierzchni handlowej 3 900 m².
- 100% udziałów w spółce Ganador Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie o kapitale zakładowym w wysokości 5 000 PLN. Ganador Sp. z o.o. jest to spółka celowa powołana w celu nabycia siedmiu nieruchomości na Śląsku: nieruchomości handlowo-usługowych położonych w Bytomiu, Jaworznie, dwie w Rudzie Śląskiej, Sosnowcu, Ząbkowicach Śląskich, o łącznej powierzchni użytkowej budynków ponad 2,6 tys. m² oraz nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Zabrze, o powierzchni działki 721 m².

Zasady sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A. są szczegółowo opisane we wprowadzeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2013 r., załączonego do niniejszego raportu rocznego.

GRUPA KAPITAŁOWA JR INVEST

**30-552 Kraków
ul. Wielicka 25**

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
GRUPY KAPITAŁOWEJ JR INVEST
za rok obrotowy
od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.**

Sprawozdanie z działalności jednostki w roku obrotowym

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (z późn. zm.) Zarząd jednostki dominującej jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania z działalności jednostki w roku obrotowym obejmującego istotne informacje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej, w tym ocenę uzyskiwanych efektów oraz wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń.

Sprawozdanie z działalności jednostki obejmuje następujące części:

1. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego
2. Wskaźniki finansowe i niefinansowe istotne dla oceny sytuacji jednostki
3. Przewidywany rozwój jednostki
4. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju
5. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa
6. Udziały/akcje własne
7. Oddziały (zakłady) jednostki
8. Instrumenty finansowe
9. Wpływ działalności przedsiębiorstwa na środowisko naturalne
10. Przeciętne zatrudnienie
11. Dodatkowe wyjaśnienia do kwot wykazanych w sprawozdaniu finansowym

Prezes Zarządu



January Ciszewski

JR INVEST S.A.
30-552 Kraków, ul. Wielicka 25
NIP 679-27-81-972, REGON 356763788
KRS 0000393811

Kraków, dnia 30 kwietnia 2014 roku

GRUPA KAPITAŁOWA JR INVEST
Sprawozdanie z działalności jednostki w roku obrotowym 2013**1. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego**

Działania Zarządu jednostki dominującej JR INVEST S.A. koncentrowały się na poszukiwaniu i rozpoznawaniu możliwości inwestowania w nieruchomości komercyjne w Polsce jako sposobu na uzyskanie atrakcyjnej stopy zwrotu z inwestycji przy równoczesnej ochronie kapitału.

W dniu 30 września 2013 roku Zarząd jednostki dominującej JR INVEST S.A. podpisał list Intencyjny z MAKSIMUM Sp. z o.o. HOLDING S.K.A. odnośnie ustalenia warunków nabycia przez spółkę dominującą JR INVEST S.A. kompleksu biurowo-handlowo-usługowego klasy A-, położonego w centrum Katowic, o łącznej powierzchni użytkowej budynków 20,6 tys. m², za łączną cenę nabycia w wysokości 93,5 mln PLN brutto.

W związku z powyższym listem intencyjnym dnia 30 września 2013 roku Zarząd jednostki dominującej JR INVEST S.A. podpisał z jednym z banków komercyjnych z siedzibą w Warszawie Wstępne Główne Warunki Kredytu w wysokości do 50 mln PLN na zakup nieruchomości opisanej powyżej.

W dniu 31 października 2013 roku Zarząd jednostki dominującej JR INVEST S.A. podpisał list Intencyjny z podmiotem działającym w branży nieruchomości komercyjnych z siedzibą w Gliwicach odnośnie ustalenia warunków nabycia przez spółkę dominującą JR INVEST S.A. prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności budynku administracyjnego położonego w Gliwicach, o powierzchni użytkowej 2.390 m², za łączną cenę nabycia w wysokości ok. 4,9 mln PLN netto powiększone o stawkę podatku VAT.

W dniu 30 listopada 2013 r. wygasła umowa z Autoryzowanym Doradcą, spółką PROFESCAPITAL Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, w zakresie bieżącego doradztwa dotyczącego funkcjonowania Spółki na rynku NewConnect. Następnie w dniu 12 grudnia 2013 roku Spółka podpisała umowę o pełnienie funkcji Autoryzowanego Doradcy NewConnect z ABISTEMA Kancelaria Doradcza sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Umowa została zawarta na czas nieokreślony i weszła w życie z dniem jej zawarcia.

W dniu 05 grudnia 2013 roku Zarząd jednostki dominującej JR INVEST S.A. podpisał list Intencyjny ze spółką wchodzącą w skład Grupy Kapitałowej GANT Development S.A., którego przedmiotem jest ustalenie warunków nabycia przez spółkę dominującą JR INVEST S.A. prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynku biurowo-usługowego, położonego we Wrocławiu, o powierzchni użytkowej ponad 4,2 tys. m², za łączną cenę nabycia w wysokości kilkunastu milionów złotych netto.

Ponadto w dniu 18 grudnia 2013 roku Uchwałą nr 1 Zarząd jednostki dominującej JR INVEST S.A. uchwalił Regulamin skupu akcji własnych Spółki, uprzednio zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółki Uchwałą nr 2 z dnia 18 grudnia 2013 roku. Przyjęcie Regulaminu jest wykonaniem Uchwały nr 5/11/2013 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 25 listopada 2013 roku dotyczącej udzielenia Zarządowi Spółki upoważnienia do nabycia akcji własnych Spółki.

Natomiast w dniu 14 stycznia 2014 roku Zarząd jednostki dominującej JR INVEST S.A. podpisał z podmiotem działającym w branży nieruchomości komercyjnych z siedzibą w Warszawie list intencyjny, przedmiotem którego jest ustalenie warunków nabycia przez spółkę dominującą JR INVEST S.A. od Sprzedającego prawa własności siedmiu nieruchomości na Śląsku. W związku z tym w dniu 22 stycznia 2014 roku została zawieszona przez spółkę dominującą JR INVEST S.A. spółka zależna Ganador Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 zł, który dzieli się na 100 udziałów o wartości 50,00 zł każdy, w której jednostka dominująca JR INVEST S.A. posiada 100% udziałów. Nowo założona Ganador Sp. z o.o. jest spółką celową, mającą umożliwić realizację przedmiotowej transakcji. W dniu 5 marca 2014 roku jednostka dominująca JR INVEST S.A. podpisała umowę przedwstępną, przedmiotem której jest zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej, na podstawie której Sprzedający sprzeda spółce dominującej JR INVEST S.A. lub wskazanej przez niego Spółce zależnej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich prawa własności lub użytkowania wieczystego wyżej wymienionych siedmiu nieruchomości na Śląsku. Przedmiotem wskazanej transakcji mają być nieruchomości handlowo-usługowe położone w Bytomiu, Jaworznie, dwie w Rudzie Śląskiej, Sosnowcu o łącznej powierzchni użytkowej budynków ponad 2,6 tys. m² oraz nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Zabrze, o powierzchni

działki 721 m²., za łączną kwotę 2.200.000 zł. Umowa przyrzeczona ma zostać zawarta najpóźniej do dnia 30.06.2014 r.

Spółka KPM INVEST Sp. z o.o. mimo trudnej sytuacji rynkowej spowodowanej spowolnieniem gospodarczym, utrzymywała wysoki poziom wynajmowanej powierzchni oraz rozwiniętą działalność w segmencie biur na godziny, dzięki czemu zapewniony został bezpieczny poziom przychodów Spółki pozwalający na bieżące regulowanie zobowiązań. Powyższe działania spowodowały, że Spółka podtrzymała dobrą kondycję finansową i ekonomiczną co wpłynie pozytywnie na dalszą działalność Spółki w przyszłych okresach.

W dniu 12 grudnia 2013 roku spółka zależna KPM INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, zakupiła gotówką od osoby fizycznej 5 udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy, za łączną wartość 5.000 zł w Spółce Biurowiec Zamknięta Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz objęła 439 udziałów w Spółce Biurowiec Zamknięta Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie o wartości nominalnej 1.000 zł każdy, za łączną wartość 439 000 zł i pokryła je wkładem niepieniężnym w postaci własności nieruchomości gruntowej składającej się z działki numer 64/3 o powierzchni 0,0226 ha obręb numer 29, jednostka ewidencyjna Podgórze objętej księgą wieczystą nr KR1P/00319465/1, która odpowiada wartości netto wnoszonego wkładu niepieniężnego w postaci aportu nieruchomości. Uchwała w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Biurowiec Zamknięta sp. z o.o. poprzez ustanowienie nowych udziałów w ilości 439 udziałów o wartości nominalnej 1000 zł każdy, została podjęta na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników Biurowiec Zamknięta sp. z o.o. w dniu 12.12.2013 r., natomiast ich rejestracja w Sądzie nastąpiła w roku 2014. Na skutek dokonanych czynności spółka zależna KPM INVEST Sp. z o.o. posiadała 444 udziały o wartości nominalnej 1.000 zł każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 444.000 zł.

Następnie w dniu 13 lutego 2014 roku KPM INVEST Sp. z o.o. zakupiła gotówką od FORBAU Sp. o.o. 19 udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy, za łączną kwotę 19.000 zł w Biurowiec Zamknięta Sp. z o.o. Na skutek dokonanej czynności KPM INVEST Sp. z o.o. posiada 463 udziały w Biurowiec Zamknięta Sp. z o.o. o wartości nominalnej 1.000 zł każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 463.000 zł, co stanowi 13,5% udziałów w Biurowiec Zamknięta sp. z o.o.

Spółka PPH Inter-Prodryn Sp. z o.o. kontynuowała przygotowania do kolejnego etapu modernizacji nieruchomości biurowo-szkoleniowej przy ul. Moniuszki 7 w centrum Katowic, polegającego na remoncie wejścia głównego oraz dokonaniu wymiany windy. Działania te dają możliwości wynajmu dla nowych, bardziej wymagających najemców, co spowoduje dalsze zwiększenie rentowności. Dotychczas wykonana modernizacja oraz wdrożenie innowacyjnych rozwiązań, już przyniosła pozytywne rezultaty i w dalszym ciągu przekłada się korzystnie na bieżące przychody z wynajmu. Spółka rozwijała także działalność w segmencie biur na godziny.

Spółka Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. po przeprowadzeniu w Galerii Ramzes reorganizacji stoisk handlowych na pierwszym piętrze, przez co poprawie uległy zarówno wygląd powierzchni handlowej jak również układ komunikacyjny, który w nowej formie jest korzystniejszy dla najemców i klientów, propagowała pozytywny wizerunek Galerii Ramzes wśród klientów oraz stwarzała możliwości wynajmu powierzchni dla nowych, bardziej wymagających najemców z zastosowaniem wyższych cen.

2. Wskaźniki finansowe i niefinansowe istotne dla oceny sytuacji jednostki.

Podstawowe wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową GRUPY KAPITAŁOWEJ JR INVEST w 2013, 2012 oraz 2011 roku.

Rentowność jest rezultatem decyzji gospodarczych podejmowanych przez Spółkę. Jej podstawowym zadaniem jest określenie zdolności podmiotu do generowania zysków postrzeganych przez pryzmat

zasobów – tak kapitałowych jak i majątkowych, zaangażowanych w ten proces. Analiza rentowności wynika z potrzeby optymalizacji działalności przedsiębiorstwa i szukania najlepszych sposobów angażowania posiadanych przez nie środków.

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Zyskowność sprzedaży	zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	max	44,2%	33,2%	31,1%
Rentowność sprzedaży brutto	zysk brutto/przychody netto ze sprzedaży	max	66,1%	91,2%	0,0%
Rentowność sprzedaży netto	zysk netto/przychody netto ze sprzedaży	max	51,4%	74,1%	-38,9%
Rentowność kapitału własnego	zysk netto/kapitał własny bez wyniku finansowego bieżącego roku	max	10,7%	16,8%	-5,0%
Rentowność aktywów	zysk netto/aktywa ogółem	max	4,1%	5,7%	-2,1%

Płynność finansowa wyraża zdolność przedsiębiorstwa do terminowego regulowania zobowiązań. Zdolność ta opiera się na zasobach posiadanej przez jednostkę gotówki oraz na pozostałych zasobach materialnych, które jednostka zamienia w określonym czasie na gotówkę (cykl aktywów obrotowych).

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Wskaźnik płynności szybkiej	(inwestycje krótkoterminowe + należności krótkoterminowe)/ zobowiązania krótkoterminowe	0,8 - 1,2	0,4	0,4	0,3
Wskaźnik płynności bieżącej	(aktywa obrotowe - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe)/ zobowiązania krótkoterminowe	1,5 - 2,0	0,4	0,4	0,3
Pokrycie zobowiązań należnościami	należności handlowe/ zobowiązania handlowe	>1	1,3	1,6	2,7
Kapitał obrotowy netto (w tys. zł.)	aktywa obrotowe -- zobowiązania bieżące	-	-944	-1 181	-1 039
Udział kapitału pracującego w całości aktywów	kapitał obrotowy/aktywa ogółem	max	-1,7%	-2,2%	-3,0%

Wskaźniki sprawności wykorzystania zasobów oceniają zdolność przedsiębiorstwa do optymalnego zarządzania posiadanymi aktywami oraz wskazują, czy wielkość danego aktywa jest adekwatna do rozmiarów prowadzonej przez przedsiębiorstwo działalności. Wskaźniki sprawności określają długość cyklu rotacji jakiemu podlegają zapasy, należności i aktywa ogółem oraz wskazują okres, po jakim przedsiębiorstwo przeciętnie spłaca swoje zobowiązania.

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	2013	2012	2011
Wskaźnik rotacji należności w dniach	(należności z tytułu dostaw i usług/ przychody ze sprzedaży)*360	min	15	17	33
Wskaźnik rotacji zapasów w dniach	(zapasy/ koszty działalności operacyjnej)*360	min	5	1	-
Wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	(zobowiązania z tytułu dostaw i usług/ koszty własne sprzedaży)*360	min	23	23	37

Wskaźniki finansowania prezentują strukturę źródeł finansowania działalności gospodarczej prowadzonej przez przedsiębiorstwo. Wskazują na udział poszczególnych składowych kapitałów własnych i obcych w finansowaniu aktywów. Ich optymalne wartości pozwalają na utrzymanie przez przedsiębiorstwo długoterminowej płynności finansowej.

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Współczynnik zadłużenia	kapitał obcy/kapitały ogółem	0,3 - 0,5	0,6	0,6	0,4
Pokrycie zadłużenia kapitałem własnym	kapitał własny/zobowiązania wraz z rezerwami	>1	0,7	0,7	1,0
Stopień pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	kapitał własny/aktywa trwałe	>1	0,4	0,4	0,4
Trwałość struktury finansowania	kapitał własny/pasywa ogółem	max	0,4	0,4	0,4

3. Przewidywany rozwój jednostki

W roku 2014 jednostka dominująca JR INVEST S.A. prowadzi następne rozmowy z innymi spółkami oraz właścicielami nieruchomości w Polsce, a celem tych rozmów jest akwizycja kolejnych nieruchomości komercyjnych o krótkim okresie zwrotu zaangażowanego kapitału. W przypadku gdy rozmowy odniosą skutek pozytywny, zostanie zrealizowana prywatna emisja akcji serii E oraz zaciągnięty kredyt na ewentualny zakup następnych nieruchomości.

Spółka dominująca JR INVEST S.A. jednak bardzo ostrożnie wybiera i selekcjonuje spółki i nieruchomości, które miałyby być przedmiotem następnych przejęć.

Przewidywany rozwój jednostki dominującej JR INVEST S.A. związany będzie z następnymi emisjami akcji oraz zakupem nowych nieruchomości, a także coraz lepszym wykorzystywaniem posiadanej powierzchni we własnych budynkach.

4. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W 2013 roku jednostka dominująca JR INVEST S.A. nie prowadziła bezpośrednio badań w dziedzinie powstania nowych produktów oraz technologii.

5. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

Jednostka dominująca JR INVEST S.A. posiada stabilną sytuację finansową i jej Zarząd przewiduje, że z każdym rokiem będzie coraz lepsza. Zadłużenie corocznie maleje, aktualnie obsługiwane jest z bieżących przychodów i nie stwarza ono zagrożenia dla normalnego funkcjonowania Grupy Kapitałowej.

Zarząd jednostki dominującej JR INVEST S.A. przewiduje, że Grupa Kapitałowa będzie w następnych latach akumulować kapitał z przewidywanego zysku na rozwój firmy, dalszą modernizację i ewentualną rozbudowę.

Przewiduje się również następne emisje akcji na pozyskanie kapitału w celu zakupu następnych atrakcyjnych spółek lub nieruchomości komercyjnych o zadawalającym okresie zwrotu kapitału i rokujących pozytywnie na przyszłość co do ich wartości jak i uzyskiwanego rocznego przychodu.

Zarząd jednostki dominującej JR INVEST S.A. przewiduje, że sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej w następnych latach będzie również stabilna i zapewniająca bezpieczeństwo jednostki dominującej JR INVEST S.A. jak również jej akcjonariuszom.

6. Udziały/akcje własne

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku ani jednostka dominująca ani żadna spółka zależna nie zbywały akcji spółki dominującej JR INVEST S.A.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Spółka zależna PPH Inter-Prodryn sp. z o.o. posiadała 37 092 akcji jednostki dominującej JR INVEST S.A.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Spółka zależna KPM INVEST sp. z o.o. posiadała 182 092 akcji spółki dominującej JR INVEST S.A. W trakcie roku obrotowego 2013 w dniu 19 września 2013 r. spółka zależna KPM INVEST Sp. z o.o. nabyła 137.500 akcji zwykłych na okaziciela serii D spółki dominującej JR INVEST S.A.

7. Oddziały (zakłady) jednostki

Jednostka dominująca JR INVEST S.A. nie posiada oddziałów (zakładów).

8. Instrumenty finansowe

W roku od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku jednostka dominująca JR INVEST S.A. nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń oraz nie wykorzystywała instrumentów finansowych w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie jest ona narażona.

9. Wpływ działalności przedsiębiorstwa na środowisko naturalne

Nie dotyczy.

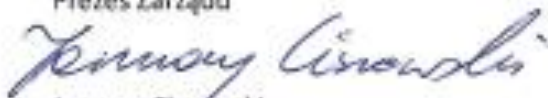
10. Przeciętne zatrudnienie

Lp.	Wyszczególnienie	Rok bieżący	Rok poprzedni
1.	Zarząd	6	5
2.	Pracownicy administracyjni	2	2
	Razem	8	7

11. Dodatkowe wyjaśnienia do kwot wykazanych w sprawozdaniu finansowym

Nie dotyczy.

Prezes Zarządu



January Ciszewski

JR INVEST S.A.
30-552 Kraków, ul. Wielicka 25
NIP 679-27-81-972, REGON 356763788
KRS 0000393811

Kraków, dnia 30 kwietnia 2014 roku

V. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności i kompletności sprawozdania finansowego.

Kraków, 06.05.2014

OŚWIADCZENIA ZARZĄDU O PRAWIDŁOWOŚCI DANYCH

Zarząd JR INVEST S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2013-31.12.2013 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami lub standardami uznawanymi w skali międzynarodowej oraz, że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Emitenta oraz jej wynik finansowy oraz, że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Prezes Zarządu JR INVEST S.A.
January Ciszewski

VI. Oświadczenie Zarządu w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do badania rocznego sprawozdania finansowego.

Kraków, 06.05.2014

OŚWIADCZENIA ZARZĄDU O WYBORZE BIEGŁYCH REWIDENTÓW

Zarząd JR INVEST S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Prezes Zarządu JR INVEST S.A.
January Ciszewski

VII. Opinia oraz Raport biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2013.

Opinia oraz Raport biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej stanowią odrębny załącznik do niniejszego Raportu.