

Raport okresowy



z siedzibą w Krakowie

Skonsolidowany oraz jednostkowy raport kwartalny z działalności. III kwartał 2012 roku.

Autoryzowany Doradca



Raport sporządzony został przez spółkę JR INVEST S.A. z siedzibą przy ul. Cechowa 63, 30-614 Kraków (dalej również: Spółka, Emitent), zgodnie z wymogami określonymi w załączniku nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu (według stanu prawnego na dzień 20 czerwca 2012 r.) „Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect”. Rolę Autoryzowanego Doradcy dla JR INVEST S.A. pełni PROFESCAPITAL Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Ofiar Oświęcimskich 15, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000139758.

Data publikacji raportu: 5 listopada 2012 roku.

Spis treści.

I. Podstawowe informacje o Spółce	3
II. Struktura organizacyjna Grupy Kapitałowej JR INVEST	4
III. Struktura akcjonariatu Emitenta	5
IV. Skonsolidowany raport kwartalny	5
1. Wybrane skonsolidowane dane finansowe	5
2. Komentarz Zarządu Emitenta na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe i odniesienie się do prognoz.....	6
V. Jednostkowy raport kwartalny.....	7
1. Wybrane jednostkowe dane finansowe	7
2. Komentarz Zarządu Emitenta na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.	8
VI. Informacja na temat aktywności Emitenta oraz Grupy Emitenta w zakresie działań zmierzających do zwiększenia innowacyjności.....	9
VII. Oświadczenie Zarządu Spółki	9

I. Podstawowe informacje o Spółce.

Firma Emitenta:	JR INVEST S.A.
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba i adres:	Kraków 30-614, ul. Cechowa 63
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 spółki JR INVEST S.A. polega na nabywaniu atrakcyjnych nieruchomości komercyjnych lub przejmowaniu podmiotów, które są właścicielami takich nieruchomości, a następnie ich sprzedaży lub wynajmie. Po nabyciu budynków, które są w dużym stopniu nieefektywnie zarządzane, Spółka przeprowadza niezbędne remonty i modernizacje, jeśli wymaga tego stan nieruchomości oraz wprowadza usprawnienia w sposobie zarządzania zmieniając również często strukturę najemców. Wdrażana jest strategia skutecznego zarządzania oraz wyszukiwania i wykorzystywania możliwości rozwojowych dla każdej nieruchomości.

Spółka prowadzi działalność na rynku nieruchomości głównie w Małopolsce, na Śląsku i w województwie lubuskim, poszukując jednocześnie okazjonalnych 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 i C, co daje szersze możliwości działania ze względu na mniejszą konkurencję i koncentrację rynku.

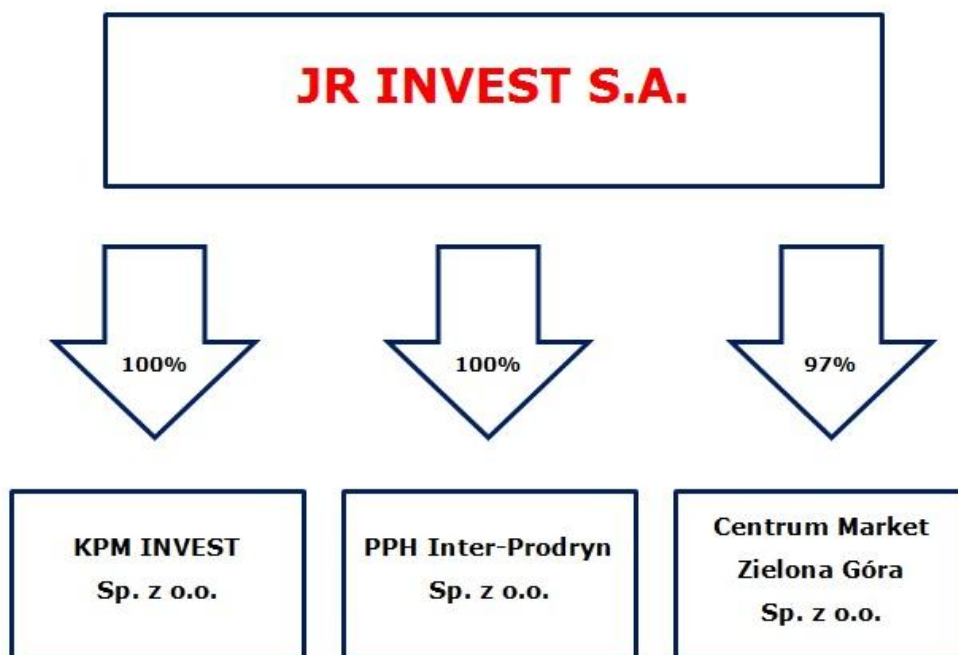
Od listopada 2011 roku Emitent oferuje również możliwość wynajmu wirtualnego biura w Krakowie, Katowicach i Bielsku-Białej. Usługa polega na „wynajęciu” adresu klientowi, który jest uprawniony do jego używania jako adresu siedziby firmy w urzędach państwowych, KRS, Urzędzie Skarbowym, ZUS, Urzędzie Statystycznym oraz w banku.

Ilość akcji	Kapitał zakładowy (podstawowy) JR INVEST S.A. na dzień 5 listopada 2012 r. 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
Robert Bandalewicz	Członek Rady Nadzorczej
Paweł Szymuła	Członek Rady Nadzorczej

II. Struktura organizacyjna Grupy Kapitałowej JR INVEST.

JR INVEST S.A. tworzy Grupę Kapitałową, której schemat przedstawiony jest poniżej.



Emitent posiada większościowe udziały w trzech 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.

- 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% 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.

III. Struktura akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem Akcjonariuszy posiadających na dzień sporządzenia raportu co najmniej 5 % głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Akcjonariusz	Liczba akcji	% udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział głosów na WZA
January Ciszewski *	1 567 821	40,20%	2 767 821	46,91%
Renata Ciszewska	833 000	21,36%	1 633 000	27,68%
Paweł Szymula **	369 000	9,46%	369 000	6,25%
Pozostali	1 130 179	28,98%	1 130 179	19,16%
Razem	3.900.000	100,00%	5 900 000	100,00%

* pośrednio, poprzez Kuźnica Centrum Sp. z o.o.

** pośrednio, poprzez Forbau Sp. z o.o.

IV. Skonsolidowany raport kwartalny.

1. Wybrane skonsolidowane dane finansowe.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe z rachunku zysków i strat (dane w PLN).

Wyszczególnienie	III kwartał 2012	III kwartał 2011	Trzy kwartały 2012 narastająco	Trzy kwartały 2011 narastająco
Przychody netto ze sprzedaży	1.135.244	410.013	3.026.844	1.158.272
Zysk ze sprzedaży	467.095	145.125	1.162.562	367.274
EBIT	2.553.084	- 349.249	3.689.415	-372.155
EBIDTA	2.567.661	-150.729	3.778.006	108.827
Amortyzacja	14.578	198.520	88.590	480.982
Zysk brutto	2.455.097	-487.564	3.429.349	-1.025.366
Zysk netto	2.320.711	-490.017	3.179.665	-1.027.822

Wybrane skonsolidowane dane finansowe z bilansu (dane w PLN).

Wyszczególnienie	30.09.2012 r.	30.09.2011 r.	30.06.2012 r.	30.06.2011 r.
Kapitał (fundusz) podstawowy	3.900.000	3.149.633	3.900.000	2.000.000
Kapitał (fundusz) własny	21.505.216	13.629.911	19.264.357	6.656.096
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	12.495.048	8.917.433	13.124.766	9.281.205
➤ kredyty bankowe	12.480.734	8.917.433	13.124.7656	9.281.205
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	2.229.313	1.460.382	4.012.486	1.271.230
➤ kredyty bankowe	1.086.466	1.083.226	1.806.365	1.048.226
Aktywa trwałe	53.589.180	33.415.991	53.927.340	21.200.460
➤ należności długoterminowe	0	0	0	0
Aktywa obrotowe, w tym:	1.296.773	589.049	1.228.208	2.031.832
➤ zapasy	102.789	0	3.477	0
➤ należności krótkoterminowe	320.912	309.875	384.445	1.188.883
➤ środki pieniężne i inne aktywa	807.870	185.714	766.573	726.658
Suma bilansowa	54.885.953	34.005.040	55.155.547	23.232.292

2. Komentarz Zarządu Emitenta na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

W III kwartale 2012 r. Grupa Kapitałowa JR INVEST osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 1.135.244 PLN i w porównaniu z III kwartałem 2011 r. nastąpił ich wzrost o 177%. Od początku roku skonsolidowane przychody wyniosły 3.027.844 PLN i wzrosły o 161% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Przychody ze sprzedaży pochodzą z najmu, których podział w latach 2010-2012 wg rodzaju wynajmowanej powierzchni obrazuje poniższa tabela.

Tabela: Przychody ze sprzedaży wg rodzaju wynajmowanej powierzchni.

(w tys. PLN)	2010 r.	2011 r.	Trzy kwartały 2012 r.
Przychody z wynajmu, w tym:	1.153	1.851	3.027
Powierzchni biurowych	716	1.111	1.705
Powierzchni handlowych	420	641	1.210
Powierzchni magazynowych	17	36	16
Powierzchni szkoleniowych	-	55	85
Biura wirtualne	-	8	11

Największą część przychodów ze sprzedaży stanowią przychody z wynajmu powierzchni biurowych tj. 56% całości przychodów w ciągu trzech kwartałów 2012 r. Emitent obecnie posiada 4.800 m² powierzchni biurowych. Znaczną pozycję przychodową stanowią również przychody z wynajmu 5.050 m² powierzchni handlowych (ok. 40% całości przychodów). Ponadto Spółka wynajmuje 300 m² powierzchni magazynowych oraz 250 m² powierzchni szkoleniowych. Wyżej wymienione powierzchnie zlokalizowane są w czterech nieruchomościach będących własnością Grupy Emitenta. Przychody z wynajmu biur wirtualnych stanowią marginalną część przychodów Emitenta – ok. 0,4% łącznej wartości przychodów z najmu.

Zysk netto w III kwartale 2012 r. wyniósł 2.320.711 PLN. Istotnym czynnikiem wpływającym na poziom zysku netto była sprzedaż nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Dekerta 18 przez JR INVEST S.A.

W III kwartale 2012 r. w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego kondycja finansowa Grupy poprawiła się, rentowność netto kapitałów własnych (ROE*) wzrosła z -3,6% do 10,8%, a rentowność sprzedaży (ROS**) z 35,4% do 41,1%.

* ROE = zysk netto/kapitał własny

** ROS = zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży

IV. Jednostkowy raport kwartalny.

1. Wybrane jednostkowe dane finansowe.

Wybrane jednostkowe dane finansowe z rachunku zysków i strat (dane w PLN).

Wyszczególnienie	III kwartał 2012	III kwartał 2011	Trzy kwartały 2012 narastająco	Trzy kwartały 2011 narastająco
Przychody netto ze sprzedaży	139.713	188.393	495.827	525.970
Zysk ze sprzedaży	36.912	75.762	229.985	187.438
EBIT	1.493.724	75.763	1.721.593	187.438
EBIDTA	1.511.431	145.610	1.801.817	397.585
Amortyzacja	17.706	69.847	80.225	210.146
Zysk brutto	1.448.365	34.454	1.608.142	-368.766
Zysk netto	1.265.194	28.389	1.413.511	-382.058

Wybrane jednostkowe dane finansowe z bilansu (dane w PLN).

Wyszczególnienie	30.09.2012 r.	30.09.2011 r.	30.06.2012 r.	30.06.2011 r.
Kapitał (fundusz) podstawowy	3.900.000	3.149.633	3.900.000	2.000.000
Kapitał (fundusz) własny	21.670.534	14.787.468	20.405.341	7.295.247
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	2.561.121	2.725.530	2.591.488	3.570.211
➤ kredyty bankowe	2.546.807	2.725.530	2.591.488	2.770.211
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	552.266	669.160	2.117.546	652.769
➤ kredyty bankowe	178.723	616.595	636.813	616.595
Aktywa trwale, w tym:	24.212.506	15.599.989	24.850.332	7.669.154
➤ należności długoterminowe	0	0	0	0
Aktywa obrotowe, w tym:	1.264.741	128.324	960.368	1.395.226
➤ zapasy	0	0	3.345	0
➤ należności krótkoterminowe	84.925	51.557	62.795	1.053.953
➤ środki pieniężne i inne aktywa	1.133.470	75.983	847.044	339.752
Suma bilansowa	25.477.247	18.757.752	25.810.701	12.093.820

2. Komentarz Zarządu Emitenta na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

W III kwartale 2012 r. JR INVEST S.A. osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 139.713 PLN, które pochodzą z najmu kamienicy położonej w Bielsku-Białej. Spadek przychodów w porównaniu z III kwartałem ubiegłego roku o blisko 26% związany jest ze sprzedażą nieruchomości w Krakowie przy ul. Dekerta 18. W konsekwencji rentowność sprzedaży (ROS) spadła z 40,21% do 26,42%. Zarząd JR INVEST S.A. informuje, że Spółka działa jako Grupa Kapitałowa i rozwija się poprzez przejęcia następujących podmiotów, a więc porównywanie jednostkowych danych finansowych Emitenta nie odzwierciedla dynamicznego rozwoju Grupy Kapitałowej JR INVEST.

W III kwartale Spółka wygenerowała zysk netto na poziomie 1.265.193 PLN. Istotnym czynnikiem kształtującym zysk była sprzedaż nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Dekerta 18 za kwotę netto w wysokości 2.080.000 PLN, dzięki której Spółka osiągnęła zysk na poziomie 1.456.407 PLN. Wpłynęło to na poprawę rentowności z 0,19% w III kwartale 2011 r. do 5,84% w III kwartale 2012 r.

Od początku 2012 roku jednostkowe przychody ze sprzedaży wyniosły 495.827 PLN, a zysk netto 1.413.511 PLN. W tym czasie w kwietniu Spółka dokonała akwizycji 97% udziałów w Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. W ostatnim kwartale 2011 r. Emitent nabył 100% udziałów w spółce PPH Inter-Prodryn Sp. z o.o. Przejęcia spółek są zgodne ze strategią Emitenta zakładającą nabywanie aktywów w sposób pośredni, czyli poprzez akwizycję podmiotów gospodarczych w upadłości lub w ciężkiej sytuacji finansowej. Na rynku nieruchomości często dochodzi

do przymusowej sprzedaży atrakcyjnych aktywów, na przykład w wyniku postępowań upadłościowych. Okres dekonjunktury gospodarczej jest więc doskonałą okazją do zrealizowania wysoko rentownych transakcji polegających na nabywaniu upadających spółek posiadających atrakcyjne nieruchomości.

VI. Informacja na temat aktywności Emitenta oraz Grupy Emitenta w zakresie działań zmierzających do zwiększenia innowacyjności.

W III kwartale 2012 r. działania Zarządu JR INVEST S.A. koncentrowały się przygotowaniu Spółki do debiutu na rynku NewConnect. Uzyskanie statusu spółki publicznej, zdaniem Zarządu, przyczyni się do wzrostu rozpoznawalności JR INVEST S.A. oraz promowanej przez nią możliwości inwestowania w nieruchomości komercyjne jako sposobu na uzyskanie atrakcyjnej stopy zwrotu z inwestycji przy równoczesnej ochronie kapitału.

Ponadto w III kwartale 2012 r. Emitent podjął następujące działania mające na celu rozwój Grupy:

- PPH Inter-Prodryn Sp. z o.o., spółka zależna Emitenta, rozpoczęła modernizację nieruchomości biurowej przy ul. Moniuszki 7 w Katowicach, co przełoży się pozytywnie na przychody z najmu w przyszłym okresie.
- Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o., spółka zależna Emitenta, będąca właścicielem Galerii Ramzes przy ul. Pod Topolami 4 w Zielonej Górze, prowadziła rozmowy z potencjalnymi nowymi najemcami, którzy chcą wynająć lokale w galerii, co wpłynie pozytywnie na wzrost przychodów w przyszłym okresie.
- KPM INVEST Sp. z o.o., spółka zależna Emitenta, w III kwartale 2012 r. intensyfikowała działania mające na celu pozyskanie nowych najemców oraz wynajęcie 100% posiadanej powierzchni, aktualnie wynajmowane jest 95% powierzchni.

VII. Oświadczenie Zarządu Spółki.

Zarząd JR INVEST S.A. oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy wybrane jednostkowe i skonsolidowane informacje finansowe za III kwartał 2012 r., a także dane za I półrocze 2012 r., jak i dane porównywalne za analogiczne okresy roku poprzedniego sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta oraz, że kwartalny raport okresowy z działalności Grupy Kapitałowej JR INVEST zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Emitenta.