

# Raport okresowy



z siedzibą w Krakowie

---

## Skonsolidowany oraz jednostkowy raport kwartalny z działalności. I 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 15 kwietnia 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: 13 maja 2013 roku**

**Spis treści.**

<b>I. Podstawowe informacje o Spółce.....</b>	<b>3</b>
<b>II. Struktura organizacyjna Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A. ....</b>	<b>4</b>
<b>III. Struktura akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem Akcjonariuszy posiadających na dzień sporządzenia raportu co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu. ....</b>	<b>5</b>
<b>IV. Skonsolidowany raport kwartalny.....</b>	<b>5</b>
1. Wybrane skonsolidowane dane finansowe .....	5
2. Komentarz Zarządu Emitenta na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	6
<b>V. Jednostkowy raport kwartalny JR INVEST S.A.....</b>	<b>7</b>
1. Wybrane jednostkowe dane finansowe .....	7
2. Komentarz Zarządu Emitenta na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	8
<b>VI. Informacja na temat aktywności Emitenta oraz Grupy Emitenta w zakresie działań zmierzających do zwiększenia innowacyjności .....</b>	<b>9</b>
<b>VII. Oświadczenie Zarządu Spółki .....</b>	<b>9</b>

**I. Podstawowe informacje o Spółce.**

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

Działalność JR INVEST S.A. polega na nabywaniu nieruchomości komercyjnych w atrakcyjnych cenach, ich modernizacji oraz zmiany struktury najemców. W ten sposób Grupa Kapitałowa zwiększa przychody z najmu, a następnie sprzedaje tak zrestrukturyzowane 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 osiąganiu 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 i C, co daje szersze możliwości działania ze względu na mniejszą konkurencję i koncentrację rynku.

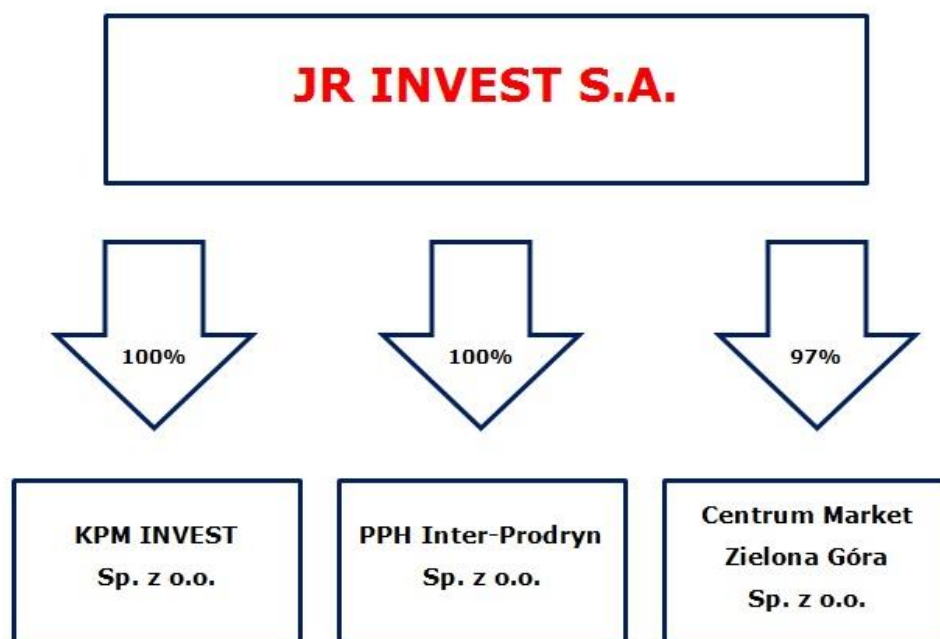
Od listopada 2011 roku Emitent posiada w swojej ofercie możliwość wynajmu powierzchni biurowej na godziny w lokalach biurowych usytuowanych w Krakowie, Katowicach i Bielsku-Białej. W ramach tej samej umowy klient otrzymuje skrzynkę pocztową oraz adres korespondencyjny.

<b>Ilość akcji</b>	Kapitał zakładowy (podstawowy) JR INVEST S.A. na dzień 13 maja 2013 roku wynosi 3 900 000 PLN i dzieli się na: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 000 000 akcji serii A o wartości nominalnej 1,00 PLN każda,</li> <li>• 1 149 633 akcji serii B o wartości nominalnej 1,00 PLN każda,</li> <li>• 607 367 akcji serii C o wartości nominalnej 1,00 PLN każda,</li> <li>• 143 000 akcji serii D o wartości nominalnej 1,00 PLN każda.</li> </ul>
<b>Zarząd</b>	<b>Stanowisko</b>
<b>January Ciszewski</b>	Prezes Zarządu
<b>Rada Nadzorcza</b>	<b>Stanowisko</b>
<b>Renata Ciszewska</b>	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
<b>Edward Kóska</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Janusz Zięcina</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Paweł Szymula</b>	Członek Rady Nadzorczej

Dnia 7 lutego 2013 roku z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej zrezygnował Pan Robert Bandalewicz (raport bieżący nr 4/2013). Pomimo zmniejszonej liczby Członków, Rada Nadzorcza jest władna do podejmowania decyzji. Jednocześnie Zarząd Spółki informuje, iż powołanie nowego Członka Rady Nadzorczej planowane jest na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

## II. Struktura organizacyjna Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A.

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



Na dzień 13 maja 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 nieruchomość w Krakowie przy ul. Wielickiej 25, przy jednym z głównych węzłów komunikacyjnych miasta, będącą budynkiem biurowo-handlowym klasy B o powierzchni 1.984 m<sup>2</sup>.
- 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 w ścisłym centrum Katowic przy ul. Moniuszki 7, będącą budynkiem biurowym klasy B+ o powierzchni 2.885 m<sup>2</sup>.
- 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 nieruchomość w Zielonej Górze przy ul. Pod Topolami 4, będącą galerią handlową o powierzchni użytkowej 6.822 m<sup>2</sup> oraz powierzchni handlowej 3.900 m<sup>2</sup>.

### 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%
<b>Razem</b>	<b>3 900 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>5 900 000</b>	<b>100,00%</b>

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

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

### IV. Skonsolidowany raport kwartalny

#### 1. Wybrane skonsolidowane dane finansowe

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

Wyszczególnienie	I kwartał 2013 r.	I kwartał 2012 r.
Przychody netto ze sprzedaży	<b>1 101 834</b>	<b>653 655</b>
Zysk ze sprzedaży	514 445	398 831
Zysk operacyjny	517 505	397 885
EBIT*	464 931	757 930
EBITDA**	<b>469 155</b>	<b>790 325</b>
Amortyzacja	4 224	32 395
Zysk brutto	384 907	695 823
Zysk netto	<b>494 675</b>	<b>670 726</b>

\* EBIT = Zysk brutto + koszty odsetkowe – przychody odsetkowe

\*\* EBITDA = (Zysk brutto + koszty odsetkowe – przychody odsetkowe) + amortyzacja

**Tabela: Wybrane skonsolidowane dane finansowe z bilansu (dane w PLN).**

Wyszczególnienie	31.03.2013 r.	31.03.2012 r.
Kapitał (fundusz) podstawowy	3 900 000	3 149 633
Kapitał (fundusz) własny	<b>22 062 047</b>	<b>14 253 497</b>
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	12 291 154	8 503 695
➤ kredyty bankowe	12 058 047	8 346 592
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	1 679 528	1 338 175
➤ kredyty bankowe	1 172 165	1 047 143
Aktywa trwałe	53 697 371	33 977 851
➤ należności długoterminowe	0	0
Aktywa obrotowe, w tym:	879 270	528 905
➤ zapasy	36 532	3 345
➤ należności krótkoterminowe	379 593	168 685
➤ środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	362 054	319 347
<b>Suma bilansowa</b>	<b>54 576 641</b>	<b>34 506 755</b>

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

W I kwartale 2013 roku skonsolidowane przychody netto ze sprzedaży osiągnęły wartość 1.101.834 PLN i nastąpił ich wzrost o ponad 68% w porównaniu z I kwartałem 2012 roku. Przychody ze sprzedaży pochodzą z usług najmu, których podział wg rodzaju wynajmowanej powierzchni w latach 2011-2013 obrazuje poniższa tabela.

**Tabela: Przychody ze sprzedaży wg rodzaju wynajmowanej powierzchni.**

(w tys. PLN)	2011 r.	2012 r.	I kwartał 2013 r.
Przychody z wynajmu, w tym:	1 851	4 183	1 102
Powierzchni biurowo-usługowych	1 111	2 219	605
Powierzchni handlowych	641	1 793	440
Powierzchni magazynowych	36	38	6
Powierzchni szkoleniowych	55	120	43
Biura na godziny	8	13	8

Największą część przychodów ze sprzedaży stanowią przychody z wynajmu powierzchni biurowo-usługowych tj. 55% całości przychodów w I kwartale 2013 roku. Emitent obecnie posiada 4.800 m<sup>2</sup> powierzchni biurowo-usługowych. Znaczną pozycję przychodową stanowią również przychody z wynajmu 5.050 m<sup>2</sup> powierzchni handlowych (40% całości przychodów). Ponadto Emitent wynajmuje 300 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowych oraz 250 m<sup>2</sup> powierzchni szkoleniowych (łącznie 4,4% 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. 0,6% łącznej wartości przychodów z najmu.

Zysk netto w I kwartale 2013 roku wyniósł 494.675 PLN. Niższa jego wartość w porównaniu do I kwartału 2012 roku jest efektem wzrostu kosztów związanych z różnicami kursowymi dwóch obsługiwanych kredytów walutowych: spółki zależnej KPM INVEST Sp. z o.o., oraz drugiego w związku z przejęciem w kwietniu 2012 roku przez JR INVEST S.A. spółki Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. Wyżej wymienione koszty w I kwartale 2013 roku wyniosły 148.439 PLN (w I kwartale 2012 roku wyniosły 37.159 PLN). W konsekwencji EBITDA za I kwartał 2013 roku wyniosła 469.155 PLN, zysk ze sprzedaży w I kwartale 2013 roku wyniósł 514.445 PLN i wzrósł o 29% w porównaniu do I kwartału 2012 roku.

W związku z powyższym w I kwartale 2013 roku w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego rentowność netto kapitałów własnych (ROE\*) zmalała z 4,7% do 2,2%, a rentowność sprzedaży (ROS\*\*) zmalała z 61,0% do 46,7%.

\* ROE = zysk netto/kapitał własny

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

## V. Jednostkowy raport kwartalny JR INVEST S.A.

### 1. Wybrane jednostkowe dane finansowe

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

Wyszczególnienie	I kwartał 2013 r.	I kwartał 2012 r.
Przychody netto ze sprzedaży	149 138	181 485
Zysk ze sprzedaży	69 912	104 073
Zysk operacyjny	69 914	104 074
EBIT*	69 914	104 074
EBITDA**	69 914	135 333
Amortyzacja	0	31 259
Zysk brutto	39 416	74 254
Zysk netto	39 416	70 589

\* EBIT = Zysk brutto + koszty odsetkowe – przychody odsetkowe

\*\* EBITDA = (Zysk brutto + koszty odsetkowe – przychody odsetkowe) + amortyzacja

**Tabela: Wybrane jednostkowe dane finansowe z bilansu (dane w PLN).**

Wyszczególnienie	31.03.2013 r.	31.03.2012 r.
Kapitał (fundusz) podstawowy	3 900 000	3 149 633
Kapitał (fundusz) własny	<b>21 641 134</b>	<b>15 386 812</b>
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	2 457 445	2 636 168
➤ kredyty bankowe	2 457 445	2 636 168
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	232 669	708 398
➤ kredyty bankowe	178 723	636 813
Aktywa trwałe	24 527 417	19 306 652,43
➤ należności długoterminowe	0	0
Aktywa obrotowe, w tym:	510 157	126 052
➤ zapasy	3 900	3 345
➤ należności krótkoterminowe	83 971	41 070
➤ środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	96 211	78 779
<b>Suma bilansowa</b>	<b>25 037 574</b>	<b>19 432 705</b>

## 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 następujących 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 S.A. 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.

W I kwartale 2013 roku JR INVEST S.A. osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 149.138 PLN, które pochodzą z najmu kamienicy w Bielsku-Białej. Spadek przychodów o 17,8% w porównaniu z I kwartałem ubiegłego roku związany jest ze sprzedażą przez JR INVEST S.A. w lipcu 2012 roku nieruchomości w Krakowie przy ul. Dekerta 18. W konsekwencji rentowność sprzedaży spadła z 57,3% do 46,9%. W I kwartale 2013 roku Spółka wygenerowała zysk netto w wysokości 39.416 PLN.

Największy wpływ na wynik finansowy Spółki 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 osiągania wyższych dochodów w długim okresie czasu. Do dnia opublikowania niniejszego raportu Spółka dominująca nie otrzymała dywidend z zysków osiąganych w spółkach zależnych za rok 2012.

Istotnym zdarzeniem w okresie objętym niniejszym raportem było otrzymanie pisma od Naczelnika Urzędu Skarbowego w Żarach dotyczącego egzekucji z udziałów spółki zależnej Emitenta Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. (o czym Emitent informowała raportem bieżącym nr 9/2013). Z otrzymanego pisma wynika, że na 194.850



udziałach Centrum Market Zielona Góra, nabytych przez Emitenta w kwietniu 2012 r., ustanowiony został wcześniej zastaw skarbowy na zabezpieczenie zobowiązania pana Stefana Bielawskiego, poprzedniego właściciela Centrum Market Zielona Góra. Ponadto Naczelnik Urzędu Skarbowego, jako wierzyciel, wszczyna procedurę dochodzenia zaspokojenia z udziałów Centrum Market Zielona Góra, których właścicielem jest Emitent, narosłych zaległości i wzywa do zapłaty kwoty 1.996.893 PLN wraz z odsetkami. Kwota ta stanowi aktualne zadłużenie z tytułu zaległych wierzytelności Urzędu Skarbowego zabezpieczonych zastawem.

W związku z zaistniałą sytuacją dnia 20 marca 2013 r. zostało podpisane porozumienie w sprawie uznania roszczenia pomiędzy JR INVEST S.A., a Panem Stefanem Bielawskim, na mocy którego ustanowione zostało zabezpieczenie na poczet tego roszczenia w formie zastawu rejestrowego na akcjach JR INVEST S.A. będących własnością Pana Stefana Bielawskiego. Akcje te wycenione są na kwotę 983.686 PLN. Dnia 9 maja 2013 roku otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego w Poznaniu, Poznań-Nowe Miasto I Wilda, Wydział VII Gospodarczy - Rejestru Zastawów o wpisaniu w dniu 29 kwietnia 2013 roku zastawu rejestrowanego na 137.500 niezdematerializowanych akcjach serii D JR INVEST S.A. o wartości nominalnej 1,00 PLN każda. Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 1.996.893 PLN (raport bieżący nr 9/2013).

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

W I 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.

Ponadto w I 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, przygotowywała się do kolejnego etapu modernizacji nieruchomości biurowej przy ul. Moniuszki 7 w Katowicach, 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 najmu.
- Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o., spółka zależna Emitenta, będąca właścicielem Galerii Ramzes przy ul. Pod Topolami 4 w centrum Zielonej Góry, przeprowadziła reorganizację 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. Działania te miały wpływ na przedstawienie pozytywnego wizerunku Galerii Ramzes wśród klientów oraz stworzenie możliwości wynajmu powierzchni bardziej renomowanym podmiotom przy wyższym poziomie rentowności.
- KPM INVEST Sp. z o.o., spółka zależna Emitenta, w I kwartale 2013 roku intensyfikowała działania mające na celu pozyskanie nowych najemców. W efekcie Spółka doprowadziła do wynajęcia powierzchni na poziomie 99%. Spółka poszerza ofertę wynajmu powierzchni biurowej na godziny.
- Zarząd podejmował działania mające na celu pozytywne postrzeganie Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A. wśród potencjalnych nowych Inwestorów, a także prowadził rozmowy odnośnie nowych projektów i planowanych przedsięwzięć.

#### **VII. Oświadczenie Zarządu Spółki**

Zarząd JR INVEST S.A. oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy wybrane jednostkowe i skonsolidowane informacje finansowe za I 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.