

Raport okresowy



z siedzibą w Krakowie

Skonsolidowany oraz jednostkowy raport kwartalny z działalności. II 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 sierpnia 2013 roku

Spis treści.

I. Podstawowe informacje o Spółce.....	3
II. Struktura organizacyjna Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A.	4
III. Struktura akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem Akcjonariuszy posiadających na dzień sporządzenia raportu co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu.	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.....	6
V. Jednostkowy raport kwartalny JR INVEST S.A.....	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 30-552, 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 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.

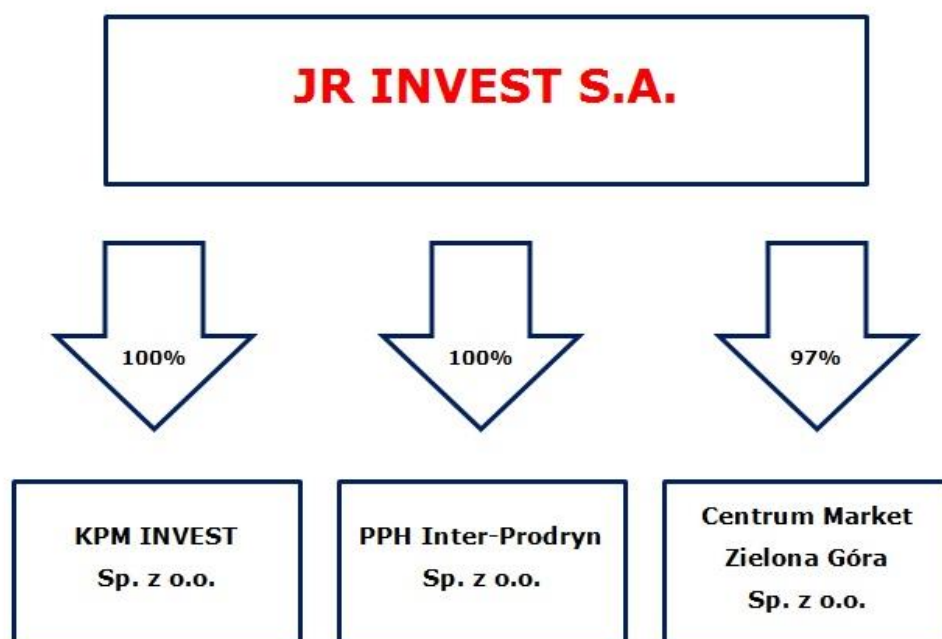
Emitent prowadzi działalność na rynku nieruchomości głównie w Małopolsce, na Śląsku i w województwie lubuskim, poszukując jednocześnie atrakcyjnych nieruchomości w innych miastach. W Polsce wciąż występuje niedobór powierzchni biurowych dla mniej wymagających firm sektora małych i średnich przedsiębiorstw. Dlatego też model biznesowy Spółki zakłada inwestycje w segment biur klasy B, 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 sierpnia 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

Dnia 25 czerwca 2013 roku uchwałą nr 17/06/2013 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia JR INVEST S.A. do Rady Nadzorczej powołany został Pan Przemysław Lewicki.

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

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



Na dzień 14 sierpnia 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.

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

Akcyonariusz	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.

IV. Skonsolidowany raport kwartalny.

1. Wybrane skonsolidowane dane finansowe.

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

Wyszczególnienie	II kwartał 2013 r.	II kwartał 2012 r.	II kwartały 2013 narastająco	II kwartały 2012 narastająco
Przychody netto ze sprzedaży	1 176 332	1 237 946	2 278 166	1 891 601
Zysk ze sprzedaży	566 124	296 636	1 080 569	695 467
Zysk operacyjny	578 081	454 604	1 095 586	852 489
EBIT*	449 305	378 402	914 236	1 136 332
EBITDA**	445 163	420 019	922 684	1 210 344
Amortyzacja	4 142	41 618	8 447	74 013
Zysk brutto	371 159	278 429	756 066	974 252
Zysk netto	372 150	188 228	866 825	858 954

* 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	30.06.2013 r.	30.06.2012 r.
Kapitał (fundusz) podstawowy	3 900 000	3 900 000
Kapitał (fundusz) własny	22 434 196	19 264 357
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	12 041 650	13 124 766
➤ kredyty bankowe	12 032 832	13 124 766
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	1 759 011	4 012 486
➤ kredyty bankowe	1 146 730	1 806 365
Aktywa trwałe	53 730 114	53 927 340
➤ należności długoterminowe	0	0
Aktywa obrotowe, w tym:	935 226	1 228 208
➤ zapasy	4 217	3 477
➤ należności krótkoterminowe	279 941	384 445
➤ środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	529 781	566 573
Suma bilansowa	54 665 340	55 155 547

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

W II kwartale 2013 roku skonsolidowane przychody netto ze sprzedaży osiągnęły wartość 1 176 332 PLN, nastąpił ich spadek ok. 5% w porównaniu z II kwartałem 2012 roku, który został spowodowany sprzedażą w lipcu 2012 roku nieruchomości przy ul. Dekerta 18 w Krakowie. Przychody ze sprzedaży pochodzą z wynajmu, których podział w latach 2011-2013 wg rodzaju wynajmowanej powierzchni obrazuje poniższa tabela.

Tabela: Przychody ze sprzedaży wg rodzaju wynajmowanej powierzchni.

(w tys. PLN)	2011 r.	2012 r.	II kwartały 2013 r. narastająco
Przychody z wynajmu, w tym:	1 851	4 180	2 278
Powierzchni biurowo-usługowych	1 111	2 219	1 276
Powierzchni handlowych	641	1 790	891
Powierzchni magazynowych	36	38	12
Powierzchni szkoleniowych	55	120	84
Biura na godziny	8	13	15

Największą część przychodów ze sprzedaży stanowią przychody z wynajmu powierzchni biurowo-usługowych tj. 56% całości przychodów w II 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 (39,1% całości przychodów). Ponadto Emitent wynajmuje 300 m² powierzchni magazynowych oraz 250 m² powierzchni szkoleniowych (łącznie 4,2% 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. 0,7% łącznej wartości przychodów z najmu.

Zysk ze sprzedaży w II kwartale 2013 roku wyniósł 566 124 PLN i wzrósł o 91% w porównaniu z II kwartałem 2012 roku. W konsekwencji zysk netto w II kwartale 2013 roku wzrósł o 98% w porównaniu z II kwartałem 2012 roku.

W związku z powyższym w II kwartale 2013 roku w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego rentowność netto kapitałów własnych (ROE*) wzrosła z 1,0% do 1,7%, a rentowność sprzedaży (ROS**) wzrosła z 24,0% do 48,1%. Znaczny wzrost rentowności sprzedaży jest wynikiem przeprowadzonej restrukturyzacji 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 renowację umów z gestoraми mediów, dostawcami usług i obsługi nieruchomości.

* 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	II kwartał 2013 r.	II kwartał 2012 r.	II kwartały 2013 narastająco	II kwartały 2012 narastająco
Przychody netto ze sprzedaży	154 465	174 629	303 603	356 114
Zysk ze sprzedaży	80 749	89 000	150 661	193 073
Zysk operacyjny	80 789	123 794	150 703	227 868
EBIT*	80 789	123 794	150 703	227 868
EBITDA**	80 789	155 054	150 703	290 387
Amortyzacja	0	31 259	0	62 518
Zysk brutto	56 194	85 523	95 610	159 777
Zysk netto	56 194	77 728	95 610	148 317

* 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	30.06.2013 r.	30.06.2012 r.
Kapitał (fundusz) podstawowy	3 900 000	3 900 000
Kapitał (fundusz) własny	21 697 327	20 405 341
Zobowiązania		
długoterminowe, w tym:	2 421 583	2 591 488
➤ kredyty bankowe	2 412 764	2 591 488
Zobowiązania		
krótkoterminowe, w tym:	192 091	2 117 546
➤ kredyty bankowe	178 723	636 813
Aktywa trwałe	24 527 417	24 850 332
➤ należności		
długoterminowe	0	0
Aktywa obrotowe, w tym:	477 459	960 368
➤ zapasy	0	3 345
➤ należności		
krótkoterminowe	15 264	62 795
➤ środki pieniężne i inne		
aktywa pieniężne	135 158	297 044
Suma bilansowa	25 004 876	25 810 701

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 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 II kwartale 2013 roku JR INVEST S.A. osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 154 465 PLN, co oznacza spadek o 12% w stosunku do analogicznego okresu 2012 roku, który został spowodowany sprzedażą w lipcu 2012 roku nieruchomości przy ul. Dekerta 18 w Krakowie. Przychody ze sprzedaży pochodzą z wynajmu powierzchni w kamienicy w centrum Bielsko-Białej. Rentowność sprzedaży wzrosła z 50,97% do 52,28%. W II kwartale 2013 roku Spółka wygenerowała zysk netto w wysokości 56 194 PLN.

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.

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

W II 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 II 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 II 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.

VII. Oświadczenie Zarządu Spółki.

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