

Raport okresowy



z siedzibą w Krakowie

**Skonsolidowany oraz jednostkowy raport kwartalny z działalności.
III kwartał 2013 roku.**

Autoryzowany Doradca



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 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: 14 listopada 2013 roku

Spis treści.

I. Podstawowe informacje o Spółce.....	3
II. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości.	4
III. Struktura organizacyjna Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A.	5
IV. Struktura akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem Akcjonariuszy posiadających na dzień sporządzenia raportu co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu.....	6
V. Skonsolidowany raport kwartalny.....	6
1. Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe.....	6
A. Rachunek zysków i strat Grupy JR INVEST	6
B. Bilans Grupy JR INVEST	7
C. Rachunek przepływów pieniężnych Grupy JR INVEST	9
D. Zestawienie zmian w kapitale własnym Grupy JR INVEST	10
2. Komentarz Zarządu Emitenta na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	11
VI. Jednostkowy raport kwartalny JR INVEST S.A.....	13
1. Jednostkowe skrócone sprawozdanie finansowe.....	13
A. Rachunek zysków i strat JR INVEST S.A.	13
B. Bilans JR INVEST S.A.	14
C. Rachunek przepływów pieniężnych JR INVEST S.A.	16
D. Zestawienie zmian w kapitale własnym JR INVEST S.A.	16
2. Komentarz Zarządu Emitenta na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	17
VII. Informacja na temat aktywności Emitenta oraz Grupy Emitenta w zakresie działań zmierzających do zwiększenia innowacyjności	18
VIII. Oświadczenie Zarządu Spółki	19

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 zyskową 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 najmu oraz ze sprzedaży danego obiektu.

Emitent prowadzi działalność na rynku nieruchomości głównie w Małopolsce, na Śląsku i 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 14 listopada 2013 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	1
Razem	2	7

II. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości.

Nie było zmian stosowanych zasad (polityki) rachunkowości.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia do 30 września 2013 roku i zostało sporządzone przy założeniu, że Grupa Kapitałowa (i każda z jednostek objętych konsolidacją z osobna) będzie kontynuować działalność gospodarczą w dającej się przewidzieć przyszłości, oraz że nie zamierza ani nie jest zmuszona zaniechać działalności lub istotnie zmniejszyć jej zakres. Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki Dominującej nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę Kapitałową. Sprawozdania finansowe spółek zależnych objętych konsolidacją sporządzone zostały za ten sam okres sprawozdawczy.

Skonsolidowany rachunek zysków i strat sporządzony jest w wersji porównawczej. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą pośrednią.

Walutą sprawozdawczą jest polski złoty.

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego są zgodne z:

- ustawą o Rachunkowości z 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami, zwaną dalej Ustawą,
- rozporządzeniem Ministra Finansów z 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji
- skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych, zwanym dalej Rozporządzeniem,
- przyjętą w tym zakresie polityką rachunkowości Jednostki Dominującej.

Poszczególne składniki aktywów i pasywów wycenia się stosując rzeczywiście poniesione na ich nabycie ceny, z zachowaniem zasady ostrożności.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A. przedstawia rzetelnie sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej na dzień 30 września 2013 roku.

Przy konsolidacji bilansu metodą pełną sumowaniu podlegają wszystkie odpowiednie pozycje aktywów i pasywów Jednostek Zależnych i Jednostki Dominującej w pełnej wysokości. Po dokonaniu sumowania dokonano korekt i wyłączeń konsolidacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Przy konsolidacji rachunku zysków i strat metodą pełną sumowaniu podlegają wszystkie odpowiednie pozycje przychodów i kosztów Jednostek Zależnych i Jednostki Dominującej. Pozycje rachunków zysków i strat Jednostek Zależnych podlegają sumowaniu w pełnej wysokości bez względu na to, w jakiej części Jednostka Dominująca jest właścicielem Jednostki Zależnej. Po dokonaniu sumowania dokonano korekt i wyłączeń konsolidacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Wyłączeniu ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego podlegają następujące istotne pozycje:

- wzajemne należności i zobowiązania,
- przychody i koszty dotyczące operacji dokonywanych między podmiotami objętymi konsolidacją,
- zyski i straty powstałe na operacjach dokonywanych między podmiotami objętymi konsolidacją, zawarte w wartości podlegających konsolidacji aktywów i pasywów oraz wartości nabycia udziałów posiadanych przez Podmiot Dominujący w Podmiotach Zależnych objętych konsolidacją,
- dywidendy naliczone lub wypłacone przez Jednostki Zależne Jednostce Dominującej i innym jednostkom, które są objęte konsolidacją.

Na dzień nabycia Jednostki Zależnej (objęcia kontroli) aktywa i pasywa jednostki nabywanej wyceniane są według ich wartości godziwej. Nadwyżka ceny nabycia ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach bilansu jako wartość firmy. W przypadku, gdy cena nabycia jest niższa od wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki, różnica ujmowana jest jako ujemna wartość firmy w pasywach bilansu.

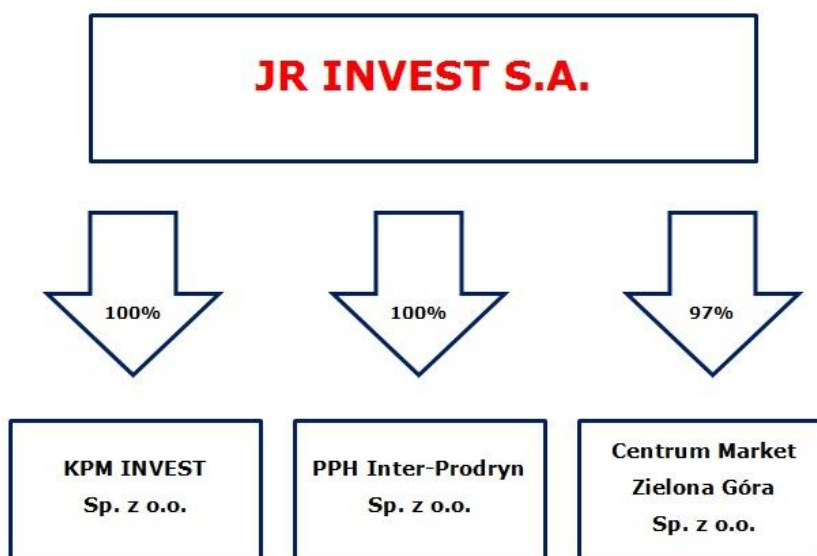
Kapitał mniejszości jest wykazywany według przypadającej na udziałowców mniejszościowych wartości godziwej aktywów netto. W kolejnych okresach, straty przypadające udziałowcom mniejszościowym powyżej wartości ich udziałów, pomniejszają kapitały Jednostki Dominującej.

W przypadkach, gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych Jednostek Zależnych bądź Stowarzyszonych dokonuje się korekt mających na celu ujednoczenie zasad rachunkowości stosowanych przez Jednostkę z zasadami stosowanymi przez Podmiot Dominujący.

Spółki Zależne od dnia nabycia stosują zasady zgodne z polityką rachunkowości Jednostki Dominującej.

III. Struktura organizacyjna Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A.

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



Na dzień 14 listopada 2013 roku 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.

IV. 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%

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

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

V. Skonsolidowany raport kwartalny

1. Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe

A. Rachunek zysków i strat Grupy JR INVEST

Wyszczególnienie	1.07.2013 - 30.09.2013	1.07.2012 - 30.09.2012	1.01.2013 - 30.09.2013	1.01.2012 - 30.09.2012
Przychody netto ze sprzedaży usług	1 072 989	1 135 243	3 351 155	3 026 844
Koszty sprzedaży usług	563 111	668 149	1 760 708	1 864 282
– koszty rodzajowe	563 111	668 149	1 760 708	1 864 282
Zysk brutto ze sprzedaży	509 878	467 094	1 590 447	1 162 562
Koszty sprzedaży	0	0	0	0
Koszty ogólnego zarządu	0	0	0	0
Zysk ze sprzedaży	509 878	467 094	1 590 447	1 162 562
Pozostałe przychody operacyjne	36 878	1 470 186	61 796	1 635 292
– zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	23 000	1 456 097	23 000	1 456 407
– inne przychody operacyjne	13 878	14 089	38 796	178 885
Pozostałe koszty operacyjne	15 854	67 199	25 756	74 972
– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	64 507	0	64 507

– inne koszty operacyjne	15 854	2 692	25 756	10 465
Zysk z działalności operacyjnej	530 902	1 870 081	1 626 487	2 722 882
Przychody finansowe	4 918	542 315	14 136	776 584
– odsetki	4 918	22 156	14 136	28 711
– inne	0	520 159	0	747 873
Koszty finansowe	-91 860	45 904	433 488	288 778
– odsetki	82 605	120 142	249 993	288 778
– inne	-174 465	-74 238	183 495	0
Zysk z działalności gospodarczej	627 680	2 366 492	1 207 135	3 210 688
Odpis ujemnej wartości firmy	88 305	88 293	264 915	218 661
– odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	88 305	88 293	264 915	218 661
Zysk brutto	715 985	2 454 785	1 472 050	3 429 349
Podatek dochodowy	318	118 117	-115 593	230 869
– część bieżąca	-1 624	175 238	15 550	229 349
– część odroczone	1 942	-57 121	-131 143	1 520
Zyski mniejszości	-6 634	-16 269	-11 786	-18 815
Zysk netto	709 033	2 320 399	1 575 857	3 179 665

B. Bilans Grupy JR INVEST

Wyszczególnienie	30.09.2013	30.09.2012
AKTYWA		
A. Aktywa trwałe	53 773 706	53 589 180
I. Wartości niematerialne i prawne	0	0
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0	0
III. Rzeczowe aktywa trwałe	333 235	424 117
1. Środki trwałe	128 535	111 655
a) grunty, w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu	0	0
b) budynki, lokale, i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0	0
c) urządzenia techniczne i maszyny	91 012	94 037
d) środki transportu	16 706	17 618
e) inne środki trwałe	20 817	0
2. Środki trwałe w budowie	204 700	312 462
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0	0
IV. Należności długoterminowe	0	0
V. Inwestycje długoterminowe	53 411 155	52 932 142
1. Nieruchomości	53 411 155	52 932 142
2. Wartości niematerialne i prawne	0	0
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0	0
a) w jednostkach zależnych - udziały i akcje	0	0
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	29 316	232 921
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29 316	232 921
B. Aktywa obrotowe	1 014 575	1 296 773

I. Zapasy	25 132	102 789
1. Materiały	132	0
2. Półprodukty i produkty w toku	0	0
3. Produkty gotowe	0	0
4. Towary	0	132
5. Zaliczki na dostawy	25 000	102 657
II. Należności krótkoterminowe	365 402	320 912
1. Należności od jednostek powiązanych	0	0
2. Należności od pozostałych jednostek	365 402	320 912
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty - do 12 m-cy	286 560	201 830
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń i innych	7 234	58 111
c) CIT	0	47 780
d) Inne	71 608	13 191
III. Inwestycje krótkoterminowe	596 868	807 870
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	596 868	807 870
a) w jednostkach zależnych	0	0
- udzielone pożyczki	0	0
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0
b) w jednostkach stowarzyszonych	0	0
c) w pozostałych jednostkach	0	100 000
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	596 868	707 870
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	596 868	707 870
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	27 173	65 202
AKTYWA RAZEM:	54 788 281	54 885 953
PASYWA		
A. Kapitał (fundusz) własny	23 005 728	21 505 216
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	3 900 000	3 900 000
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0
III. Udziały (akcje) własne	-684 574	-556 922
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	14 534 285	12 415 648
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	2 453 846	2 395 205
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0	0
VII. Różnice kursowe z przeliczenia	0	0
VIII Zysk (strata) z lat ubiegłych	1 226 314	171 620
IX. Zysk netto	1 575 857	3 179 665
X. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0	0
B. Kapitał mniejszości	341 515	366 031
C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	13 369 029	13 720 295
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	18 072 008	19 294 410
I. Rezerwy na zobowiązania	4 642 168	4 569 248
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 637 168	4 569 248
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0	0
3. Pozostałe rezerwy - krótkoterminowe	5 000	0
II. Zobowiązania długoterminowe	11 554 672	12 495 048

1. Wobec jednostek powiązanych	0	0
2. Wobec pozostałych jednostek	11 554 672	12 495 048
a) kredyty i pożyczki	11 554 672	12 480 734
b) inne zobowiązania finansowe	0	14 315
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 871 418	2 229 313
1. Wobec jednostek powiązanych	0	0
2. Wobec pozostałych jednostek	1 871 418	2 229 313
a) kredyty i pożyczki	1 106 078	1 086 466
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0
c) zobowiązania finansowe – leasing	0	0
d) inne zobowiązania finansowe	687	0
e) z tytułu dostaw i usług, o okresie do 12 m-cy	112 369	422 210
f) zaliczki otrzymane na dostawy	0	2 700
g) zobowiązania wekslowe	0	0
h) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń i innych	172 273	460 777
i) CIT	0	0
j) z tytułu wynagrodzeń	2 174	0
k) inne	477 837	257 161
IV. Rozliczenia międzyokresowe	3 750	800
1. Ujemna wartość firmy	0	0
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	3 750	800
- długoterminowe	3 350	0
- krótkoterminowe	400	800
PASYWA RAZEM:	54 788 281	54 885 953

C. Rachunek przepływów pieniężnych Grupy JR INVEST

Wyszczególnienie	1.07.2013 - 30.09.2013	1.07.2012 - 30.09.2012	1.01.2013 - 30.09.2013	1.01.2012 - 30.09.2012
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
– Zysk netto	709 033	2 320 399	1 575 857	3 179 665
– Korekty razem	-567 953	-3 468 563	-991 253	-1 710 697
<u>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</u>	<u>141 080</u>	<u>-1 148 164</u>	<u>584 604</u>	<u>1 468 968</u>
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
– Wpływy	0	2 088 200	103 682	2 188 200
– Wydatki	5 090	330 025	199 900	5 892 650
<u>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</u>	<u>-5 090</u>	<u>1 758 175</u>	<u>-96 218</u>	<u>-3 704 450</u>
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
– Wpływy	0	98 716	0	4 401 684
– Wydatki	68 903	567 430	206 709	1 702 286
<u>Przepływy pieniężne netto z działalności</u>	<u>-68 903</u>	<u>-468 714</u>	<u>-206 709</u>	<u>2 699 398</u>

finansowej				
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	67 087	141 297	281 677	463 916
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	67 087	141 297	281 677	463 916
Środki pieniężne na początek okresu	529 781	566 573	315 191	243 954
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	596 868	707 870	596 868	707 870
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0	0	0

D. Zestawienie zmian w kapitale własnym Grupy JR INVEST

Wyszczególnienie	30.09.2013	30.09.2012
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU	21 505 216	13 720 215
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	3 900 000	3 149 633
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0	0
– zwiększenie z tytułu emisji akcji	0	750 367
– zmniejszenie z tytułu umorzenia akcji	0	0
Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	3 900 000	3 900 000
Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0	0
Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0	0
Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0	0
Akcje własne na początek okresu	-556 921	-280 098
– zwiększenie	-127 653	-276 823
– zmniejszenie	0	0
Akcje własne na koniec okresu	-684 574	-556 921
Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	12 415 648	8 122 730
Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	2 118 637	4 292 918
– zwiększenie z tytułu	2 118 637	5 013 836
- środki z emisji akcji	0	4 127 019
- z podziału zysku (ustawowo)	1 575 857	0
- inne	542 780	886 817
– zmniejszenie z tytułu pokrycia straty	0	-720 918
Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	14 534 285	12 415 648
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	2 395 205	2 395 205
Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	58 641	0
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	2 453 846	2 395 205
Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	0	0
Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	0	0
Różnice kursowe z przeliczenia	0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	171 619	995 022
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	1 226 314	171 619

Wynik netto	1 575 857	3 179 665
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA KONIEC OKRESU	23 005 728	21 505 216
Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu podziału zysku	23 005 728	21 505 216

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

W III kwartale 2013 roku skonsolidowane przychody netto ze sprzedaży osiągnęły wartość 1.072.989 PLN. Nastąpił ich spadek ok. 5,5% w porównaniu z III kwartałem 2012 roku, który został spowodowany rozwiązaniem umowy najmu z jednym z najemców. Przychody ze sprzedaży pochodzą z wynajmu, których podział w latach 2011-2013 według rodzaju wynajmowanej powierzchni przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Przychody ze sprzedaży wg rodzaju wynajmowanej powierzchni.

(w tys. PLN)	2011 r.	2012 r.	III kwartały 2013 r. narastająco
Przychody z wynajmu, w tym:	1 851	4 183	3 351
Powierzchni biurowo-usługowych	1 111	2 219	1 727
Powierzchni handlowych	641	1 793	1 472
Powierzchni magazynowych	36	38	23
Powierzchni szkoleniowych	55	120	112
Biura na godziny	8	13	17

Największą część przychodów ze sprzedaży stanowią przychody z wynajmu powierzchni biurowo-usługowych tj. 51,5% całości przychodów w III kwartale 2013 roku. Emitent obecnie posiada 4.800 m² powierzchni biurowo-usługowych. Znaczną pozycję przychodową stanowią również przychody z wynajmu 5.050 m² powierzchni handlowych (43,9% całości przychodów). Ponadto Emitent wynajmuje 300 m² powierzchni magazynowych oraz 250 m² powierzchni szkoleniowych (łącznie 4% całości przychodów). Wyżej wymienione powierzchnie zlokalizowane są w czterech nieruchomościach będących własnością Grupy Emitenta. Przychody z wynajmu powierzchni biurowej na godziny stanowią marginalną część przychodów Emitenta tj. 0,5% łącznej wartości przychodów z najmu.

Wzrost o 11% przychodów netto ze sprzedaży usług w okresie od 1 stycznia do 30 września 2013 roku w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku jest wynikiem przejęcia przez JR INVEST S.A. w kwietniu 2012 r. spółki Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. oraz podpisania nowych umów najmu.

Zysk ze sprzedaży w III kwartale 2013 roku wyniósł 509.878 PLN i wzrósł o 9,2% w porównaniu z III kwartałem 2012 roku. Zysk netto w III kwartale 2013 roku wyniósł 709.032 PLN, a jego mniejsza wartość w porównaniu do III kwartału 2012 roku wynika z opisanego wyżej faktu sprzedaży nieruchomości za kwotę 2.080.000 PLN netto.

W związku z powyższym w III kwartale 2013 roku w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego rentowność netto kapitałów własnych (ROE*) spadła z 10,8% do 3,1%, natomiast rentowność sprzedaży (ROS**) wzrosła z 41,1% do 47,5%. Wzrost rentowności sprzedaży jest wynikiem obniżenia kosztów. Niższe niż w poprzednich kwartałach koszty wynikają z zakończenia w lipcu reorganizacji stoisk handlowych w Galerii Ramzes w Zielonej Górze i modernizacji elewacji budynku przy ul. Moniuszki w Katowicach. Przeprowadzona została również restrukturyzacja Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. oraz PPH Inter-Prodryn Sp. z o.o., m.in. poprzez obniżenie kosztów stałych administracji i zarządu oraz renegecje umów z gestorami mediów, dostawcami usług i obsługi nieruchomości.

* ROE = zysk netto/kapitał własny

** ROS = zysk ze sprzedaży/przychody netto ze sprzedaży

Istotne zdarzenia w III kwartale

Otrzymanie pisma od Naczelnika Urzędu Skarbowego w Żarach

W dniu 11 września 2013 roku Zarząd JR INVEST S.A. otrzymał pismo od Naczelnika Urzędu Skarbowego w Żarach dotyczące wstrzymania egzekucji z udziałów spółki zależnej Emitenta Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. W otrzymanym piśmie Naczelnik Urzędu Skarbowego w Żarach informuje, że uwzględniając m.in. stan egzekucji administracyjnej i sądowej z majątku dłużnika Pana Stefana Bielawskiego wskazujący na możliwość wyegzekwowania znacznych środków pieniężnych oraz składane przez dłużnika deklaracje o spłacie zaległości podatkowych, nie będzie w najbliższym czasie podejmował działań windykacyjnych z obciążonych zastawem udziałów.

Nabycie akcji Emitenta przez spółkę zależną

W dniu 19 września 2013 roku spółka wchodząca w skład Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A. – KPM INVEST Sp. z o.o. nabyła 137.500 akcji zwykłych na okaziciela serii D wyemitowanych przez JR INVEST S.A. stanowiących 3,53% kapitału zakładowego i 2,33% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Cena nabycia, równa łącznej wartości nominalnej, wyniosła 137.500 PLN. Akcje zostały nabyte w celu ich dalszej odsprzedaży. Całkowita liczba akcji JR INVEST S.A. posiadanych obecnie przez KPM INVEST Sp. z o.o. to 182.092 sztuk stanowiących 4,67% kapitału zakładowego i 3,09% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Podpisanie listu intencyjnego na nabycie kompleksu biurowo-handlowo-usługowego w Katowicach oraz Wstępnych Głównych Warunków Kredytu

W dniu 30 września 2013 roku Zarząd JR INVEST S.A. podpisał list Intencyjny z MAKSYMUM Sp. z o.o. HOLDING S.K.A., podmiotem działającym w branży nieruchomości komercyjnych z siedzibą w Katowicach, odnośnie ustalenia warunków nabycia przez JR INVEST S.A. kompleksu biurowo-handlowo-usługowego klasy A-, położonego w centrum Katowic, o łącznej powierzchni użytkowej budynków 20,6 tys. m². Łączna cena nabycia przedmiotowej nieruchomości wyniesie 93,5 mln PLN brutto. Nabycie inwestycji będzie sfinansowane ze środków własnych Spółki, z planowanej emisji akcji, a także z kredytu bankowego. Realizacja tej transakcji jest zgodna ze strategią Spółki polegającą na nabywaniu dobrze zlokalizowanych nieruchomości komercyjnych w korzystnych cenach. Zakup ten wpłynie pozytywnie zarówno na przychody, jak również na zysk Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A. znacząco je zwiększając.

W związku z powyższym listem intencyjnym dnia 30 września 2013 roku Zarząd 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. Środki finansowe pochodzące z kredytu zostaną przeznaczone na finansowanie lub refinansowanie nakładów związanych z zakupem przedmiotowej nieruchomości w kwocie do 75% wartości ceny nabycia wynoszącej 93,5 mln PLN brutto. Wstępne Główne Warunki Kredytu: a) termin ważności: 6 miesięcy od daty podpisania Wstępnych Głównych Warunków Kredytu. b) oprocentowanie kredytu: WIBOR 6M + marża Banku. Warunkami uzależniającymi udzielenie kredytu są m.in. podpisanie umowy kredytowej na warunkach określonych przez Bank oraz ustanowienie zabezpieczeń spłaty kredytu w formie i treści wymaganej przez Bank.

Podpisanie listu intencyjnego na nabycie nieruchomości w Gliwicach

W dniu 31 października 2013 roku Zarząd JR INVEST S.A. podpisał list Intencyjny z podmiotem działającym w branży nieruchomości komercyjnych z siedzibą w Gliwicach odnośnie ustalenia warunków nabycia przez JR INVEST S.A. prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności budynku administracyjnego położonego w Gliwicach, o powierzchni użytkowej 2.390 m². Łączna cena nabycia przedmiotowej nieruchomości wyniesie ok. 4,9 mln PLN netto powiększone o stawkę VAT. Nabycie inwestycji będzie sfinansowane ze środków własnych Spółki, z planowanej emisji akcji, a także z kredytu bankowego. Realizacja tej transakcji jest zgodna ze strategią Spółki polegającą na nabywaniu dobrze zlokalizowanych nieruchomości komercyjnych w korzystnych cenach. Zakup ten w znaczący sposób wpłynie pozytywnie zarówno na przychody, jak również na zysk Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A. Zgodnie z podpisanym listem intencyjnym, sprzedający zobowiązywał się skomercjalizować przedmiotową

nieruchomość we własnym zakresie i na swój koszt. W przypadku gdyby sprzedający nie skomercjalizował nieruchomości w terminie do dnia 31 marca 2014 roku, list intencyjny ulega automatycznemu rozwiązaniu.

VI. Jednostkowy raport kwartalny JR INVEST S.A.

1. Jednostkowe skrócone sprawozdanie finansowe

A. Rachunek zysków i strat JR INVEST S.A.

Wyszczególnienie	1.07.2013 - 30.09.2013	1.07.2012 - 30.09.2012	1.01.2013 - 30.09.2013	1.01.2012 - 30.09.2012
Przychody netto ze sprzedaży usług	151 403	139 173	455 006	495 827
Koszty sprzedaży usług	69 465	102 801	222 407	265 842
– koszty rodzajowe	69 465	102 801	222 407	265 842
Zysk brutto ze sprzedaży	81 938	36 372	232 599	229 985
Koszty sprzedaży	0	0	0	0
Koszty ogólnego zarządu	0	0	0	0
Zysk ze sprzedaży	81 938	36 372	232 599	229 985
Pozostałe przychody operacyjne	0	1 451 211	42	1 491 610
– zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	1 456 407	0	1 456 407
– inne przychody operacyjne	0	-5 197	42	35 202
Pozostałe koszty operacyjne	1	-5 601	1	2
– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0	0	0
– inne koszty operacyjne	1	-5 601	1	2
Zysk z działalności operacyjnej	81 937	1 493 184	232 640	1 721 593
Przychody finansowe	4 538	14 213	13 446	20 768
– odsetki	4 537	14 213	13 445	20 768
– inne	1	0	1	0
Koszty finansowe	26 540	59 573	90 541	134 219
– odsetki	17 958	59 573	81 959	134 219
– inne	8 582	0	8 582	0
Zysk z działalności gospodarczej	59 935	1 447 824	155 545	1 608 142
Odpis ujemnej wartości firmy	0	0	0	0
– odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0	0	0	0
Zysk brutto	59 935	1 447 824	155 545	1 608 142
Podatek dochodowy	2 527	183 171	2 527	194 631
– część bieżąca	2 527	181 651	2 527	193 111
– część odroczone	0	1 520	0	1 520
Zyski mniejszości	0	0	0	0
Zysk netto	57 408	1 264 653	153 018	1 413 511

B. Bilans JR INVEST S.A.

Wyszczególnienie	30.09.2013	30.09.2012
AKTYWA		
A. Aktywa trwałe	24 527 417	24 212 506
I. Wartości niematerialne i prawne	0	0
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0	0
III. Rzeczowe aktywa trwałe	2 400	2 400
1. Środki trwałe	0	0
2. Środki trwałe w budowie	2 400	2 400
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0	0
IV. Należności długoterminowe	0	0
V. Inwestycje długoterminowe	24 522 547	24 120 129
1. Nieruchomości	9 467 987	9 467 987
2. Wartości niematerialne i prawne	0	0
3. Długoterminowe aktywa finansowe	15 054 560	14 652 142
a) w jednostkach zależnych - udziały i akcje	15 054 560	14 652 142
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 470	89 977
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 470	89 977
B. Aktywa obrotowe	512 730	1 264 741
I. Zapasy	0	0
II. Należności krótkoterminowe	23 949	84 925
1. Należności od jednostek powiązanych	0	0
2. Należności od pozostałych jednostek	23 949	84 925
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty - do 12 m-cy	22 701	37 327
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń i innych	1 248	0
c) CIT	0	39 935
d) Inne	0	7 664
III. Inwestycje krótkoterminowe	484 826	1 133 470
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	484 826	1 133 470
a) w jednostkach zależnych	267 869	550 000
- udzielone pożyczki	250 000	200 000
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	17 869	350 000
b) w jednostkach stowarzyszonych	0	0
c) w pozostałych jednostkach	0	100 000
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	216 958	483 470
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	216 958	483 470
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 955	46 346
AKTYWA RAZEM:	25 040 147	25 477 247
PASYWA		
A. Kapitał (fundusz) własny	21 754 735	21 670 534
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	3 900 000	3 900 000
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0

III. Udziały (akcje) własne	0	0
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	15 247 871	13 903 177
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	2 453 846	2 453 846
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0	0
VII. Różnice kursowe z przeliczenia	0	0
VIII Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0
IX. Zysk netto	153 018	1 413 511
X. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0	0
B. Kapitał mniejszości	0	0
C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	0	0
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 285 411	3 806 713
I. Rezerwy na zobowiązania	693 326	693 326
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	693 326	693 326
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0	0
3. Pozostałe rezerwy – krótkoterminowe	0	0
II. Zobowiązania długoterminowe	2 546 807	2 561 121
1. Wobec jednostek powiązanych	0	0
2. Wobec pozostałych jednostek	2 546 807	2 561 121
a) kredyty i pożyczki	2 546 807	2 546 807
b) inne zobowiązania finansowe	0	14 315
III. Zobowiązania krótkoterminowe	44 879	552 266
1. Wobec jednostek powiązanych	0	0
2. Wobec pozostałych jednostek	44 879	552 266
a) kredyty i pożyczki	0	178 723
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0
c) zobowiązania finansowe – leasing	0	0
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie do 12 m-cy	2 728	20 223
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0	2 700
f) zobowiązania wekslowe	0	0
g) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń i innych	31 645	350 619
h) CIT	0	0
i) z tytułu wynagrodzeń	0	0
j) inne	10 505	0
IV. Rozliczenia międzyokresowe	400	0
1. Ujemna wartość firmy	0	0
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	400	0
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	400	0
PASYWA RAZEM:	25 040 147	25 477 247

C. Rachunek przepływów pieniężnych JR INVEST S.A.

Wyszczególnienie	1.07.2013 - 30.09.2013	1.07.2012 - 30.09.2012	1.01.2013 - 30.09.2013	1.01.2012 - 30.09.2012
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
– Zysk netto	57 408	1 264 653	153 018	1 413 518
– Korekty razem	87 170	-2 871 746	241 343	2 624 952
<u>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</u>	<u>144 578</u>	<u>-1 607 093</u>	<u>394 361</u>	<u>4 038 470</u>
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
– Wpływy	0	2 088 200	282 131	2 088 200
– Wydatki	3 781	250 000	402 418	5 558 625
<u>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</u>	<u>-3 781</u>	<u>1 838 200</u>	<u>-120 287</u>	<u>-3 470 425</u>
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
– Wpływy	0	0	0	0
– Wydatki	58 997	44 681	148 357	134 042
<u>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</u>	<u>-58 997</u>	<u>-44 681</u>	<u>-148 357</u>	<u>-134 042</u>
PRZEPLĄWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	81 800	186 426	125 717	434 003
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	81 800	186 426	125 717	434 003
Środki pieniężne na początek okresu	135 158	297 044	91 241	49 467
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	216 958	483 470	216 958	483 470
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0	0	0

D. Zestawienie zmian w kapitale własnym JR INVEST S.A.

Wyszczególnienie	30.09.2013	30.09.2012
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU	4 841 400	4 841 400
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	3 900 000	3 149 633
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0	750 367
– zwiększenie z tytułu emisji akcji	0	750 367
– zmniejszenie z tytułu umorzenia akcji	0	0
<u>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</u>	<u>3 900 000</u>	<u>3 900 000</u>
Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0	0
Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0	0
<u>Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Akcje własne na początek okresu	0	0
– zwiększenie	0	0
– zmniejszenie	0	0
<u>Akcje własne na koniec okresu</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	13 903 177	9 565 556
Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	1 344 694	4 337 621
– zwiększenie z tytułu	1 344 694	4 337 621
- środki z emisji akcji	0	4 127 019
- inne	1 344 694	210 602
– zmniejszenie z tytułu pokrycia straty	0	0
<u>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</u>	<u>15 247 871</u>	<u>13 903 177</u>
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	2 453 846	0
Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0	2 453 846
<u>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</u>	<u>2 453 846</u>	<u>2 453 846</u>
Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	0	0
Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	0	0
<u>Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Różnice kursowe z przeliczenia	0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0	0
<u>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Wynik netto	153 018	1 413 511
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA KONIEC OKRESU	21 754 735	21 670 534
Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu podziału zysku	21 754 735	21 670 534

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

Spółka JR INVEST S.A. tworzy Grupę Kapitałową i rozwija się poprzez przejęcia następnych podmiotów. Przejęcia spółek są zgodne ze strategią Emitenta zakładającą nabywanie aktywów w sposób pośredni czyli poprzez akwizycję podmiotów gospodarczych z cennymi aktywami nieruchomościowymi.

Porównywanie jednostkowych danych finansowych Emitenta nie odzwierciedla dynamicznego rozwoju Grupy Kapitałowej JR INVEST. Działalność JR INVEST S.A. ma charakter spółki holdingowej, której rolą jest przede wszystkim sprawowanie nadzoru nad spółkami zależnymi. JR INVEST S.A. jest odpowiedzialna za doradztwo oraz działania mające na celu pozyskiwanie finansowania dla rozwoju całej Grupy Kapitałowej.

Największy wpływ na wynik finansowy JR INVEST S.A. miało to, że Spółka ponosi większość kosztów rozwoju Grupy, w tym koszty emisji nowych serii akcji oraz koszty związane z funkcjonowaniem Emitenta na rynku akcji NewConnect. Dzięki temu zwiększa się potencjał możliwości osiągnięcia wyższych dochodów w długim okresie czasu.

Do dnia opublikowania niniejszego raportu Spółka dominująca nie otrzymała dywidend z zysków osiągniętych w spółkach zależnych za rok 2012.

W III kwartale 2013 roku JR INVEST S.A. osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 151 403 PLN, co oznacza wzrost o 8,4% w stosunku do analogicznego okresu 2012 roku. Przychody ze sprzedaży pochodzą z wynajmu powierzchni w kamienicy w centrum Bielsko-Białej. W III kwartale 2013 roku Spółka wygenerowała zysk netto w wysokości 57 408 PLN, którego spadek w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku został spowodowany sprzedażą w lipcu 2012 roku nieruchomości w Krakowie przy ul. Dekerta 18. Rentowność sprzedaży (ROS**) wzrosła z 26,4% do 54,1%.

Spółka generuje przychody finansowe głównie z odsetek od wolnych środków na lokatach bankowych. Spadek należności jest spowodowany prawidłowymi działaniami Zarządu polegającymi na skutecznym ściąganiu należności i egzekwowaniu płatności.

** ROS = zysk ze sprzedaży/przychody netto ze sprzedaży

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

W III kwartale 2013 roku, oprócz działalności podstawowej, działania Zarządu 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. Efektem tych działań było podpisanie listów Intencyjnych opisanych w pkt. V.2. niniejszego raportu.

Ponadto w III kwartale 2013 roku Emitent podjął następujące działania mające na celu rozwój Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A.:

- PPH Inter-Prodryn Sp. z o.o., spółka zależna Emitenta, 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 już przyniosła pozytywne rezultaty i w dalszym ciągu przekłada się korzystnie na bieżące przychody z wynajmu.
- Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o., spółka zależna Emitenta, będąca właścicielem Galerii Ramzes przy ul. Pod Topolami 4 w centrum Zielonej Góry, po przeprowadzeniu reorganizacji stoisk handlowych na pierwszym piętrze przystąpiła do pozyskiwania kolejnych najemców zmodernizowanej w ten sposób powierzchni. Obecnie trwają negocjacje i rozmowy handlowe.
- KPM INVEST Sp. z o.o., spółka zależna Emitenta, w III kwartale 2013 roku kontynuowała działania mające na celu utrzymanie wysokiego poziomu wynajętej powierzchni. W efekcie poziom ten w dalszym ciągu wynosi 99%. Atutem posiadanej nieruchomości jest fakt, iż jest ona zlokalizowana w bardzo dobrze skomunikowanym miejscu przy jednoczesnej bliskiej odległości centrum Krakowa. Dzięki temu ewentualnie zwalniane powierzchnie natychmiast znajdują nowych najemców. Spółka kontynuowała także działalność wynajmu powierzchni biurowej na godziny, co przełożyło się na dalszy wzrost przychodów.
- Zarząd kontynuował konstruktywne rozmowy w celu pozyskania kolejnych nieruchomości komercyjnych w atrakcyjnych cenach, a także realizował działania mające na celu pozytywne postrzeganie Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A. wśród potencjalnych nowych inwestorów.

JR INVEST S.A. planuje i realizuje dalsze przejęcia nieruchomości komercyjnych. Podpisanie listów intencyjnych jest kolejnym krokiem w realizowaniu przyjętej strategii dalszego rozwoju Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A. Nabycie tych atrakcyjnych - zarówno pod względem lokalizacji, jak i ceny - nieruchomości spowoduje dalszy wzrost przychodów i zysków, a także wzmocni pod każdym względem kondycję i sposób postrzegania Grupy przez inne podmioty. Od niedawna obserwowane jest bardzo wzmożone zainteresowanie JR INVEST S.A., które przekłada się w praktyce na otrzymywanie nowych, bardzo interesujących ofert i projektów, z których część na pewno zostanie zrealizowana w przyszłości.

VIII. Oświadczenie Zarządu Spółki

Zarząd JR INVEST S.A. oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy wybrane jednostkowe i skonsolidowane informacje finansowe za III kwartał 2013 roku, a także 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 S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Emitenta.