

Raport okresowy



z siedzibą w Krakowie

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

Autoryzowany Doradca



Raport sporządzony został przez spółkę JR INVEST S.A. z siedzibą przy ul. Cechowa 63, 30-614 Kraków (dalej również: Spółka, JR INVEST, Emitent), zgodnie z wymogami określonymi w załączniku nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu (według stanu prawnego na dzień 1 stycznia 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 lutego 2013 roku.

Spis treści.

I. Podstawowe informacje o Spółce.....	3
II. Struktura organizacyjna Grupy Kapitałowej JR INVEST.	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. Stanowisko odnośnie zrealizowania prognoz i szacunków wyników.	9
VII. Informacja na temat aktywności Emitenta oraz Grupy Emitenta w zakresie działań zmierzających do zwiększenia innowacyjności	10
VIII. Oświadczenie Zarządu Spółki	10

I. Podstawowe informacje o Spółce.

Firma Emitenta:	JR INVEST S.A.
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba i adres:	Kraków 30-614, ul. Cechowa 63
Telefon:	+48 12 654 05 19
Faks:	+48 12 654 05 19
Adres poczty elektronicznej:	biuro@jrinvest.pl
Adres strony internetowej:	www.jrinvest.pl
KRS:	0000393811
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	356763788
NIP:	6792781972

Działalność spółki JR INVEST S.A. polega na nabywaniu atrakcyjnych nieruchomości komercyjnych lub przejmowaniu podmiotów, które są właścicielami takich nieruchomości, a następnie ich sprzedaży lub wynajmie. Po nabyciu budynków, które są w dużym stopniu nieefektywnie zarządzane, Spółka przeprowadza niezbędne remonty i modernizacje, jeśli wymaga tego stan nieruchomości oraz wprowadza usprawnienia w sposobie zarządzania zmieniając również często strukturę najemców. Wdrażana jest strategia skutecznego zarządzania oraz wyszukiwania i wykorzystywania możliwości rozwojowych dla każdej nieruchomości.

Spółka prowadzi działalność na rynku nieruchomości głównie w Małopolsce, na Śląsku i w województwie lubuskim, poszukując jednocześnie okazjnych 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.

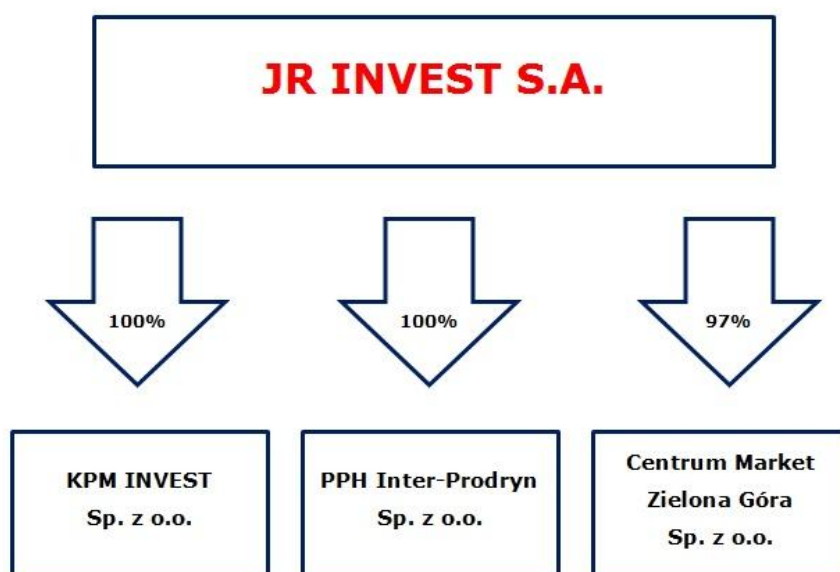
Od listopada 2011 roku Spółka posiada w swojej ofercie możliwość wynajmu wirtualnego biura poprzez udostępnienie klientowi powierzchni biurowej na godziny w lokalach biurowych usytuowanych w Krakowie, Katowicach i Bielsku-Białej. W ramach tej samej umowy klient otrzymuje skrzynkę pocztową oraz adres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

Ilość akcji	Kapitał zakładowy (podstawowy) JR INVEST S.A. na dzień 14 lutego 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

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 podejmie niezwłocznie wszelkie konieczne działania celem uzupełnienia składu organu nadzorczego Spółki.

II. Struktura organizacyjna Grupy Kapitałowej JR INVEST.

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



Na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz 14 lutego 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	IV kwartał 2012	IV kwartał 2011	Cztery kwartały 2012 narastająco	Cztery kwartały 2011 narastająco
Przychody netto ze sprzedaży	1.153.092	692.882	4.179.937	1.851.154
Zysk ze sprzedaży	359.118	208.320	1.521.681	575.594
Zysk operacyjny	362.108	782.967	3.084.990	1.151.315
EBIT*	494.644	790.640	4.184.059	418.485
EBITDA**	499.543	900.683	4.277.548	1.009.509
Amortyzacja	4.899	110.043	93.489	591.024
Zysk / Strata brutto	410.394	675.418	3.839.742	-349.948
Zysk / Strata netto	85.974	306.904	3.265.639	-720.919

* 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	31.12.2012 r.	31.12.2011 r.	30.09.2012 r.	30.09.2011 r.
Kapitał (fundusz) podstawowy	3.900.000	3.149.633	3.900.000	3.149.633
Kapitał (fundusz) własny	21.601.038	13.720.216	21.505.216	13.629.911
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	12.243.957	8.795.613	12.495.048	8.917.433
➤ kredyty bankowe	12.243.957	8.795.613	12.480.734	8.917.433
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	1.692.023	1.465.769	2.229.313	1.460.382
➤ kredyty bankowe	1.119.037	1.083.914	1.086.466	1.083.226
Aktywa trwałe	53.422.831	34.007.846	53.589.180	33.415.991
➤ należności długoterminowe	0	0	0	0
Aktywa obrotowe, w tym:	823.542	427.216	1.296.773	589.049
➤ zapasy	0	0	102.789	0
➤ należności krótkoterminowe	389.940	173.490	320.912	309.875
➤ środki pieniężne i inne aktywa	433.602	253.726	807.870	185.714
Suma bilansowa	54.246.372	34.435.062	54.885.953	34.005.040

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

W IV kwartale 2012 roku przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej JR INVEST osiągnęły wartość 1.153.092 PLN i w porównaniu z IV kwartałem 2011 roku nastąpił ich wzrost o 66%. Od początku roku skonsolidowane przychody wyniosły 4.179.937 PLN i wzrosły o 126% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Przychody ze sprzedaży pochodzą z najmu, których podział w latach 2010-2012 wg rodzaju wynajmowanej powierzchni obrazuje poniższa tabela.

Tabela: Przychody ze sprzedaży wg rodzaju wynajmowanej powierzchni.

(w tys. PLN)	2010 r.	2011 r.	Cztery kwartały 2012 r.
Przychody z wynajmu, w tym:	1.153	1.851	4.180
Powierzchni biurowych	716	1.111	2.219
Powierzchni handlowych	420	641	1.790
Powierzchni magazynowych	17	36	38
Powierzchni szkoleniowych	-	55	120
Biura wirtualne	-	8	13

Największą część przychodów ze sprzedaży stanowią przychody z wynajmu powierzchni biurowych tj. 53% całości przychodów w 2012 roku. Emitent obecnie posiada 4.800 m² powierzchni biurowych. Znaczną pozycję przychodową stanowią również przychody z wynajmu 5.050 m² powierzchni handlowych (ok. 43% całości przychodów). Ponadto Spółka wynajmuje 300 m² powierzchni magazynowych oraz 250 m² powierzchni szkoleniowych. Wyżej wymienione

powierzchnie zlokalizowane są w czterech nieruchomościach będących własnością Grupy Emitenta. Przychody z wynajmu biur wirtualnych stanowią marginalną część przychodów Emitenta ok. 0,3% łącznej wartości przychodów z najmu.

Zysk netto w IV kwartale 2012 roku wyniósł 85.974 PLN. Istotnym czynnikiem wpływającym na poziom zysku netto były koszty jednorazowe związane z debiutem Emitenta na rynku akcji NewConnect oraz koszty remontowe nowo wynajętych lokali biurowych, które poniosła jedna ze spółek zależnych (PPH Inter-Prodryn Sp. z o.o.), co jednak wpłynie na wzrost przychodów w następnych okresach.

Wynik netto narastająco za cztery kwartały 2012 roku wyniósł 3.265.639 PLN i w porównaniu do roku 2011 (strata - 720.919 PLN) Grupa Kapitałowa odnotowała znaczącą poprawę. EBITDA za IV kwartały 2012 roku wyniosła 4.277.548 PLN, co w porównaniu do 2011 roku, w którym EBITDA wyniosła 1.009.509 PLN, stanowi wzrost o 324%, natomiast wskaźnik EBIT wyniósł 4.184.059 PLN, co w porównaniu do 2011 roku stanowi wzrost o 900%.

W IV kwartale 2012 roku w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego rentowność netto kapitałów własnych (ROE*) zmalała z 2,2% do 0,4%, ze względu na koszty jednorazowe zmniejszające wynik netto, natomiast rentowność sprzedaży (ROS**) wzrosła z 30,1% do 31,1%.

* 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	IV kwartał 2012	IV kwartał 2011	Cztery kwartały 2012 narastająco	Cztery kwartały 2011 narastająco
Przychody netto ze sprzedaży	150.738	179.777	646.566	705.746
Zysk ze sprzedaży	-11.710	11.023	218.274	198.461
Zysk operacyjny	-14.952	3.660.057	1.706.641	3.847.495
EBIT*	-14.951	3.792.217	1.706.641	3.847.495
EBITDA**	-14.275	3.865.094	1.787.541	4.130.518
Amortyzacja	676	72.877	80.900	283.023
Zysk brutto	-51.584	3.579.990	1.556.558	3.211.224
Zysk netto	-124.668	2.983.092	1.288.843	2.601.034

* 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	31.12.2012 r.	31.12.2011 r.	30.09.2012 r.	30.09.2011 r.
Kapitał (fundusz) podstawowy	3.900.000	3.149.633	3.900.000	3.149.633
Kapitał (fundusz) własny	21.545.866	15.316.223	21.670.534	14.787.468
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	2.502.126	2.680.849	2.561.121	2.725.530
➤ kredyty bankowe	2.502.126	2.680.849	2.546.807	2.725.530
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	206.348	719.218	552.266	669.160
➤ kredyty bankowe	178.723	652.284	178.723	616.595
Aktywa trwałe	24.474.085	19.308.846	24.212.506	15.599.989
➤ należności długoterminowe	0	0	0	0
Aktywa obrotowe, w tym:	486.581	108.771	1.264.741	128.324
➤ zapasy	0	0	0	0
➤ należności krótkoterminowe	84.295	58.898	84.925	51.557
➤ środki pieniężne i inne aktywa	402.287	49.874	1.133.470	75.983
Suma bilansowa	24.960.666	19.417.617	25.477.247	18.757.752

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, tak więc 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 także odpowiedzialna za doradztwo oraz działania mające na celu pozyskiwanie finansowania dla rozwoju całej grupy kapitałowej. JR INVEST S.A. posiada także kamienicę położoną w centrum Bielsko-Białej, która generuje przychody z najmu stanowiące pozostałe dodatkowe źródło dochodu.

W IV kwartale 2012 roku JR INVEST S.A. osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 150.738 PLN, które pochodzą z najmu. Spadek przychodów w porównaniu z IV kwartałem ubiegłego roku o 16,1% związany jest ze sprzedażą nieruchomości w Krakowie przy ul. Dekerta 18. W konsekwencji rentowność sprzedaży (ROS) spadła z 6,1% do -7,8%. W IV kwartale 2012 roku Spółka wygenerowała stratę netto na poziomie 124.668 PLN.

Od początku 2012 roku jednostkowe przychody ze sprzedaży wyniosły 646.566 PLN, a zysk netto 1.288.843 PLN. W tym czasie w kwietniu Spółka dokonała akwizycji 97% udziałów w Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. Przejęcia

spółek są zgodne ze strategią Emitenta zakładającą nabywanie aktywów w sposób pośredni, czyli poprzez akwizycję podmiotów gospodarczych z cennymi aktywami nieruchomościowymi.

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 debiutem Emitenta na rynku akcji NewConnect. Dzięki temu zwiększa się potencjał możliwości osiągnięcia wyższych dochodów w krótkim okresie czasu. Do dnia opublikowania niniejszego raportu Spółka dominująca nie otrzymała jeszcze żadnych dywidend z zysków osiągniętych w spółkach zależnych za rok 2012.

VI. Stanowisko odnośnie zrealizowania prognoz i szacunków wyników.

W dniu 10 stycznia 2013 roku spółka JR INVEST S.A. przekazała raportem bieżącym informacje odnośnie szacowanych przychodów ze sprzedaży zrealizowanych przez Grupę Kapitałową JR INVEST w okresie od stycznia do grudnia 2012 roku. Poniżej zestawienie wyników szacowanych z wynikami zrealizowanymi.

Tabela: Porównanie danych szacunkowych z osiągniętymi wynikami.

	Szacunki wyników finansowych	Wyniki finansowe	Realizacja
Dane finansowe	Cztery kwartały narastająco	Cztery kwartały narastająco	
Przychody ze sprzedaży [w PLN]	4.174.920	4.179.937	100,1%

W Dokumencie Informacyjnym sporządzonym na dzień 21 listopada 2012 roku Spółka przekazała do publicznej wiadomości prognozowane skonsolidowane wyniki za 2012 rok. Poniżej zestawienie wyników prognozowanych z wynikami zrealizowanymi (za cztery kwartały narastająco).

Tabela: Porównanie danych prognozowanych z osiągniętymi wynikami.

	Prognoza wyników finansowych	Wyniki finansowe	Realizacja prognozy
Dane finansowe / w PLN /	2012	Cztery kwartały narastająco	
Przychody ze sprzedaży	4.150.000	4.179.937	100,7%
EBIT	4.050.000	4.184.059	103,3%
EBITDA	4.200.000	4.277.548	101,8%
Zysk netto	3.400.000	3.265.639	96,0%

W opinii Zarządu, Emitent zrealizował wyniki zgodne z prognozowanymi.

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

W IV kwartale 2012 roku, oprócz działalności podstawowej, działania Zarządu JR INVEST S.A. koncentrowały się na wprowadzeniu Spółki na rynek akcji GPW NewConnect. Debiut odbył się 28 listopada 2012 roku i był, w opinii Zarządu, udany. Uzyskanie statusu spółki publicznej, zdaniem Zarządu, przyczyni się do wzrostu rozpoznawalności JR INVEST S.A. oraz promowanej przez nią możliwości inwestowania w nieruchomości komercyjne jako sposobu na uzyskanie atrakcyjnej stopy zwrotu z inwestycji przy równoczesnej ochronie kapitału.

Ponadto w IV kwartale 2012 roku Emitent podjął następujące działania mające na celu rozwój Grupy Kapitałowej JR INVEST:

- PPH Inter-Prodryn Sp. z o.o., spółka zależna Emitenta, kontynuowała modernizację nieruchomości biurowej przy ul. Moniuszki 7 w Katowicach, co już przekłada się pozytywnie 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 Zielonej Górze, prowadziła rozmowy z potencjalnymi nowymi najemcami, którzy chcą wynająć lokale w galerii, co wpłynie pozytywnie na wzrost przychodów w przyszłym okresie.
- KPM INVEST Sp. z o.o., spółka zależna Emitenta, w IV kwartale 2012 roku intensyfikowała działania mające na celu pozyskanie nowych najemców oraz wynajęcie 100% posiadanej powierzchni, aktualnie wynajmowane jest 96% powierzchni. Spółka poszerza ofertę wynajmu biur wirtualnych, w tym wynajmu powierzchni biurowej na godziny.
- Zarząd podejmował działania mające na celu pozytywne postrzeganie Grupy JR INVEST wśród potencjalnych, nowych Inwestorów, a także prowadził rozmowy odnośnie nowych projektów i planowanych przedsięwzięć.

VIII. Oświadczenie Zarządu Spółki

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