

Raport okresowy



z siedzibą w Krakowie

Skonsolidowany oraz jednostkowy raport kwartalny z działalności. III kwartał 2014 roku.

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 października 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: 13 listopada 2014 roku

Spis treści.

| | |
|--|-----------|
| I. Podsumowanie kwartału..... | 3 |
| II. Podstawowe informacje o Spółce..... | 3 |
| III. Oświadczenie Zarządu Spółki..... | 6 |
| IV. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości..... | 6 |
| 1. Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe..... | 8 |
| A. Rachunek zysków i strat Grupy JR INVEST..... | 8 |
| B. Bilans Grupy JR INVEST..... | 9 |
| C. Rachunek przepływów pieniężnych Grupy JR INVEST..... | 13 |
| D. Zestawienie zmian w kapitale własnym Grupy JR INVEST..... | 16 |
| 2. Komentarz Zarządu Emitenta na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe..... | 17 |
| Powołanie Prezesa Zarządu nowej II kadencji..... | 18 |
| Podpisanie umów sprzedażowych przez spółkę zależną..... | 18 |
| Zmiana adresu siedziby Emitenta oraz spółek zależnych GANADOR Sp. z o.o. oraz KPM INVEST Sp. z o.o..... | 19 |
| Istotne zmiany w spółce zależnej - Columbus Energy S.A..... | 19 |
| Zmiana terminu wniesienia wkładów pieniężnych na podwyższenie kapitału w Spółce zależnej Ganador Sp. z o.o. | 19 |
| Zawarcie umowy pożyczki przez spółkę zależną..... | 19 |
| Zawarcie umowy zakupu siedmiu nieruchomości przez Spółkę zależną..... | 19 |
| Otrzymanie wezwania przez spółkę zależną do wykupu weksla i złożenie zawiadomienia do prokuratury..... | 20 |
| Wpis do rejestru przedsiębiorców zmian w statucie i nazwy Firmy spółki zależnej od Emitenta..... | 20 |
| 3. Jednostkowe skrócone sprawozdanie finansowe..... | 20 |
| A. Rachunek zysków i strat JR INVEST S.A..... | 20 |
| B. Bilans JR INVEST S.A..... | 22 |
| C. Rachunek przepływów pieniężnych JR INVEST S.A..... | 26 |
| D. Zestawienie zmian w kapitale własnym JR INVEST S.A..... | 28 |
| 4. Komentarz Zarządu Emitenta na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe..... | 30 |
| V. Prognozy finansowe..... | 31 |
| VI. Informacja na temat aktywności Emitenta oraz Grupy Emitenta w zakresie działań zmierzających do zwiększenia innowacyjności..... | 31 |
| VII. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty..... | 32 |

I. Podsumowanie kwartału.

Trzeci kwartał 2014 roku przyniósł JR INVEST S.A. jak i całej Grupie Kapitałowej wiele nowych działań, które miały wpływ na zrealizowane wyniki finansowe. Osiągnięty poziom zysku netto to efekt realizowanych inwestycji oraz częściowa zmiana dotychczasowych kontrahentów. W ocenie Zarządu Emitenta wszystkie podjęte decyzje inwestycyjne zarówno przez Spółkę jak i podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej w okresie trzeciego kwartału, wpłynęły na wzrost jej wartości.

Serdecznie zachęcam do analizy zaprezentowanych w raporcie wyników finansowych osiągniętych w minionym kwartale. Prócz działań inwestycyjnych Zarząd Spółki na bieżąco realizuje procesy mające na celu optymalizację kosztów oraz zwiększenie przychodów.

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

II. Podstawowe informacje o Spółce.

| | |
|-------------------------------------|---|
| Firma Emitenta: | JR INVEST S.A. |
| Kraj siedziby: | Polska |
| Siedziba i adres: | Kraków 30-552, ul. Wielicka 25 Adres korespondencyjny: 30-611 Kraków, ul. Malwowa 30 |
| 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 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 nie tak bardzo 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.

Dane Emitenta na dzień sporządzenia niniejszego raportu kwartalnego:

| | | |
|-----------------------|---|------------------------|
| Ilość akcji | Kapitał zakładowy (podstawowy) JR INVEST S.A. na dzień 30 września 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 | |
| Janusz Zięcina | Przewodniczący Rady Nadzorczej | |
| Edward Kóska | Członek Rady Nadzorczej | |
| Sławomir Jarosz | Członek Rady Nadzorczej | |
| Paweł Szymula | Członek Rady Nadzorczej | |
| Pracownicy | JR INVEST S.A. | Grupa JR INVEST |
| Umysłowi | 3 | 8 |
| Fizyczni | 0 | 1 |
| Razem | 3 | 9 |

Akcjonariat

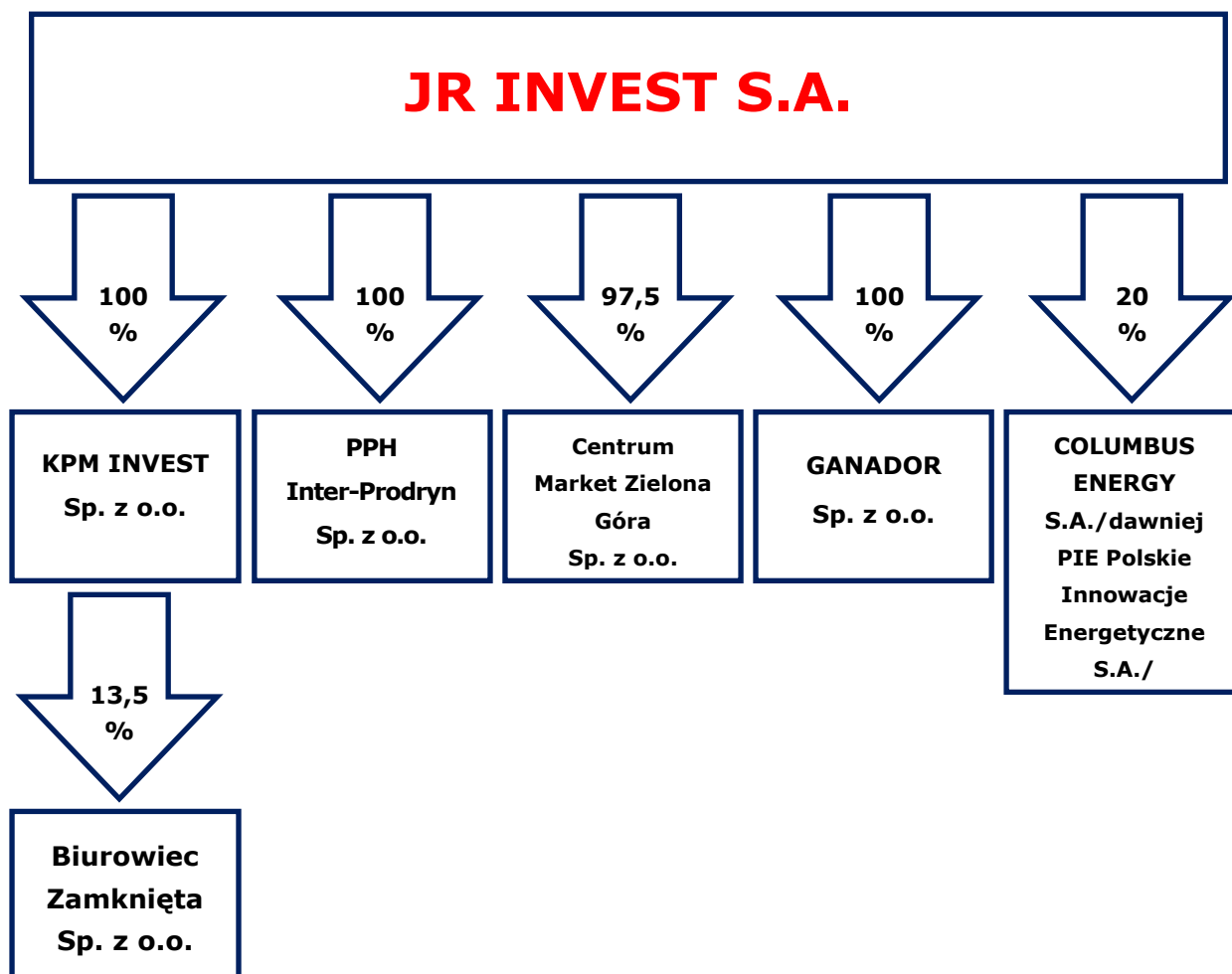
| Akcjonariusz | Liczba akcji | % udział w kapitale zakładowym | Liczba głosów | % udział głosów na WZA |
|---------------------|------------------|--------------------------------|------------------|------------------------|
| January Ciszewski * | 1 580 761 | 40,53 | 2 780 761 | 47,13 |
| Renata Ciszewska | 833 000 | 21,36 | 1 633 000 | 27,68 |
| Paweł Szymula ** | 369 000 | 9,46 | 369 000 | 6,25 |
| Pozostali | 1 117 239 | 28,65 | 1 117 239 | 18,94 |
| 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 kwartalnym.

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



Na dzień 30 września 2014 roku Emitent posiadał 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 nieruchomość 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 nieruchomość 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 nieruchomość w Zielonej Górze przy ul. Pod Topołami 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.

oraz

- 200.000 (słownie: dwustu tysięcy) akcji imiennych serii A uprzywilejowanych co do głosu w ten sposób, iż posiadaczom jednej akcji uprzywilejowanej przysługuje prawo do oddania dwóch głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy na każdą akcję uprzywilejowaną w Spółce **Columbus Energy S.A.** /dawniej PIE Polskie Innowacje Energetyczne S.A./ z siedzibą w Krakowie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000425536, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja, co stanowi 20% w kapitale zakładowym Spółki i uprawnia do 400.000 (słownie: czterystu tysięcy) głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 20% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Spółka ta prowadzi działalność w zakresie doradztwa energetycznego, wykonywania audytów energetycznych oraz sprzedaży odnawialnych źródeł energii, w szczególności instalacji fotowoltaicznych, pomp ciepła. Jest podmiotem specjalizującym się we wdrażaniu rozwiązań energooszczędnych dla domu oraz dla przemysłu poprzez wielu partnerów i współpracowników, którzy są liderem w swojej dziedzinie. Doradza klientom w obniżaniu kosztów za wszelkie media i przy wdrażaniu nowych energooszczędnych technologii.

III. Oświadczenie Zarządu Spółki

Zarząd JR INVEST S.A. oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy wybrane jednostkowe i skonsolidowane informacje finansowe za III kwartał 2014 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.

IV. 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 01 lipca do 30 września 2014 roku i zostało sporządzone przy założeniu, że Grupa Kapitałowa (i każda z jednostek objętych konsolidacją z osobną) 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 w okresie najbliższego roku. 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 2014 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 włączeń 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 włączeń 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.

1. SKONSOLIDOWANE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

A. Rachunek zysków i strat Grupy JR INVEST

| Wyszczególnienie | | 01.07.2014 - 30.09.2014 | 01.07.2013 - 30.09.2013 | 01.01.2014 - 30.09.2014 | 01.01.2013 - 30.09.2013 |
|------------------|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| A. | Przychody netto ze sprzed produktów, towarów i materiałów, w tym: | 1 041 613 | 1 072 989 | 3 132 269 | 3 351 155 |
| - | od jednostek powiązanych | - | - | - | - |
| I. | Przychody netto ze sprzedaży wyrobów | - | - | - | - |
| II. | Przychody netto ze sprzedaży usług | 1 041 613 | 1 072 989 | 3 132 269 | 3 351 155 |
| III. | Przychody netto ze sprzedaży towarów | - | - | - | - |
| IV. | Przychody netto ze sprzedaży materiałów | - | - | - | - |
| B. | Koszty sprzed produktów, towarów i materiałów, w tym: | 780 008 | 563 111 | 2 054 001 | 1 760 708 |
| - | jednostkom powiązanym | - | - | - | - |
| I. | Koszt wytworzenia sprzedanych wyrobów | - | - | - | - |
| II. | Koszt wytworzenia sprzedanych usług | - | - | - | - |
| III. | Wartość sprzedanych towarów | - | - | - | - |
| IV. | KOSZTY RODZAJOWE | 780 008 | 563 111 | 2 054 001 | 1 760 708 |
| C. | Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B) | 261 605 | 509 878 | 1 078 268 | 1 590 447 |
| D. | Koszty sprzedaży | - | - | - | - |
| E. | Koszty ogólnego zarządu | - | - | - | - |
| F. | Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E) | 261 605 | 509 878 | 1 078 268 | 1 590 447 |
| G. | Pozostałe przychody operacyjne | 90 015 | 36 877 | 571 324 | 61 796 |
| I. | Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | - | 23 000 | 439 000 | 23 000 |
| II. | Dotacje | - | - | - | - |
| III. | Inne przychody operacyjne | 90 015 | 13 877 | 132 324 | 38 796 |
| H. | Pozostałe koszty operacyjne | 86 573 | 15 854 | 101 753 | 25 756 |
| I. | Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 6 967 | - | 6 967 | - |
| II. | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | - | - | - | - |
| III. | Inne koszty operacyjne | 79 606 | 15 854 | 94 786 | 25 756 |
| I. | Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H) | 265 047 | 530 901 | 1 547 839 | 1 626 487 |
| J. | Przychody finansowe | -73 154 | 4 919 | 521 307 | 14 136 |

| | | | | | |
|------|--|---------|---------|-----------|-----------|
| K. | Koszty finansowe | 97 153 | -91 860 | 428 943 | 433 488 |
| L. | Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych | - | - | - | - |
| M. | Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K±L) | 94 740 | 627 680 | 1 640 203 | 1 207 135 |
| N. | Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (N.I.-N.II.) | - | - | - | - |
| I. | Zyski nadzwyczajne | - | - | - | - |
| II. | Straty nadzwyczajne | - | - | - | - |
| O. | Odpis wartości firmy | - | - | - | - |
| I. | Odpis wartości firmy - jednostki zależne | - | - | - | - |
| II. | Odpis wartości firmy - jednostki współzależne | - | - | - | - |
| III. | Odpis wartości firmy - jednostki stowarzyszone | - | - | - | - |
| P. | Odpis ujemnej wartości firmy | 87 972 | 88 305 | 263 915 | 264 915 |
| I. | Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne | 87 972 | 88 305 | 263 915 | 264 915 |
| II. | Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne | - | - | - | - |
| III. | Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki stowarzyszone | - | - | - | - |
| Q. | Zysk (strata) brutto (M±N-O+P) | 182 712 | 715 985 | 1 904 118 | 1 472 050 |
| R. | Podatek dochodowy | -13 179 | 318 | -2 037 | -115 593 |
| S. | Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenie straty) | - | - | - | - |
| T. | Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenione metodą praw własności | - | - | - | - |
| U. | Zyski (straty) mniejszości | -1 631 | -6 635 | -7 099 | -11 786 |
| W. | Zysk (strata) netto (Q-R-S±T±U) | 194 260 | 709 032 | 1 899 056 | 1 575 857 |

B. Bilans Grupy JR INVEST

| Wyszczególnienie | | 30.09.2014 | 30.09.2013 |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Aktywa | | | |
| A. Aktywa trwałe | | 57 696 609 | 53 773 706 |
| I. Wartości niematerialne i prawne | | - | - |
| 1. | Koszty zakończonych prac rozwojowych | - | - |
| 2. | Wartość firmy | - | - |
| 3. | Inne wartości niematerialne i prawne | - | - |
| 4. | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | - | - |
| II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych | | - | - |
| 1. | Wartość firmy - jednostki zależne | - | - |

| | | | |
|-------------|--|-------------------|-------------------|
| 2. | Wartość firmy - jednostki współzależne | - | - |
| 3. | Wartość firmy - jednostki stowarzyszone | - | - |
| III. | Rzeczowe aktywa trwałe | 626 623 | 333 235 |
| 1. | Środki trwałe | 272 662 | 128 535 |
| a) | grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) | - | - |
| b) | budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | - | - |
| c) | urządzenia techniczne i maszyny | 233 588 | 91 012 |
| d) | środki transportu | 22 883 | 16 706 |
| e) | inne środki trwałe | 16 191 | 20 817 |
| 2. | Środki trwałe w budowie | 353 961 | 204 700 |
| 3. | Zaliczki na środki trwałe w budowie | - | - |
| IV. | Należności długoterminowe | - | - |
| 1. | Od jednostek powiązanych | - | - |
| 2. | Od pozostałych jednostek | - | - |
| V. | Inwestycje długoterminowe | 57 000 944 | 53 411 155 |
| 1. | Nieruchomości | 56 517 064 | 53 411 155 |
| 2. | Wartości niematerialne i prawne | - | - |
| 3. | Długoterminowe aktywa finansowe | 483 880 | - |
| a) | w jednostkach zależnych i nie będących sp. han. j wsp. nie wyc. met. kons. peł. lub pr. | - | - |
| - | - udziały lub akcje | - | - |
| - | - inne papiery wartościowe | - | - |
| - | - udzielone pożyczki | - | - |
| - | - inne długoterminowe aktywa finansowe | - | - |
| b) | w j zał. współzał. i stowarz. wycen met. praw włas. | - | - |
| - | - udziały lub akcje | - | - |
| - | - inne papiery wartościowe | - | - |
| - | - udzielone pożyczki | - | - |
| - | - inne długoterminowe aktywa finansowe | - | - |
| c) | w pozostałych jednostkach | 483 880 | - |
| - | - udziały lub akcje | 483 880 | - |
| - | - inne papiery wartościowe | - | - |
| - | - udzielone pożyczki | - | - |
| - | - inne długoterminowe aktywa finansowe | - | - |
| 4. | Inne inwestycje długoterminowe | - | - |
| VI. | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 69 042 | 29 316 |
| 1. | Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 69 042 | 29 316 |
| 2. | Inne rozliczenia międzyokresowe | - | - |
| B. | Aktywa obrotowe | 1 237 271 | 1 014 575 |
| I. | Zapasy | 3 709 | 25 132 |

| | | | |
|-------------|--|----------------|----------------|
| 1. | Materiały | - | 132 |
| 2. | Półprodukty i produkty w toku | - | - |
| 3. | Produkty gotowe | - | - |
| 4. | Towary | 3 709 | - |
| 5. | Zaliczki na dostawy | - | 25 000 |
| II. | Należności krótkoterminowe | 686 054 | 365 402 |
| 1. | Należności od jednostek powiązanych | - | - |
| a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | - | - |
| - | do 12 miesięcy | - | - |
| - | powyżej 12 miesięcy | - | - |
| b) | pożyczki | - | - |
| c) | inne | - | - |
| 2. | Należności od pozostałych jednostek | 686 054 | 365 402 |
| a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | 384 999 | 286 560 |
| - | do 12 miesięcy | 384 999 | 286 560 |
| - | powyżej 12 miesięcy | - | - |
| b) | z tyt. pod, dot, ceł, ubez. społ. i zdr. oraz innych świadczeń | 251 909 | 7 234 |
| c) | CIT | - | - |
| d) | Inne | 49 146 | 71 608 |
| e) | dochodzone na drodze sądowej | - | - |
| III. | Inwestycje krótkoterminowe | 388 374 | 596 869 |
| 1. | Krótkoterminowe aktywa finansowe | 388 374 | 596 869 |
| a) | w j. zal. i nie bęđ. sp. handl. jedn. współzal. | - | - |
| - | udziały lub akcje | - | - |
| - | inne papiery wartościowe | - | - |
| - | udzielone pożyczki | - | - |
| - | inne krótkoterminowe aktywa finansowe | - | - |
| b) | w j. stowarz. i bęđących sp. handl. j współzależnych | - | - |
| - | udziały lub akcje | - | - |
| - | inne papiery wartościowe | - | - |
| - | udzielone pożyczki | - | - |
| - | inne krótkoterminowe aktywa finansowe | - | - |
| c) | w pozostałych jednostkach | - | - |
| - | udziały lub akcje | - | - |
| - | inne papiery wartościowe | - | - |
| - | udzielone pożyczki | - | - |
| - | inne krótkoterminowe aktywa finansowe | - | - |
| d) | środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 388 374 | 596 869 |
| - | środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 388 074 | 596 869 |
| - | inne środki pieniężne | 300 | - |

| | | | |
|---------------------|--|-------------------|-------------------|
| - | inne aktywa pieniężne | - | - |
| 2. | Inne inwestycje krótkoterminowe | - | - |
| IV. | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 159 134 | 27 172 |
| AKTYWA RAZEM | | 58 933 880 | 54 788 281 |
| Pasywa | | | |
| A. | Kapitał (fundusz) własny | 26 206 803 | 23 005 728 |
| I. | Kapitał (fundusz) podstawowy | 3 900 000 | 3 900 000 |
| II. | Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna) | - | - |
| III. | Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna) | -64 839 | -684 574 |
| IV. | Kapitał (fundusz) zapasowy | 15 670 798 | 14 534 285 |
| V. | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny | 2 453 846 | 2 453 846 |
| VI. | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe | - | - |
| VII. | Różnice kursowe z przeliczenia | - | - |
| VIII. | Zysk (strata) z lat ubiegłych | 2 347 942 | 1 226 314 |
| IX. | Zysk (strata) netto | 1 899 056 | 1 575 857 |
| X. | Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) | - | - |
| B. | Kapitał mniejszości | 372 332 | 341 515 |
| C. | Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych | 12 991 477 | 13 369 029 |
| I. | Ujemna wartość firmy - jednostki zależne | 12 991 477 | 13 369 029 |
| II. | Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne | - | - |
| III. | Ujemna wartość firmy - jednostki stowarzyszone | - | - |
| D. | Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 19 363 268 | 18 072 009 |
| I. | Rezerwy na zobowiązania | 5 387 138 | 4 642 168 |
| 1. | Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 5 380 566 | 4 637 168 |
| 2. | Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne | - | - |
| - | - długoterminowa | - | - |
| - | - krótkoterminowa | - | - |
| 3. | Pozostałe rezerwy | 6 572 | 5 000 |
| - | - długoterminowe | - | - |
| - | - krótkoterminowe | 6 572 | 5 000 |
| II. | Zobowiązania długoterminowe | 10 482 639 | 11 554 672 |
| 1. | Wobec jednostek powiązanych | - | - |
| 2. | Wobec pozostałych jednostek | 10 482 639 | 11 554 672 |
| a) | kredyty i pożyczki | 10 225 187 | 11 554 672 |
| b) | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | - | - |
| c) | zobowiązania finansowe - leasing | 70 685 | - |
| d) | inne zobowiązania finansowe | 20 569 | - |
| e) | inne | 166 198 | - |

| | | | |
|---------------------|--|-------------------|-------------------|
| III. | Zobowiązania krótkoterminowe | 3 454 921 | 1 871 419 |
| 1. | Wobec jednostek powiązanych | - | - |
| a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | - | - |
| - | do 12 miesięcy | - | - |
| - | powyżej 12 miesięcy | - | - |
| b) | pożyczki | - | - |
| c) | inne | - | - |
| 2. | Wobec pozostałych jednostek | 3 454 921 | 1 871 418 |
| a) | kredyty i pożyczki | 1 645 733 | 1 106 078 |
| b) | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | - | - |
| c) | zobowiązania finansowe - leasing | 45 617 | - |
| d) | inne zobowiązania finansowe | - | 686 |
| e) | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 199 908 | 112 369 |
| - | do 12 miesięcy | 199 908 | 112 369 |
| - | powyżej 12 miesięcy | - | - |
| f) | zaliczki otrzymane na dostawy | - | - |
| g) | zobowiązania wekslowe | - | - |
| h) | z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń | 145 546 | 172 273 |
| i) | CIT | - | - |
| j) | z tytułu wynagrodzeń | 5 913 | 2 174 |
| k) | inne | 1 412 204 | 477 839 |
| 3. | Fundusze specjalne | - | - |
| IV. | Rozliczenia międzyokresowe | 38 570 | 3 750 |
| 1. | Ujemna wartość firmy | - | - |
| 2. | Inne rozliczenia międzyokresowe | 38 570 | 3 750 |
| - | długoterminowe | - | 3 350 |
| - | Krótkoterminowe | 38 570 | 400 |
| PASYWA RAZEM | | 58 933 880 | 54 788 281 |

C. Rachunek przepływów pieniężnych Grupy JR INVEST

| Wyszczególnienie | | 01.07.2014 - 30.09.2014 | 01.07.2013 - 30.09.2013 | 01.01.2014 - 30.09.2014 | 01.01.2013 - 30.09.2013 |
|------------------|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| A. | PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ | | | | |
| I. | Zysk (strata) netto | 194 260 | 709 032 | 1 899 056 | 1 575 857 |
| II. | Korekty razem | 2 230 715 | 278 332 | 707 083 | 216 036 |
| 1. | Amortyzacja | 21 604 | 10 550 | 30 494 | 15 986 |
| 2. | Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych | - | - | - | - |
| 3. | Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | 64 819 | 235 857 | 203 347 | 235 857 |

| | | | | | |
|-------------|--|------------------|----------------|------------------|------------------|
| 4. | Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej | 6 967 | -23 000 | -432 033 | -23 000 |
| 5. | Zmiana stanu rezerw | - | 5 000 | 44 695 | -130 742 |
| 6. | Zmiana stanu zapasów | 72 847 | -20 915 | 29 212 | -19 132 |
| 7. | Zmiana stanu należności | 768 028 | -85 461 | -485 949 | -27 642 |
| 8. | Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | 1 395 555 | 144 241 | 1 397 179 | 148 593 |
| 9. | Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | -57 553 | 34 834 | -79 862 | -45 273 |
| 10. | Inne korekty | -41 552 | -22 774 | - | 61 389 |
| III. | Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II) | 2 424 975 | 987 364 | 2 606 140 | 1 791 893 |
| B. | PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ | | | | |
| I. | Wpływy | - | - | 581 116 | - |
| 1. | Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | | - | 439 000 | - |
| 2. | Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | - | - | - | - |
| 3. | Z aktywów finansowych, w tym | - | - | - | - |
| a) | w jednostkach powiązanych | - | - | - | - |
| b) | w pozostałych jednostkach | - | - | - | - |
| - | zbycie aktywów finansowych | - | - | - | - |
| - | dywidendy i udziały w zyskach | - | - | - | - |
| - | spłata udzielonych pożyczek długoterminowych | - | - | - | - |
| - | odsetki | - | - | - | - |
| - | inne wpływy z aktywów finansowych | - | - | - | - |
| 4. | Inne wpływy inwestycyjne | - | - | 142 116 | - |
| II. | Wydatki | 2 160 334 | 28 108 | 2 732 006 | 194 810 |
| 1. | Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 2 160 334 | 28 108 | 2 253 596 | 194 810 |
| 2. | Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | - | - | - | - |
| 3. | Na aktywa finansowe, w tym: | - | - | 478 410 | - |
| a) | w jednostkach powiązanych | - | - | - | - |
| b) | w pozostałych jednostkach | - | - | 478 410 | - |
| - | nabycie aktywów finansowych | - | - | 478 410 | - |
| - | udzielone pożyczki długoterminowe | - | - | - | - |

| | | | | | |
|------|---|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| 4. | Inne wydatki inwestycyjne | | - | - | - |
| III. | Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II) | -2 160 334 | -28 108 | -2 150 890 | -194 810 |
| C. | PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ | | | | |
| I. | Wpływy | - | - | - | 48 302 |
| 1. | Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | - | - | - | - |
| 2. | Kredyty i pożyczki | - | - | - | - |
| 3. | Emisja udziałów | - | - | - | - |
| 4. | Inne wpływy finansowe | - | - | - | 48 302 |
| II. | Wydatki | 179 026 | 892 169 | 579 347 | 1 363 708 |
| 1. | Nabycie udziałów (akcji) własnych | - | 137 500 | - | 137 500 |
| 2. | Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli | - | - | - | - |
| 3. | Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku | - | - | - | - |
| 4. | Spłaty kredytów i pożyczek | 114 207 | 518 812 | 325 994 | 990 351 |
| 5. | Wykup dłużnych papierów wartościowych | - | - | - | - |
| 6. | Z tytułu innych zobowiązań finansowych | - | - | - | - |
| 7. | Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | - | - | - | - |
| 8. | Odsetki | 64 819 | 235 857 | 203 347 | 235 857 |
| 9. | Inne wydatki finansowe | - | - | 50 006 | - |
| III. | Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II) | -179 026 | -892 169 | -579 347 | -1 315 406 |
| D. | PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO, RAZEM (A.III.±B.III.±C.III.) | 85 615 | 67 087 | -124 097 | 281 677 |
| E. | BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM: | 85 615 | 67 087 | -124 097 | 281 677 |
| - | zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | - | - | - | - |
| F. | ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU | 302 759 | 529 781 | 512 471 | 315 191 |
| G. | ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D) | 388 374 | 596 868 | 388 374 | 596 868 |

D. Zestawienie zmian w kapitale własnym Grupy JR INVEST

| Wyszczególnienie | | 30.09.2014 | 30.09.2013 |
|------------------|---|-------------------|-------------------|
| I | KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU (BO) | 23 723 799 | 21 546 890 |
| | korekty błędów podstawowych | - | - |
| I.a | KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU (BO), PO KOREKTACH | 23 723 799 | 21 546 890 |
| 1 | Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu | 3 900 000 | 3 900 000 |
| 1.1 | Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego | - | - |
| a) | zwiększenie (z tytułu) | - | - |
| - | wydania udziałów (emisji akcji) | - | - |
| b) | zmniejszenie (z tytułu) | - | - |
| - | umorzenie udziałów (akcji) | - | - |
| 1.2 | Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu | 3 900 000 | 3 900 000 |
| | w tym kapitał nie zarejestrowany na dzień bilansowy | - | - |
| 2 | Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu | - | - |
| 2.1 | Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy | - | - |
| a) | zwiększenie (z tytułu) | - | - |
| | Pozostałe | - | - |
| b) | zmniejszenie (z tytułu) | - | - |
| | Pozostałe | - | - |
| 2.2 | Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu | - | - |
| 3 | Udziały (akcje) własne na początek okresu | -684 574 | -547 074 |
| a) | zwiększenie | - | -137 500 |
| b) | zmniejszenie | -619 735 | - |
| 3.1 | Udziały (akcje) własne na koniec okresu | -64 839 | -684 574 |
| 4 | Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu | 15 795 503 | 12 838 801 |
| 4.1 | Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego | -124 705 | 1 695 484 |
| a) | zwiększenie (z tytułu) | - | 1 695 484 |
| - | emisji akcji powyżej wartości nominalnej | - | - |
| - | z podziału zysku (ustawowo) | - | 1 695 484 |
| - | pozostałe | - | - |
| b) | zmniejszenie (z tytułu) | 124 705 | - |
| - | pokrycia straty | 124 705 | - |
| 4.2 | Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu | 15 670 798 | 14 534 285 |
| 5 | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu | 2 453 846 | 2 453 846 |
| 5.1 | Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny | - | - |
| a) | zwiększenie (z tytułu) | - | - |
| b) | zmniejszenie (z tytułu) | - | - |
| 5.2 | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu | 2 453 846 | 2 453 846 |
| 6 | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu | - | - |

| | | | |
|------------|--|-------------------|-------------------|
| 6.1 | Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych | - | - |
| a) | zwiększenie (z tytułu) | - | - |
| b) | zmniejszenie (z tytułu) | - | - |
| 6.2 | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu | - | - |
| 7 | Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu | - | - |
| 7.1 | Zysk z lat ubiegłych na początek okresu | - | - |
| - | korekty błędów podstawowych | - | - |
| 7.2 | Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach | - | - |
| a) | zwiększenie (z tytułu) | - | - |
| - | podziału zysku z lat ubiegłych | 2 347 942 | - |
| | Pozostałe | - | 1 226 314 |
| b) | zmniejszenie (z tytułu) | - | - |
| - | kapitału zapasowego | - | - |
| - | kapitału podstawowego | - | - |
| - | Dywidendy | - | - |
| 7.3 | Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu | 2 347 942 | 1 226 314 |
| 7.4 | Strata z lat ubiegłych na początek okresu | -28 720 | 197 021 |
| - | korekty błędów podstawowych | - | - |
| 7.5 | Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach | - | - |
| a) | zwiększenie (z tytułu) | - | - |
| - | przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia | - | - |
| - | Pozostałe | - | - |
| b) | zmniejszenie (z tytułu) | 28 720 | 197 021 |
| - | pokrycie straty z lat ubiegłych z kapitału zapasowego | 28 720 | 197 021 |
| - | Pozostałe | - | - |
| 7.6 | Strata z lat ubiegłych na koniec okresu | - | - |
| 7.7 | Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu | 2 347 942 | 1 226 314 |
| 8 | Wynik netto | 1 899 056 | 1 575 857 |
| a) | zysk netto | 1 899 056 | 1 575 857 |
| b) | strata netto | - | - |
| c) | odpisy z zysku | - | - |
| II | KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA KONIEC OKRESU (BZ) | 26 206 803 | 23 005 728 |
| III | KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY, PO UWZGLĘDNIENIU PROPONOWANEGO PODZIAŁU ZYSKU (POKRYCIA STRATY) | 26 206 803 | 23 005 728 |

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

W III kwartale 2014 roku skonsolidowane przychody netto ze sprzedaży osiągnęły wartość 1.041.613 PLN i uplasowały się na zbliżonym poziomie jak w analogicznym okresie ubiegłego roku. W związku z tym Zarząd Emitenta w okresie III kwartału 2014 roku kontynuował intensywne działania zarządcze mające na celu zwiększenie

przychodów w spółkach wchodzących w skład Grupy JR INWEST S.A. Zarząd także negocjował umowy z nowymi najemcami, którymi są sieci handlowe dotychczas nie reprezentowane na lokalnym rynku, a których obecność w obiektach należących do Emitenta w znaczący sposób wpłynie na ich atrakcyjność i wyróżnienie wśród konkurencji. W trakcie realizacji są kolejne umowy z nowymi sieciami handlowymi, których obecność w obiekcie "Galeria Ramzes" powinna przynieść wymierne korzyści dla Spółki. W spółce zależnej PPH Inter-Prodryn Sp. z o.o., której przedmiotem działalności jest wynajem sal konferencyjnych oraz powierzchni biurowych wystąpiły zdarzenia związane z nakładami inwestycyjnymi, odnową wynajmowanych powierzchni oraz podnoszeniem ich dotychczasowego standardu.

Przychody ze sprzedaży pochodzą z wynajmu, których podział w latach 2012-2014 według rodzaju wynajmowanej powierzchni przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Przychody ze sprzedaży wg rodzaju wynajmowanej powierzchni.

| (w tys. PLN) | 2012 r. | 2013 r. | III kwartały 2014 r. |
|--------------------------------|---------|---------|----------------------|
| Przychody z wynajmu, w tym: | 4 183 | 4 446 | 3 132 |
| Powierzchni biurowo-usługowych | 2 219 | 2 311 | 1 569 |
| Powierzchni handlowych | 1 793 | 1 929 | 1 397 |
| Powierzchni magazynowych | 38 | 31 | 26 |
| Powierzchni szkoleniowych | 120 | 153 | 128 |
| Biura na godziny | 13 | 22 | 12 |

Największą część przychodów ze sprzedaży stanowią przychody z wynajmu powierzchni biurowo-usługowych tj. 50,1% całości przychodów po III kwartałach 2014 roku. Emitent obecnie posiada 4.800 m² powierzchni biurowo-usługowych. Znaczną pozycję przychodową stanowią również przychody z wynajmu 5.050 m² powierzchni handlowych (44,6% całości przychodów). Ponadto Emitent wynajmuje 300 m² powierzchni magazynowych oraz 250 m² powierzchni szkoleniowych (łącznie 4,9% całości przychodów). Wyżej wymienione powierzchnie zlokalizowane są w jedenastu nieruchomościach będących własnością Emitenta i spółek zależnych Emitenta, przy czym przychody z siedmiu nieruchomości należących do Ganador Sp. z o.o. generowane są od dnia 15 września 2014 r. (tj. od dnia ich wydania w posiadanie przez poprzedniego właściciela) i wyniosły 7,4 tys. PLN. Przychody z wynajmu powierzchni biurowej na godziny stanowią marginalną część przychodów Spółki tj. 0,4% łącznej wartości przychodów z najmu.

Zysk netto za III kwartały 2014 roku wyniósł 1 899 056 PLN i wzrósł o 21% w porównaniu z analogicznym okresem 2013 roku. W III kwartale 2014 roku w porównaniu do III kwartału 2013 roku rentowność netto kapitałów własnych (ROE*) zmalała z 3,1% do 0,7%, natomiast rentowność sprzedaży brutto (ROS**) zmalała z 67% do 18%, a spadki te są wynikiem poniesionych nakładów inwestycyjnych na adaptację powierzchni i podnoszeniem ich dotychczasowego standardu dla potrzeb nowych najemców.

* ROE = zysk netto/kapitał własny

** ROS = zysk brutto/przychody netto ze sprzedaży

ISTOTNE ZDARZENIA W III KWARTALE 2014 R.

Powołanie Prezesa Zarządu nowej II kadencji

W dniu 1 lipca 2014 r. Rada Nadzorcza II kadencji powołała uchwałą nr 2 z dnia 1 lipca 2014 r. Pana Januarego Ciszewskiego na stanowisko Prezesa Zarządu JR INWEST S.A. II kadencji.

Podpisanie umów sprzedażowych przez spółkę zależną

W okresie sprawozdawczym tj. od 1 lipca do 30 września 2014 roku spółka zależna Emitenta - Columbus Energy S.A. /dawniej PIE Polskie Innowacje Energetyczne S.A./ z siedzibą w Krakowie, podpisała łącznie 68 umów na łączną

kwotę 3 050.500 zł. Spółka zależna Emitenta podpisuje kontrakty sprzedażowe w głównej mierze w oparciu o wdrażanie innowacyjnych rozwiązań z zakresu energooszczędności w budownictwie.

Zmiana adresu siedziby Emitenta oraz spółek zależnych GANADOR Sp. z o.o. oraz KPM INVEST Sp. z o.o.

W dniu 7 lipca 2014 r. zgodnie z Uchwałą zarządu zmianie uległ adres siedziby Emitenta z adresu: „ul. Wielicka 25, 30-552 Kraków”, na adres: „ul. Malwowa 30, 30-611 Kraków”. Jednocześnie zgodnie z uchwałą Zarządu spółki zależnej GANADOR Sp. z o.o. oraz KPM INVEST Sp. z o.o. z dnia 7 lipca 2014 r. zmienił się też adres siedzib spółek zależnych z adresu: „ul. Wielicka 25, 30-552 Kraków”, na adres: „ul. Malwowa 30, 30-611 Kraków”.

Istotne zmiany w spółce zależnej - Columbus Energy S.A.

W dniu 9 lipca 2014 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki zależnej Emitenta - Columbus Energy S.A. /dawniej PIE Polskie Innowacje Energetyczne S.A./ z siedzibą w Krakowie dokonało szeregu istotnych zmian w Spółce:

- powołano trzy osobową Radę Nadzorczą drugiej kadencji, w skład której powołano: Dorotę Denis – Brewczyńską, Elżbietę Zielińską oraz Renatę Ciszewską,
- dokonano zmiany firmy Spółki na COLUMBUS ENERGY S.A,
- Emitent zapewnił sobie prawo powołania i odwołania jednego członka Rady Nadzorczej,
- ustalono treść jednolitą statutu,
- dokonano podwyższenia kapitału zakładowego spółki zależnej z kwoty 100.000 zł do kwoty nie większej niż 250.000 zł tj. o kwotę nie większą niż 150.000 zł w drodze emisji 1.500.000 (jeden milion pięćset tysięcy) akcji serii B na okaziciela uprzywilejowanych co do głosów – każdej akcji przyznano dwa głosy na walnym zgromadzeniu o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja. Akcje serii B zostały zaoferowane dotychczasowym akcjonariuszom. Termin zawarcia umów objęcia akcji serii B został ustalony do dnia 31 sierpnia 2014 r.

Zmiana terminu wniesienia wkładów pieniężnych na podwyższenie kapitału w Spółce zależnej Ganador Sp. z o.o.

W dniu 17 lipca 2014 roku na mocy Aktu Notarialnego repertorium A NR 6358/2014 z dnia 17.07.2014 roku zmienił się termin wniesienia wkładów pieniężnych na podwyższenie kapitału zakładowego w spółce zależnej Emitenta Ganador Sp. z o.o., z dnia 15 lipca 2014 r. do dnia 31 lipca 2014 r. Pozostałe warunki podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych) do kwoty 1.150.000,00 zł (jeden milion sto pięćdziesiąt tysięcy złotych) tj. o kwotę 1.145.000,00 zł (jeden milion sto czterdzieści pięć tysięcy złotych) poprzez ustanowienie 22.900 (dwadzieścia dwa tysiące dziewięćset) nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 1.145.000,00 zł (jeden milion sto czterdzieści pięć tysięcy złotych) pozostały bez zmian.

Zawarcie umowy pożyczki przez spółkę zależną

W dniu 8 września 2014 r. spółka Columbus Energy S.A. /dawniej PIE Polskie Innowacje Energetyczne S.A./ z siedzibą w Krakowie zawarła umowę pożyczki. Kwota zobowiązania, jakie zaciągnęła spółka zależna wynosi 100.000 zł (słownie: sto tysięcy złotych 00/100). Celem pożyczki był wzrost dynamiki rozwoju spółki zależnej. Oprocentowanie pożyczki nie odbiega od warunków rynkowych.

Zawarcie umowy zakupu siedmiu nieruchomości przez Spółkę zależną

W dniu 12 września 2014 r. spółka zależna Emitenta pod firmą GANADOR Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, nabyła w oparciu o umowę kupna - sprzedaży od osoby prawnej, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, prawa własności lub użytkowania wieczystego siedmiu nieruchomości na Śląsku. Przedmiotem wskazanej transakcji były nieruchomości handlowo-usługowe położone w Bytomiu, Jaworznie, dwie w Rudzie Śląskiej, Sosnowcu, Ząbkowicach Śląskich i Zabrze za łączną kwotę 2.407.000 zł, która to zostanie zapłacona Sprzedającemu w uzgodnionych przez strony terminach. Kwotę 1.100.001 zł Kupujący zapłacił Sprzedającemu w

dniu zakupu tj. w dniu 12.09.2014r, a reszta ceny w łącznej kwocie 1.306.999 zł zostanie zapłacona w następujący sposób: 1.100.000 zł Kupujący zapłaci Sprzedającemu do dnia 26.09.2014 r., a pozostałą kwotę w wysokości 206.999,00 zł Kupujący zapłaci Sprzedającemu do dnia 20.10.2014 roku.

Otrzymanie wezwania przez spółkę zależną do wykupu weksla i złożenie zawiadomienia do prokuratury

W dniu 16 września 2014 r. powziął informację o otrzymaniu w dniu 16 września 2014 r. przez spółkę zależną Centrum Market Zielona Góra Sp. z o. od InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group wezwanie do wykupu poręczanego od 1 grudnia 2008 r. przez spółkę zależną weksla własnego in blanco z klauzulą bez protestu, który został złożony do dyspozycji InterRisk przez Stefana Bielawskiego z Żar jako zabezpieczenie roszczeń o zwrot zapłaconych kwot z tytułu ubezpieczeniowej gwarancji nr ZG/151200/122/11/23/2005 z dnia 30 września 2008 r. wraz z wszystkimi aneksami należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad oraz usterek na rzecz Gminy Wrocław. Z otrzymanego przez spółkę wezwania wynikało, że weksel został wypełniony w dniu 15 września 2014 r. na kwotę 3 135 159,58 zł (trzy miliony sto trzydzieści pięć tysięcy sto pięćdziesiąt dziewięć złotych 58/100). Data płatności weksla została określona jako 15 września 2014 r. a jako miejsce płatności wskazano miasto Warszawa. Jednocześnie Zarząd Emitenta stwierdził, że z informacji uzyskanych od spółki zależnej wynika, iż Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. jest jednym z siedmiu poręczycieli wskazanego kontraktowego zobowiązania, które zostało wykonane. Realizacja zobowiązania spowodowała powstanie sporów sądowych, toczących się pomiędzy stronami kontraktu. Spółka zależna nie była i nie jest stroną lub uczestnikiem przedmiotowych postępowań. Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. podjęło wszelkie adekwatne i możliwe środki proceduralne przeciwko wystosowanemu przeciwko Spółce zależnej roszczeniu. Zarząd Emitenta zażądał od spółki zależnej przekazania wszystkich dostępnych informacji i dokumentów celem wnikliwego zapoznania się z zaistniałą sytuacją.

W dniu 30.10.2014 r. spółka zależna Emitenta Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. z siedzibą w Zielonej Górze złożyła zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa przez reprezentantów spółki InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group (dalej zwanej "InterRisk"), którzy działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej usiłowali doprowadzić do niekorzystnego rozporządzenia mieniem Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. w kwocie 3.135.159,58 zł.

Wpis do rejestru przedsiębiorców zmian w statucie i nazwy Firmy spółki zależnej od Emitenta

W dniu 30.09.2014 r. spółka powzięła informację, iż Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał w dniu 25.09.2014r. wpisu do Rejestru Przedsiębiorców zmiany statutu Spółki zależnej obejmującej między innymi zmianę firmy Spółki zależnej od Emitenta z PIE Polskie Innowacje Energetyczne S.A. na Columbus Energy S.A.

3. JEDNOSTKOWE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

| Wyszczególnienie | | 01.07.2014 - 30.09.2014 | 01.07.2013 - 30.09.2013 | 01.01.2014 - 30.09.2014 | 01.01.2013 - 30.09.2013 |
|------------------|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| A. | Przychody netto ze sprzed prod, tow i mat, w tym: | 149 895 | 151 403 | 494 755 | 455 006 |
| - | od jednostek powiązanych | - | - | - | - |
| I. | Przychody netto ze sprzedaży wyrobów | - | - | - | - |
| II. | Przychody netto ze sprzedaży usług | 149 895 | 151 403 | 494 755 | 455 006 |
| III. | Przychody netto ze sprzedaży towarów | - | - | - | - |
| IV. | Przychody netto ze sprzedaży materiałów | - | - | - | - |

| | | | | | |
|-----------|--|----------------|---------------|----------------|----------------|
| B. | Koszty sprzed prod, tow i mat, w tym: | 113 185 | 69 465 | 337 608 | 222 407 |
| - | jednostkom powiązanym | - | - | - | - |
| I. | Koszt wytworzenia sprzedanych wyrobów | - | - | - | - |
| II. | Koszt wytworzenia sprzedanych usług | - | - | - | - |
| III. | Wartość sprzedanych towarów | - | - | - | - |
| IV. | KOSZTY RODZAJOWE | 113 185 | 69 465 | 337 608 | 222 407 |
| C. | Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B) | 36 710 | 81 938 | 157 147 | 232 599 |
| D. | Koszty sprzedaży | - | - | - | - |
| E. | Koszty ogólnego zarządu | - | - | - | - |
| F. | Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E) | 36 710 | 81 938 | 157 147 | 232 599 |
| G. | Pozostałe przychody operacyjne | 746 | - | 16 257 | 42 |
| I. | Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | - | - | - | - |
| II. | Dotacje | - | - | - | - |
| III. | Inne przychody operacyjne | 746 | - | 16 257 | 42 |
| H. | Pozostałe koszty operacyjne | 5 216 | - | 5 230 | 1 |
| I. | Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | - | - | - | - |
| II. | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | - | - | - | - |
| III. | Inne koszty operacyjne | 5 216 | - | 5 230 | 1 |
| I. | Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H) | 32 240 | 81 937 | 168 174 | 232 640 |
| J. | Przychody finansowe | 583 781 | 4 538 | 841 221 | 13 446 |
| K. | Koszty finansowe | 28 882 | 26 540 | 78 854 | 90 541 |
| L. | Zysk (str) na sprz cał lub części udz j podporz | - | - | - | - |
| M. | Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K±L) | 587 139 | 59 935 | 930 541 | 155 545 |
| N. | Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (N.I.-N.II.) | - | - | - | - |
| I. | Zyski nadzwyczajne | - | - | - | - |
| II. | Straty nadzwyczajne | - | - | - | - |
| O. | Odpis wartości firmy | - | - | - | - |
| I. | Odpis wartości firmy - jednostki zależne | - | - | - | - |
| II. | Odpis wartości firmy - jednostki współzależne | - | - | - | - |
| III. | Odpis wartości firmy - jednostki stowarzyszone | - | - | - | - |
| P. | Odpis ujemnej wartości firmy | - | - | - | - |
| I. | Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne | - | - | - | - |
| II. | Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne | - | - | - | - |

| | | | | | |
|-----------|--|----------------|---------------|----------------|----------------|
| III. | Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki stowarzyszone | - | - | - | - |
| Q. | Zysk (strata) brutto (M±N-O+P) | 587 139 | 59 935 | 930 541 | 155 545 |
| R. | Podatek dochodowy | 90 | 2 527 | 3 551 | 2 527 |
| S. | Poz obow zmniej zysku (zwiększ straty) | - | - | - | - |
| T. | Zysk (str) z udz w j podporz wyc met praw włas | - | - | - | - |
| U. | Zyski (straty) mniejszości | - | - | - | - |
| W. | Zysk (strata) netto (Q-R-S±T±U) | 587 049 | 57 408 | 926 990 | 153 018 |

B. Bilans JR INVEST S.A.

| Wyszczególnienie | | 30.09.2014 | 30.09.2013 |
|------------------|--|-------------------|-------------------|
| Aktywa | | | |
| A. | Aktywa trwałe | 25 825 121 | 24 527 417 |
| I. | Wartości niematerialne i prawne | - | - |
| 1. | Koszty zakończonych prac rozwojowych | - | - |
| 2. | Wartość firmy | - | - |
| 3. | Inne wartości niematerialne i prawne | - | - |
| 4. | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | - | - |
| II. | Wartość firmy jednostek podporządkowanych | - | - |
| 1. | Wartość firmy - jednostki zależne | - | - |
| 2. | Wartość firmy - jednostki współzależne | - | - |
| 3. | Wartość firmy - jednostki stowarzyszone | - | - |
| III. | Rzeczowe aktywa trwałe | 12 400 | 2 400 |
| 1. | Środki trwałe | - | - |
| a) | grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) | - | - |
| b) | budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | - | - |
| c) | urządzenia techniczne i maszyny | - | - |
| d) | środki transportu | - | - |
| e) | inne środki trwałe | - | - |
| 2. | Środki trwałe w budowie | 12 400 | 2 400 |
| 3. | Zaliczki na środki trwałe w budowie | - | - |
| IV. | Należności długoterminowe | - | - |
| 1. | Od jednostek powiązanych | - | - |
| 2. | Od pozostałych jednostek | - | - |
| V. | Inwestycje długoterminowe | 25 759 925 | 24 522 547 |
| 1. | Nieruchomości | 9 535 165 | 9 467 987 |
| 2. | Wartości niematerialne i prawne | - | - |
| 3. | Długoterminowe aktywa finansowe | 16 224 760 | 15 054 560 |
| a) | w j zal i nie będ sp han j wsp nie wyc met kons peł lub pr | 16 204 560 | 15 054 560 |

| | | | |
|------------|--|----------------|----------------|
| - | udziały lub akcje | 16 204 560 | 15 054 560 |
| - | inne papiery wartościowe | - | - |
| - | udzielone pożyczki | - | - |
| - | inne długoterminowe aktywa finansowe | - | - |
| b) | w j zał, wspóźal i stowarz wycen metodą praw włas | - | - |
| - | udziały lub akcje | - | - |
| - | inne papiery wartościowe | - | - |
| - | udzielone pożyczki | - | - |
| - | inne długoterminowe aktywa finansowe | - | - |
| c) | w pozostałych jednostkach | 20 200 | - |
| - | udziały lub akcje | 20 200 | - |
| - | inne papiery wartościowe | - | - |
| - | udzielone pożyczki | - | - |
| - | inne długoterminowe aktywa finansowe | - | - |
| 4. | Inne inwestycje długoterminowe | - | - |
| VI. | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 52 796 | 2 470 |
| 1. | Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 52 796 | 2 470 |
| 2. | Inne rozliczenia międzyokresowe | - | - |
| B. | Aktywa obrotowe | 426 283 | 512 730 |
| I. | Zapasy | - | - |
| 1. | Materiały | - | - |
| 2. | Półprodukty i produkty w toku | - | - |
| 3. | Produkty gotowe | - | - |
| 4. | Towary | - | - |
| 5. | Zaliczki na dostawy | - | - |
| II. | Należności krótkoterminowe | 21 047 | 23 949 |
| 1. | Należności od jednostek powiązanych | - | - |
| a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | - | - |
| - | do 12 miesięcy | - | - |
| - | powyżej 12 miesięcy | - | - |
| b) | pożyczki | - | - |
| c) | inne | - | - |
| 2. | Należności od pozostałych jednostek | 21 047 | 23 949 |
| a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | 6 901 | 22 701 |
| - | do 12 miesięcy | 6 901 | 22 701 |
| - | powyżej 12 miesięcy | - | - |
| b) | z tyt pod, dot, ceł, ubez p społ i zdr oraz innych świadczeń | - | 1 248 |
| c) | CIT | - | - |
| d) | inne | 14 146 | - |
| e) | dochodzone na drodze sądowej | - | - |

| | | | |
|---------------------|---|-------------------|-------------------|
| III. | Inwestycje krótkoterminowe | 404 234 | 484 826 |
| 1. | Krótkoterminowe aktywa finansowe | 404 234 | 484 826 |
| a) | w j zał i nie bęđ sp handl jedn współzał | 292 868 | 267 869 |
| - | udziały lub akcje | - | - |
| - | inne papiery wartościowe | - | - |
| - | udzielone pożyczki | 260 000 | 250 000 |
| - | inne krótkoterminowe aktywa finansowe | 32 868 | 17 869 |
| b) | w j stowarz i bęđących sp handl j współzależnych | - | - |
| - | udziały lub akcje | - | - |
| - | inne papiery wartościowe | - | - |
| - | udzielone pożyczki | - | - |
| - | inne krótkoterminowe aktywa finansowe | - | - |
| c) | w pozostałych jednostkach | - | - |
| - | udziały lub akcje | - | - |
| - | inne papiery wartościowe | - | - |
| - | udzielone pożyczki | - | - |
| - | inne krótkoterminowe aktywa finansowe | - | - |
| d) | środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 111 367 | 216 958 |
| - | środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 111 367 | 216 957 |
| - | inne środki pieniężne | - | - |
| - | inne aktywa pieniężne | - | - |
| 2. | Inne inwestycje krótkoterminowe | - | - |
| IV. | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 1 002 | 3 955 |
| AKTYWA RAZEM | | 26 251 404 | 25 040 147 |
| Pasywa | | | |
| A. | Kapitał (fundusz) własny | 22 724 543 | 21 754 735 |
| I. | Kapitał (fundusz) podstawowy | 3 900 000 | 3 900 000 |
| II. | Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna) | - | - |
| III. | Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna) | - | - |
| IV. | Kapitał (fundusz) zapasowy | 15 443 706 | 17 701 717 |
| V. | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny | 2 453 847 | - |
| VI. | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe | - | - |
| VII. | Różnice kursowe z przeliczenia | - | - |
| VIII. | Zysk (strata) z lat ubiegłych | - | - |
| IX. | Zysk (strata) netto | 926 990 | 153 018 |
| X. | Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrot (wielkość ujemna) | - | - |
| B. | Kapitał mniejszości | - | - |
| C. | Ujemna wartość firmy jednostek podporządk | - | - |
| I. | Ujemna wartość firmy - jednostki zależne | - | - |

| | | | |
|-------------|--|------------------|------------------|
| II. | Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne | - | - |
| III. | Ujemna wartość firmy - jednostki stowarzyszone | - | - |
| D. | Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 3 526 861 | 3 285 412 |
| I. | Rezerwy na zobowiązania | 772 574 | 693 326 |
| 1. | Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 772 574 | 693 326 |
| 2. | Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne | - | - |
| - | - długoterminowa | - | - |
| - | - krótkoterminowa | - | - |
| 3. | Pozostałe rezerwy | - | - |
| - | - długoterminowe | - | - |
| - | - krótkoterminowe | - | - |
| II. | Zobowiązania długoterminowe | 2 180 753 | 2 368 083 |
| 1. | Wobec jednostek powiązanych | - | - |
| 2. | Wobec pozostałych jednostek | 2 180 753 | 2 368 083 |
| a) | kredyty i pożyczki | 2 180 753 | 2 368 083 |
| b) | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | - | - |
| c) | zobowiązania finansowe - leasing | - | - |
| d) | inne zobowiązania finansowe | - | - |
| e) | inne | - | - |
| III. | Zobowiązania krótkoterminowe | 573 034 | 223 603 |
| 1. | Wobec jednostek powiązanych | 344 550 | - |
| a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | - | - |
| - | - do 12 miesięcy | - | - |
| - | - powyżej 12 miesięcy | - | - |
| b) | pożyczki | 340 000 | - |
| c) | inne | 4 550 | - |
| 2. | Wobec pozostałych jednostek | 228 484 | 223 603 |
| a) | kredyty i pożyczki | 187 330 | 178 723 |
| b) | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | - | - |
| c) | zobowiązania finansowe - leasing | - | - |
| d) | inne zobowiązania finansowe | - | - |
| d) | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 1 462 | 2 728 |
| - | - do 12 miesięcy | 1 462 | 2 728 |
| - | - powyżej 12 miesięcy | - | - |
| e) | zaliczki otrzymane na dostawy | 0 | 0 |
| f) | zobowiązania wekslowe | - | - |
| g) | z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń | 26 162 | 31 645 |
| h) | CIT | - | - |
| i) | z tytułu wynagrodzeń | 0 | 0 |

| | | |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| j) inne | 13 530 | 10 507 |
| 3. Fundusze specjalne | - | - |
| IV. Rozliczenia międzyokresowe | 500 | 400 |
| 1. Ujemna wartość firmy | - | - |
| 2. Inne rozliczenia międzyokresowe | 500 | 400 |
| - długoterminowe | - | - |
| - krótkoterminowe | 500 | 400 |
| PASYWA RAZEM | 26 251 404 | 25 040 147 |

C. Rachunek przepływów pieniężnych JR INVEST S.A.

| Wyszczególnienie | | 01.07.2014 - 30.09.2014 | 01.07.2013 - 30.09.2013 | 01.01.2014 - 30.09.2014 | 01.01.2013 - 30.09.2013 |
|------------------|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| A. | PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ | | | | |
| I. | Zysk (strata) netto | 587 049 | 57 408 | 926 990 | 153 018 |
| II. | Korekty razem | -982 984 | 78 425 | -395 267 | 145 964 |
| 1. | Amortyzacja | - | - | - | - |
| 2. | Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych | - | - | - | - |
| 3. | Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | -512 365 | 68 513 | -762 365 | 68 513 |
| 4. | Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej | - | - | - | - |
| 5. | Zmiana stanu rezerw | - | - | -13 500 | -13 000 |
| 6. | Zmiana stanu zapasów | 3 790 | - | 4 050 | - |
| 7. | Zmiana stanu należności | 4 449 | -8 685 | -7 549 | 83 589 |
| 8. | Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | -569 766 | 31 512 | 343 797 | 9 841 |
| 9. | Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | 90 908 | 3 464 | 92 636 | -2 979 |
| 10. | Inne korekty | - | -16 379 | -52 336 | - |
| III. | Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II) | -395 935 | 135 833 | 531 723 | 298 982 |
| B. | PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ | | | | - |
| I. | Wpływy | 580 000 | - | 830 000 | - |
| 1. | Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | - | - | - | - |
| 2. | Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | - | - | - | - |
| 3. | Z aktywów finansowych, w tym | 580 000 | - | 830 000 | - |

| | | | | | |
|-------------|---|----------------|----------------|------------------|----------------|
| a) | w jednostkach powiązanych | 580 000 | - | 830 000 | - |
| b) | w pozostałych jednostkach | - | - | - | - |
| - | zbycie aktywów finansowych | - | - | - | - |
| - | dywidendy i udziały w zyskach | - | - | - | - |
| - | spłata udzielonych pożyczek długoterminowych | - | - | - | - |
| - | odsetki | - | - | - | - |
| - | inne wpływy z aktywów finansowych | - | - | - | - |
| 4. | Inne wpływy inwestycyjne | - | - | - | - |
| II. | Wydatki | - | - | 1 170 200 | - |
| 1. | Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | - | - | - | - |
| 2. | Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | - | - | - | - |
| 3. | Na aktywa finansowe, w tym: | - | - | 1 170 200 | - |
| a) | w jednostkach powiązanych | - | - | 1 170 200 | - |
| b) | w pozostałych jednostkach | - | - | - | - |
| - | nabycie aktywów finansowych | - | - | - | - |
| - | udzielone pożyczki długoterminowe | - | - | - | - |
| 4. | Inne wydatki inwestycyjne | - | - | - | - |
| III. | Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II) | 580 000 | - | -340 200 | - |
| C. | PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ | | | | |
| I. | Wpływy | - | 59 161 | - | 42 701 |
| 1. | Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | - | - | - | - |
| 2. | Kredyty i pożyczki | - | - | - | - |
| 3. | Emisja udziałów | - | - | - | - |
| 4. | Inne wpływy finansowe | - | 59 161 | - | 42 701 |
| II. | Wydatki | 126 096 | 113 194 | 189 066 | 215 966 |
| 1. | Nabycie udziałów (akcji) własnych | - | - | - | - |
| 2. | Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli | - | - | - | - |
| 3. | Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku | - | - | - | - |
| 4. | Spłaty kredytów i pożyczek | 44 681 | 44 681 | 142 649 | 147 453 |

| | | | | | |
|------|---|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| 5. | Wykup dłużnych papierów wartościowych | - | - | - | - |
| 6. | Z tytułu innych zobowiązań finansowych | - | - | - | - |
| 7. | Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | - | - | - | - |
| 8. | Odsetki | 67 635 | 68 513 | 67 635 | 68 513 |
| 9. | Inne wydatki finansowe | 13 780 | - | -21 218 | - |
| III. | Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II) | -126 096 | -54 033 | -189 066 | -173 265 |
| D. | PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO, RAZEM (A.III.±B.III.±C.III.) | 57 969 | 81 800 | 2 457 | 125 717 |
| E. | BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM: | 57 969 | 81 800 | 2 457 | 125 717 |
| - | zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | - | - | - | - |
| F. | ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU | 53 398 | 135 158 | 108 910 | 91 241 |
| G. | ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D) | 111 367 | 216 958 | 111 367 | 216 958 |

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

| Wyszczególnienie | | 30.09.2014 | 30.09.2013 |
|------------------|---|-------------------|-------------------|
| I | KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU (BO) | 21 797 553 | 21 601 717 |
| | korekty błędów podstawowych | - | - |
| I.a | KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU (BO), PO KOREKTACH | 21 797 553 | 21 601 717 |
| 1 | Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu | 3 900 000 | 3 900 000 |
| 1.1 | Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego | - | - |
| a) | zwiększenie (z tytułu) | - | - |
| - | wydania udziałów (emisji akcji) | - | - |
| b) | zmniejszenie (z tytułu) | - | - |
| - | umorzenie udziałów (akcji) | - | - |
| 1.2 | Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu | 3 900 000 | 3 900 000 |
| | w tym kapitał nie zarejestrowany na dzień bilansowy | - | - |
| 2 | Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu | - | - |
| 2.1 | Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy | - | - |
| a) | zwiększenie (z tytułu) | - | - |
| | pozostałe | - | - |
| b) | zmniejszenie (z tytułu) | - | - |
| | pozostałe | - | - |
| 2.2 | Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu | - | - |

| | | | |
|----------|---|-------------------|-------------------|
| 3 | Udziały (akcje) własne na początek okresu | - | - |
| a) | zwiększenie | - | - |
| b) | zmniejszenie | - | - |
| 3.1 | Udziały (akcje) własne na koniec okresu | - | - |
| 4 | Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu | 15 194 539 | 13 904 358 |
| 4.1 | Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego | 249 167 | - |
| a) | zwiększenie (z tytułu) | - | - |
| - | emisji akcji powyżej wartości nominalnej | - | - |
| - | z podziału zysku (ustawowo) | 249 167 | 1 343 513 |
| - | pozostałe | - | - |
| b) | zmniejszenie (z tytułu) | - | - |
| - | dywidenda | - | - |
| 4.2 | Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu | 15 443 706 | 15 247 871 |
| 5 | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu | 2 453 846 | 2 453 846 |
| 5.1 | Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny | - | - |
| a) | zwiększenie (z tytułu) | - | - |
| b) | zmniejszenie (z tytułu) | - | - |
| 5.2 | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu | 2 453 846 | 2 453 846 |
| 6 | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu | - | - |
| 6.1 | Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych | - | - |
| a) | zwiększenie (z tytułu) | - | - |
| b) | zmniejszenie (z tytułu) | - | - |
| 6.2 | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu | - | - |
| 7 | Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu | 249 168 | 1 343 513 |
| 7.1 | Zysk z lat ubiegłych na początek okresu | - | - |
| - | korekty błędów podstawowych | - | - |
| 7.2 | Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach | 249 168 | 1 343 513 |
| a) | zwiększenie (z tytułu) | - | - |
| - | podziału zysku z lat ubiegłych | - | - |
| - | pozostałe | - | - |
| b) | zmniejszenie (z tytułu) | 249 168 | 1 343 513 |
| - | kapitału zapasowego | 249 168 | 1 343 513 |
| - | kapitału podstawowego | - | - |
| - | dywidendy | - | - |
| 7.3 | Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu | - | - |
| 7.4 | Strata z lat ubiegłych na początek okresu | - | - |
| - | korekty błędów podstawowych | - | - |
| 7.5 | Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach | - | - |
| a) | zwiększenie (z tytułu) | - | - |
| - | przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia | - | - |
| - | pozostałe | - | - |

| | | | |
|------------|--|-------------------|-------------------|
| | pokrycie straty z lat ubiegłych z kapitału zapasowego | - | - |
| | pozostałe | - | - |
| 7.6 | Strata z lat ubiegłych na koniec okresu | - | - |
| 7.7 | Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu | - | - |
| 8 | Wynik netto | 926 990 | 153 018 |
| a) | zysk netto | 926 990 | 153 018 |
| b) | strata netto | - | - |
| c) | odpisy z zysku | - | - |
| II | KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA KONIEC OKRESU (BZ) | 22 724 543 | 21 754 735 |
| III | KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY, PO UWZGLĘDNIENIU PROPONOWANEGO PODZIAŁU ZYSKU (POKRYCIA STRATY) | 22 724 543 | 21 754 735 |

4. 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 cennych nieruchomości. 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. ma to, że Spółka ponosi większość kosztów rozwoju Grupy, w tym koszty emisji nowych serii akcji oraz koszty związane z funkcjonowaniem Emitenta w Alternatywnym Systemie Obrotu NewConnect. Dzięki temu zwiększa się potencjał możliwości osiągnięcia wyższych dochodów w długim okresie czasu. Do dnia opublikowania niniejszego raportu Spółka Dominująca tylko z dwóch spółek zależnych otrzymała dywidendę tj. PPH Inter-Prodryn Sp. z o.o. z zysków osiągniętych za rok 2013 oraz z KPM INVEST Sp. z o.o. z tytułu zaliczki na poczet dywidendy za 2014 rok, natomiast spośród pozostałych spółek zależnych Emitent nie otrzymał dotychczas dywidendy z żadnej ze spółek ani za 2012 ani za 2013 rok ani na poczet 2014 roku.

W III kwartale 2014 roku przychody osiągnięte przez JR INVEST S.A. z najmu powierzchni komercyjnych wyniosły 149 895 PLN i uplasowały się na zbliżonym poziomie jak w analogicznym okresie ubiegłego roku. Przychody ze sprzedaży pochodzą z wynajmu powierzchni w kamienicy w centrum Bielsko-Białej. W III kwartale 2014 roku JR INVEST S.A. osiągnęła zysk netto w wysokości 587 049 PLN i wzrósł on o 923% w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego. W związku z powyższym w III kwartale 2014 roku w porównaniu do III kwartału 2013 roku rentowność netto kapitałów własnych (ROE*) wzrosła z 0,3% do 2,6%.

Powyższe wzrosty w III kwartale 2014 roku są wynikiem otrzymania przez Emitenta od spółki zależnej KPM INVEST Sp. z o.o. zaliczki na poczet dywidendy za 2014 rok w kwocie 580 000 PLN. Ponadto planuje się uzyskiwanie dodatkowych dochodów w Spółce dominującej JR INVEST S.A. z tytułu obsługi administracyjnej, organizacyjnej, prawnej i doradczej spółek zależnych Emitenta.

JR INVEST S.A. ma stabilną sytuację finansową i następuje systematyczne zmniejszanie się zadłużenia, które aktualnie obsługiwane jest z bieżących przychodów i nie stwarza zagrożenia dla normalnego funkcjonowania Spółki. Jednocześnie stale zwiększają się kapitały własne Emitenta, co wpływa pozytywnie na postrzeganie Spółki na rynkach. Zarząd przewiduje, że Spółka będzie w następnych latach akumulować kapitał z przewidywanego zysku na rozwój firmy i że sytuacja finansowa Spółki będzie z każdym rokiem stawała się coraz lepsza, oraz że sytuacja

finansowa Spółki w następnych latach będzie również stabilna i zapewniająca bezpieczeństwo zarówno Spółce jak i jej akcjonariuszom.

* ROE = zysk netto/kapitał własny

V. Prognozy finansowe

Spółka nie publikuje prognoz wyników finansowych.

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

W III kwartale 2014 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 III kwartale 2014 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 modernizację nieruchomości biurowo-szkoleniową przy ul. Moniuszki 7 w centrum Katowic, polegającą na remoncie części wspólnych budynku oraz adaptację powierzchni i podnoszeniem ich dotychczasowego standardu. Działania te dadzą możliwości wynajmu dla nowych, bardziej wymagających najemców, co spowoduje dalsze zwiększenie rentowności. Spółka po wykonaniu gruntownej modernizacji budynku, planuje pozyskać nowych najemców, a także skierować swoją ofertę krótkoterminowego najmu na konferencje i spotkania biznesowe dla firm zagranicznych i dużych firm polskich.
- **Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o.**, spółka zależna Emitenta, będąca właścicielem Galerii Ramzes przy ulicy 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. Spółka zamierza zintensyfikować działania marketingowe i akcje reklamowe w celu dalszego promowania Galerii Ramzes na rynku lokalnym. Spółka dąży do pozyskania nowych najemców zarówno o zasięgu lokalnym jak i regionalnym, z akcentem na najemców branżowych sieciowych i franczyzowych. Zarząd Spółki podjął decyzję o podjęciu kroków w celu otwarcia nowych sklepów po dokonaniu analizy sytuacji na podobnych obiektach w innych miastach. Pojawienie się nowych jednostek handlowych powoduje zwiększenie zainteresowania wynajmem powierzchni w takim obiekcie.
- **KPM INVEST Sp. z o.o.**, spółka zależna Emitenta, w III kwartale 2014 roku kontynuowała działania mające na celu utrzymanie wysokiego poziomu wynajętej powierzchni. W efekcie poziom ten w dalszym ciągu wynosi ponad 95%. 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 po wykonaniu modernizacji budynku, planuje pozyskać nowych najemców. Przewiduje się dalsze poszukiwanie nowych ofert i możliwości realizowania przedsięwzięć inwestycyjnych w obszarze nieruchomości komercyjnych.

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 wśród potencjalnych nowych inwestorów. JR INVEST S.A. poszukuje do nabycia następnych atrakcyjnych nieruchomości o krótkim okresie zwrotu zaangażowanego kapitału, rokujących pozytywnie na przyszłość co do ich wartości rynkowej oraz uzyskiwanego rocznego przychodu. Spółka bardzo ostrożnie wybiera i selekcjonuje nieruchomości, które miałyby być przedmiotem kolejnych przejęć. Przewidywany rozwój Emitenta związany będzie z następnymi emisjami akcji oraz zakupem nieruchomości, a także coraz lepszym wykorzystywaniem posiadanej powierzchni do wynajęcia.

JR INVEST S.A. planuje i realizuje dalsze przejęcia nieruchomości komercyjnych. Podjęte działania są kolejnym krokiem w realizowaniu przyjętej strategii dalszego rozwoju Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A. Nabycie 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.

VII. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty.

Na dzień 30 września 2014 roku Grupa Kapitałowa zatrudniała w sumie 9 osób w przeliczeniu na pełne etaty.