

# Raport okresowy



z siedzibą w Krakowie

---

## Skonsolidowany oraz jednostkowy raport kwartalny z działalności. IV kwartał 2013 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 czerwca 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. Rączej 66B, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000437337.

**Data publikacji raportu: 14 luty 2014 roku**

**Spis treści.**

<b>I. Podsumowanie kwartału.....</b>	<b>3</b>
<b>II. Podstawowe informacje o Spółce.....</b>	<b>3</b>
<b>III. Akcjonariat .....</b>	<b>5</b>
<b>IV. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta na ostatni dzień okresu objętego raportem kwartalnym .....</b>	<b>5</b>
<b>V. Oświadczenie Zarządu.....</b>	<b>6</b>
<b>VI. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości. ....</b>	<b>6</b>
<b>VII. Jednostkowy raport kwartalny JR INVEST S.A.....</b>	<b>8</b>
1. Jednostkowe skrócone sprawozdanie finansowe .....	8
A. Rachunek zysków i strat JR INVEST S.A. ....	8
B. Bilans JR INVEST S.A. ....	8
C. Rachunek przepływów pieniężnych JR INVEST S.A. ....	11
D. Zestawienie zmian w kapitale własnym JR INVEST S.A. ....	11
2. Komentarz Zarządu Emitenta na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	12
<b>VIII. Skonsolidowany raport kwartalny.....</b>	<b>15</b>
1. Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe .....	15
A. Rachunek zysków i strat Grupy JR INVEST .....	15
B. Bilans Grupy JR INVEST .....	16
C. Rachunek przepływów pieniężnych Grupy JR INVEST .....	18
D. Zestawienie zmian w kapitale własnym Grupy JR INVEST .....	19
2. Komentarz Zarządu Emitenta na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	19
<b>IX. Prognozy Finansowe.....</b>	<b>20</b>
<b>X. Informacja na temat aktywności Emitenta oraz Grupy Emitenta w zakresie działań zmierzających do zwiększenia innowacyjności .....</b>	<b>20</b>
<b>XI. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty .....</b>	<b>21</b>

## I. Podsumowanie kwartału.

Czwarty kwartał 2013 roku przyniósł JR INVEST S.A. jak i całej Grupie Kapitałowej dobre wyniki. Zrealizowany poziom zysku netto to efekt podjętych przez Zarząd decyzji inwestycyjnych zarówno w okresie czwartego kwartału, jak i wcześniejszych okresów. Wszystkie działania inwestycyjne realizowane przez Emitenta oraz Grupę Kapitałową wpłynęły na wzrost wartości Spółki.

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.

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

Działalność JR INVEST S.A. polega na nabywaniu nieruchomości komercyjnych w atrakcyjnych cenach, ich modernizacji oraz zmiany struktury najemców. 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 mniej wymagających firm sektora małych i średnich przedsiębiorstw. Dlatego też model biznesowy Spółki zakłada inwestycje w segment biur klasy B, co daje szersze możliwości działania ze względu na mniejszą konkurencję i koncentrację rynku.

<b>Ilość akcji</b>	Kapitał zakładowy (podstawowy) JR INVEST S.A. na dzień 14 lutego 2014 roku wynosi 3 900 000 PLN i dzieli się na: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 000 000 akcji serii A o wartości nominalnej 1,00 PLN każda,</li> <li>• 1 149 633 akcji serii B o wartości nominalnej 1,00 PLN każda,</li> <li>• 607 367 akcji serii C o wartości nominalnej 1,00 PLN każda,</li> <li>• 143 000 akcji serii D o wartości nominalnej 1,00 PLN każda.</li> </ul>	
<b>Zarząd</b>	<b>Stanowisko</b>	
January Ciszewski	Prezes Zarządu	
<b>Rada Nadzorcza</b>	<b>Stanowisko</b>	
Renata Ciszewska	Przewodnicząca Rady Nadzorczej	
Edward Kóska	Członek Rady Nadzorczej	
Janusz Zięcina	Członek Rady Nadzorczej	
Paweł Szymula	Członek Rady Nadzorczej	
Przemysław Lewicki	Członek Rady Nadzorczej	
<b>Pracownicy</b>	<b>JR INVEST S.A.</b>	<b>Grupa JR INVEST</b>
Umysłowi	2	6
Fizyczni	0	1
<b>Razem</b>	<b>2</b>	<b>7</b>

### III. Akcjonariat

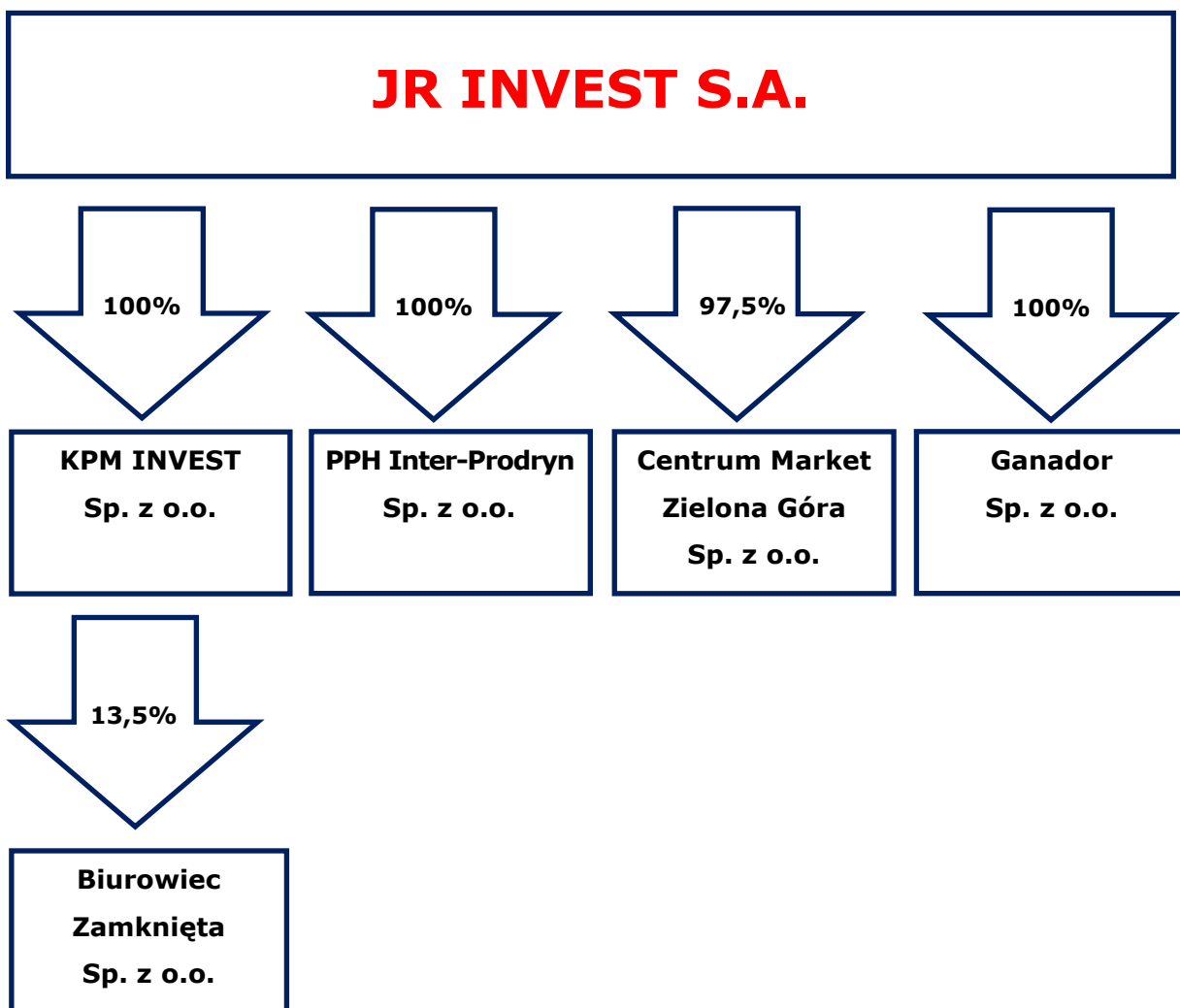
Akcjonariusz	Liczba akcji	% udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział głosów na WZA
January Ciszewski *	1 589 009	40,74	2 789 009	47,27
Renata Ciszewska	833 000	21,36	1 633 000	27,68
Paweł Szymuła **	369 000	9,46	369 000	6,25
Pozostali	1 108 991	28,44	1 108 991	18,80
<b>Razem</b>	<b>3 900 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>5 900 000</b>	<b>100,00%</b>

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

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

### IV. 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 14 lutego 2014 roku Emitent posiada 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 nieruchomości w Krakowie przy ul. Wielickiej 25, będącą budynkiem biurowo-handlowym klasy B o powierzchni 1 984 m<sup>2</sup>.
  - 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 m<sup>2</sup>.
- 100% udziałów w spółce PPH Inter-Prodryn Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach o kapitale zakładowym w wysokości 450 000 PLN. PPH Inter-Prodryn Sp. z o.o. jest to spółka celowa posiadająca nieruchomości w Katowicach przy ul. Moniuszki 7, będącą budynkiem biurowym klasy B+ o powierzchni 2 885 m<sup>2</sup>.
- 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 nieruchomości w Zielonej Górze przy ul. Pod Topolami 4, będącą galerią handlową o powierzchni użytkowej 6 822 m<sup>2</sup> oraz powierzchni handlowej 3 900 m<sup>2</sup>.
- 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, Zabkowicach Śląskich, o łącznej powierzchni użytkowej budynków ponad 2,6 tys. m<sup>2</sup> oraz nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Zabrze, o powierzchni działki 721 m<sup>2</sup>.

#### **V. Oświadczenie Zarządu Spółki**

Zarząd JR INVEST S.A. oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy wybrane jednostkowe i skonsolidowane informacje finansowe za IV kwartał 2013 roku, a także dane porównywalne za analogiczne okresy roku poprzedniego sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta oraz, że kwartalny raport okresowy z działalności Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Emitenta.

#### **VI. 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 października do 31 grudnia 2013 roku i zostało sporządzone przy założeniu, że Grupa Kapitałowa (i każda z jednostek objętych konsolidacją z osobna) będzie kontynuować działalność gospodarczą w dającej się przewidzieć przyszłości, oraz że nie zamierza ani nie jest zmuszona zaniechać działalności lub istotnie zmniejszyć jej zakres. Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki Dominującej nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę Kapitałową 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 31 grudnia 2013 roku.

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

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

Wyłączeniu ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego podlegają następujące istotne pozycje:

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

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

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

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

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

**VII. Skonsolidowany raport kwartalny**

## 1. Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe

**A. Rachunek zysków i strat Grupy JR INVEST**

Wyszczególnienie	01.10.2013 - 31.12.2013	01.10.2012 - 31.12.2012	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
<b>Przychody netto ze sprzedaży usług</b>	<b>1 094 655</b>	<b>1 155 840</b>	<b>4 445 810</b>	<b>4 182 684</b>
<b>Koszty sprzedaży usług</b>	<b>724 463</b>	<b>928 969</b>	<b>2 485 171</b>	<b>2 793 251</b>
– koszty rodzajowe	724 463	928 969	2 485 171	2 793 251
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>370 193</b>	<b>226 870</b>	<b>1 960 639</b>	<b>1 389 432</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zysk ze sprzedaży</b>	<b>370 193</b>	<b>226 870</b>	<b>1 960 639</b>	<b>1 389 432</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>45 190</b>	<b>235 932</b>	<b>106 986</b>	<b>1 871 224</b>
– zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0	23 000	1 456 407
– inne przychody operacyjne	45 190	235 932	83 986	414 816
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>5 222</b>	<b>125 389</b>	<b>30 978</b>	<b>200 361</b>
– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	72 846	0	137 353
– inne koszty operacyjne	5 222	52 542	30 978	63 008
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>410 160</b>	<b>337 413</b>	<b>2 036 647</b>	<b>3 060 295</b>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>39 660</b>	<b>42 490</b>	<b>53 796</b>	<b>819 074</b>
– odsetki	4 065	-9 166	18 201	19 545
– inne	35 596	51 004	35 596	798 876
<b>Koszty finansowe</b>	<b>-89 746</b>	<b>82 497</b>	<b>343 742</b>	<b>371 275</b>
– odsetki	64 514	82 497	314 507	371 275
– inne	-154 260	0	29 235	0
<b>Zysk z działalności gospodarczej</b>	<b>539 566</b>	<b>297 406</b>	<b>1 746 701</b>	<b>3 508 094</b>
<b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>	<b>88 305</b>	<b>88 330</b>	<b>353 220</b>	<b>306 991</b>
– odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	88 305	88 330	353 220	306 991
<b>Zysk brutto</b>	<b>627 871</b>	<b>385 735</b>	<b>2 099 921</b>	<b>3 815 084</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>97 256</b>	<b>464 483</b>	<b>-342</b>	<b>695 352</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>523 722</b>	<b>-81 328</b>	<b>2 099 579</b>	<b>3 098 337</b>

**B. Bilans Grupy JR INVEST**

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
<b>AKTYWA</b>		
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>53 790 829</b>	<b>53 526 401</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	0	0
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0	0



III. Rzeczowe aktywa trwałe	375 209	109 831
1. Środki trwałe	165 459	107 431
a) grunty, w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu	0	0
b) budynki, lokale, i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0	0
c) urządzenia techniczne i maszyny	100 440	90 725
d) środki transportu	65 019	16 706
e) inne środki trwałe	0	0
2. Środki trwałe w budowie	209 750	2 400
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0	0
IV. Należności długoterminowe	0	0
V. Inwestycje długoterminowe	53 411 155	53 411 155
1. Nieruchomości	53 411 155	53 411 155
2. Wartości niematerialne i prawne	0	0
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0	0
a) w jednostkach zależnych - udziały i akcje	0	0
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 465	5 415
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 465	5 415
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>824 061</b>	<b>765 564</b>
I. Zapasy	25 132	6 000
1. Materiały	132	0
2. Półprodukty i produkty w toku	0	0
3. Produkty gotowe	0	0
4. Towary	0	0
5. Zaliczki na dostawy	25 000	6 000
II. Należności krótkoterminowe	180 816	337 760
1. Należności od jednostek powiązanych	0	0
2. Należności od pozostałych jednostek	180 816	337 760
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty - do 12 m-cy	178 218	193 421
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń i innych	2 527	128 186
c) CIT	0	0
d) Inne	71	16 153
III. Inwestycje krótkoterminowe	517 039	418 873
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	517 039	418 873
a) w jednostkach zależnych	0	0
- udzielone pożyczki	0	0
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0
b) w jednostkach stowarzyszonych	0	0
c) w pozostałych jednostkach	0	103 682
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	517 039	315 191
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	101 074	2 930
<b>AKTYWA RAZEM:</b>	<b>54 614 890</b>	<b>54 291 964</b>
<b>PASYWA</b>		
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>23 572 802</b>	<b>21 546 890</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	3 900 000	3 900 000

II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0
III. Udziały (akcje) własne	-684 574	-547 074
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	14 534 285	12 838 801
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	2 453 846	2 453 846
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0	0
VII. Różnice kursowe z przeliczenia	0	0
VIII Zysk (strata) z lat ubiegłych	1 269 664	-197 021
IX. Zysk netto	2 099 579	3 098 337
X. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0	0
<b>B. Kapitał mniejszości</b>	<b>348 407</b>	<b>352 124</b>
<b>C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>13 237 373</b>	<b>13 633 944</b>
<b>D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>17 456 308</b>	<b>18 760 006</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	4 691 625	4 772 910
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 661 625	4 744 410
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0	0
3. Pozostałe rezerwy - krótkoterminowe	30 000	28 500
II. Zobowiązania długoterminowe	11 100 616	12 039 744
1. Wobec jednostek powiązanych	0	0
2. Wobec pozostałych jednostek	11 100 616	12 039 744
a) kredyty i pożyczki	11 100 616	11 776 465
b) inne	0	263 279
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 655 720	1 946 472
1. Wobec jednostek powiązanych	686	0
2. Wobec pozostałych jednostek	1 655 033	1 946 472
a) kredyty i pożyczki	1 087 691	1 593 053
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0
c) zobowiązania finansowe – leasing	0	0
d) inne zobowiązania finansowe	0	0
e) z tytułu dostaw i usług, o okresie do 12 m-cy	113 567	122 299
f) zaliczki otrzymane na dostawy	0	0
g) zobowiązania wekslowe	0	0
h) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń i innych	179 311	118 413
i) CIT	0	0
j) z tytułu wynagrodzeń	0	0
k) inne	274 464	112 707
IV. Rozliczenia międzyokresowe	8 347	880
1. Ujemna wartość firmy	0	0
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	8 347	880
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	8 347	880
<b>PASYWA RAZEM:</b>	<b>54 614 890</b>	<b>54 291 965</b>

**C. Rachunek przepływów pieniężnych Grupy JR INVEST**

Wyszczególnienie	01.10.2013 - 31.12.2013	01.10.2012 - 31.12.2012	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
– Zysk netto	523 722	-81 328	2 099 579	3 098 337
– Korekty razem	-60 280	160 474	419 284	-538 105
<u>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</u>	<u>463 442</u>	<u>79 146</u>	<u>2 518 863</u>	<u>2 560 232</u>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
– Wpływy	52 352	0	23 000	2 088 200
– Wydatki	62 731	172 633	302 121	5 792 366
<u>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</u>	<u>-10 379</u>	<u>-172 633</u>	<u>-279 121</u>	<u>-3 704 166</u>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
– Wpływy	0	0	103 682	4 561 685
– Wydatki	532 892	299 192	2 141 576	3 346 514
<u>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</u>	<u>-532 892</u>	<u>-299 192</u>	<u>-2 037 894</u>	<u>1 215 171</u>
<b>PRZEPIYBY PIENIEŻNE NETTO RAZEM</b>	<b>-79 829</b>	<b>-392 679</b>	<b>201 848</b>	<b>71 237</b>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	-79 829	-392 679	201 848	71 237
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>596 868</b>	<b>707 870</b>	<b>315 191</b>	<b>243 954</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:</b>	<b>517 039</b>	<b>315 191</b>	<b>517 039</b>	<b>315 191</b>

**D. Zestawienie zmian w kapitale własnym Grupy JR INVEST**

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>21 546 890</b>	<b>13 720 216</b>
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	3 900 000	3 149 633
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0	750 367
– zwiększenie z tytułu emisji akcji	0	750 367
– zmniejszenie z tytułu umorzenia akcji	0	0
<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>3 900 000</b>	<b>3 900 000</b>
<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0	0
<u>Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Akcje własne na początek okresu	-547 074	-280 098
– zwiększenie	-137 500	-266 976
– zmniejszenie	0	0
<b>Akcje własne na koniec okresu</b>	<b>-684 574</b>	<b>-547 074</b>

Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	12 838 801	8 122 730
Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	1 695 485	4 716 071
– zwiększenie (z tytułu)	1 695 485	22 170 994
- środki z emisji akcji	0	4 191 615
- z podziału zysku (ustawowo)	1 631 652	6 650 535
- pozostałe	63 833	11 328 844
– zmniejszenie (z tytułu)	0	17 454 923
- pozostałe	0	17 454 923
<b>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>14 534 286</b>	<b>12 838 801</b>
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	2 453 846	2 453 846
Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0	0
<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>2 453 846</b>	<b>2 453 846</b>
<b>Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	0	0
<b>Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	2 901 316	274 104
<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>1 269 665</b>	<b>639 146</b>
<b>Wynik netto</b>	<b>2 099 579</b>	<b>3 098 337</b>
<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>23 572 802</b>	<b>21 546 890</b>
<b>Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu podziału zysku</b>	<b>23 572 802</b>	<b>21 546 890</b>

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

W IV kwartale 2013 roku skonsolidowane przychody netto ze sprzedaży osiągnęły wartość 1 094 655 PLN. Nastąpił ich spadek o 5% w porównaniu z IV kwartałem 2012 roku. Przyczyną spadku przychodów jest rozwiązanie kilku z dotychczasowych umów najmu w związku z migracją najemców. Zwolnione powierzchnie komercyjne zostały odnowione oraz podwyższono ich dotychczasowy standard. Zarząd JR INVEST S.A., podjął w tym okresie również intensywne poszukiwanie nowych najemców. Trwają rozmowy w sprawie podpisania nowych umów najmu. Zarząd Spółki realizuje na bieżąco działania, których celem jest optymalizacja kosztów funkcjonowania Grupy oraz zwiększenie zarówno powierzchni komercyjnych jak i liczby najemców. Przyjęta strategia działania przyniosła w ujęciu rocznym wzrost przychodów. Przychody ze sprzedaży pochodzą z wynajmu, których podział w latach 2011-2013 według rodzaju wynajmowanej powierzchni przedstawia poniższa tabela.

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

(w tys. PLN)	2011 r.	2012 r.	IV kwartały 2013 r. narastająco
Przychody z wynajmu, w tym:	1 851	4 183	4 446
Powierzchni biurowo-usługowych	1 111	2 219	2 311
Powierzchni handlowych	641	1 793	1 929
Powierzchni magazynowych	36	38	31
Powierzchni szkoleniowych	55	120	153
Biura na godziny	8	13	22

Największą część przychodów ze sprzedaży stanowią przychody z wynajmu powierzchni biurowo-usługowych tj. 52% całości przychodów w IV kwartale 2013 roku. Emitent obecnie posiada 4.800 m<sup>2</sup> powierzchni biurowo-usługowych. Znaczną pozycję przychodową stanowią również przychody z wynajmu 5.050 m<sup>2</sup> powierzchni handlowych (43,4% całości przychodów). Ponadto Emitent wynajmuje 300 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowych oraz 250 m<sup>2</sup> powierzchni szkoleniowych (łącznie 4,1% całości przychodów). Wyżej wymienione powierzchnie zlokalizowane są w czterech nieruchomościach będących własnością Emitenta i spółek zależnych Emitenta. Przychody z wynajmu powierzchni biurowej na godziny stanowią marginalną część przychodów Spółki tj. 0,5% łącznej wartości przychodów z najmu.

Wzrost o 6,3% przychodów netto ze sprzedaży usług w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku jest wynikiem przejęcia przez JR INVEST S.A. w kwietniu 2012 r. spółki Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. oraz podpisania nowych umów najmu.

Zysk ze sprzedaży w IV kwartale 2013 roku wyniósł 370 193 PLN i wzrósł o 63% w porównaniu z IV kwartałem 2012 roku. Zysk netto w IV kwartale 2013 roku wyniósł 523 722 PLN. W związku z powyższym w IV kwartale 2013 roku w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego rentowność netto kapitałów własnych (ROE\*) wzrosła z -0,4% do 2,2%, natomiast rentowność sprzedaży (ROS\*\*) wzrosła z 19,6% do 33,8%. Wzrost rentowności sprzedaży jest wynikiem obniżenia kosztów związku z zakończeniem reorganizacji stoisk handlowych w Galerii Ramzes w Zielonej Górze i zakończenia modernizacji elewacji budynku przy ul. Moniuszki 7 w Katowicach. Przeprowadzona została również restrukturyzacja Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. oraz PPH Inter-Prodryn Sp. z o.o., m.in. poprzez obniżenie kosztów stałych administracji i zarządu oraz zmiany umów z gestorami mediów, dostawcami usług i obsługi nieruchomości.

\* ROE = zysk netto/kapitał własny

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

#### **Istotne zdarzenia w IV kwartale**

Podpisanie listu intencyjnego na nabycie nieruchomości w Gliwicach.

W dniu 31 października 2013 roku Zarząd JR INVEST S.A. podpisał list Intencyjny z podmiotem działającym w branży nieruchomości komercyjnych z siedzibą w Gliwicach odnośnie ustalenia warunków nabycia przez JR INVEST S.A. prawa użytkownika wieczystego gruntu oraz własności budynku biurowo-usługowego położonego w Gliwicach, o powierzchni użytkowej 2.390 m<sup>2</sup>. Łączna cena nabycia przedmiotowej nieruchomości wyniesie ok. 4,9 mln PLN netto powiększone o stawkę VAT. Nabycie inwestycji będzie sfinansowane ze środków własnych Spółki oraz z planowanej emisji akcji, a także z kredytu bankowego. Realizacja tej transakcji jest zgodna ze strategią Spółki polegającą na nabywaniu dobrze zlokalizowanych nieruchomości komercyjnych w korzystnych cenach. Zakup ten w znaczący sposób może wpłynąć pozytywnie zarówno na przychody, jak również na zysk Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A.

Zmiana Autoryzowanego Doradcy.

W dniu 30 listopada 2013 r. wygasła umowa z Autoryzowanym Doradcą, spółką PROFESCAPITAL Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, w zakresie bieżącego doradztwa dotyczącego funkcjonowania Emitenta na rynku NewConnect. Zakończenie współpracy związane było ze zrealizowaniem przez Spółkę obowiązku korzystania z usług Autoryzowanego Doradcy przez okres co najmniej jednego roku od dnia pierwszego notowania instrumentów finansowych w Alternatywnym Systemie Obrotu, wynikającym z Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu obowiązującego na dzień pierwszego notowania instrumentów finansowych Emitenta na NewConnect.

Następnie w dniu 12 grudnia 2013 roku Spółka podpisała umowę o pełnienie funkcji autoryzowanego doradcy NewConnect z ABISTEMA Kancelaria Doradcza sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Na mocy ww. umowy ABISTEMA

Kancelaria Doradcza sp. z o.o. będzie świadczyła usługi Autoryzowanego Doradcy na rzecz JR INVEST S.A. w zakresie prawidłowego wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych wynikających z Regulacji ASO w zakresie § 18 ust. 2 pkt. 3) i 4) na rynku NewConnect. Umowa została zawarta na czas nieokreślony i weszła w życie z dniem jej zawarcia.

Podpisanie listu intencyjnego ws. nabycia nieruchomości we Wrocławiu.

W dniu 05 grudnia 2013 roku Zarząd JR INVEST S.A. podpisał list Intencyjny ze spółką wchodzącą w skład Grupy Kapitałowej GANT Development S.A., podmiotem działającym w branży nieruchomości komercyjnych, z siedzibą we Wrocławiu. Przedmiotem listu intencyjnego jest ustalenie warunków nabycia przez JR INVEST S.A. prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynku biurowo-usługowego, położonego we Wrocławiu, o powierzchni użytkowej ponad 4,2 tys. m<sup>2</sup>. Łączna cena nabycia przedmiotowej nieruchomości wyniesie kilkanaście milionów złotych netto. Nabycie inwestycji będzie sfinansowane ze środków własnych Spółki, z planowanej emisji akcji, a także z kredytu bankowego. Realizacja inwestycji jest zgodna ze strategią Spółki polegającą na nabywaniu dobrze zlokalizowanych nieruchomości komercyjnych w korzystnych cenach. W opinii Zarządu, zakup przedmiotowej nieruchomości wpłynie pozytywnie zarówno na przychody, jak również na zysk Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A. znacząco je zwiększając.

Objęcie udziałów przez Spółkę zależną.

W dniu 12 grudnia 2013 roku spółka zależna w 100% od JR INVEST S.A. – KPM INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, objęła 439 (słownie: czterysta trzydzieści dziewięć) udziałów w Spółce Biurowiec Zamknięta Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każdy, za łączną wartość 439 000 zł (słownie: czterysta trzydzieści dziewięć tysięcy złotych) i pokryła je wkładem niepieniężnym w postaci własności nieruchomości gruntowej składającej się z działki numer 64/3 o powierzchni 0,0226 ha obręb numer 29, jednostka ewidencyjna Podgórze objętej księgą wieczystą nr KR1P/00319465/1, która odpowiada wartości netto wnoszonego wkładu niepieniężnego w postaci aportu nieruchomości, a także zakupiła gotówką od osoby fizycznej 5 (słownie: pięć) udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każdy, za łączną wartość 5.000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) w Spółce Biurowiec Zamknięta Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz zakupiła gotówką od Spółki Forbau Sp. z o.o. 19 (słownie: dziewiętnaście) udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każdy, za łączną wartość 19.000 zł (słownie: dziewiętnaście tysięcy złotych) w Spółce Biurowiec Zamknięta Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Na skutek dokonanych czynności spółka zależna KPM INVEST Sp. z o.o. posiada 463 (słownie: czterysta sześćdziesiąt trzy) udziały o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 463.000 zł (słownie: czterysta sześćdziesiąt trzy tysiące złotych), co stanowi 13,5% udziałów w Spółce Biurowiec Zamknięta sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

Przyjęcie Regulaminu programu nabywania przez Spółkę akcji własnych.

W dniu 18 grudnia 2013 roku Uchwałą nr 1 Zarząd JR INVEST S.A. uchwalił Regulamin skupu akcji własnych Spółki, uprzednio zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółki Uchwałą nr 2 z dnia 18 grudnia 2013 roku. Przyjęcie Regulaminu jest wykonaniem Uchwały nr 5/11/2013 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 25 listopada 2013 roku dotyczącej udzielenia Zarządowi Spółki upoważnienia do nabycia akcji własnych Spółki.

Zarząd Spółki dokłada wszelkich starań, mających na celu dynamiczny rozwój Emitenta oraz całej Grupy. W związku z tym początkiem bieżącego roku zostały podjęte kolejne działania inwestycyjne, o których Spółka komunikuje na bieżąco. Poniżej Zarząd przedstawia najbliższe realizacje, które szczegółowo przedstawi w raporcie za I kwartał 2014 roku.

Podpisanie listu intencyjnego ws. nabycia siedmiu nieruchomości na Śląsku.

W dniu 14 stycznia 2014 roku Zarząd JR INVEST S.A. podpisał z podmiotem działającym w branży nieruchomości komercyjnych z siedzibą w Warszawie list intencyjny, przedmiotem którego jest ustalenie warunków nabycia przez Emitenta od Sprzedającego prawa własności siedmiu nieruchomości na Śląsku. Przedmiotem wskazanej transakcji mają być nieruchomości handlowo-usługowe położone w Bytomiu, Jaworznie, dwie w Rudzie Śląskiej, Sosnowcu, Ząbkowicach Śląskich, o łącznej powierzchni użytkowej budynków ponad 2,6 tys. m<sup>2</sup> oraz nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Zabrze, o powierzchni działki 721 m<sup>2</sup>. Łączna cena nabycia nieruchomości wyniesie kilka milionów złotych. Nabycie inwestycji będzie finansowane w dwóch częściach. Pierwsza część pochodzić będzie z kredytu bankowego, a druga część zapłaty pochodzić będzie z przejęcia przez Sprzedającego akcji Emitenta. Przedmiotowa umowa zostanie zawarta przez JR INVEST S.A. poprzez spółkę celową z jego grupy kapitałowej, która to spółka zostanie utworzona i będzie spółką w 100% zależną od Emitenta. Termin podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży przedmiotowych nieruchomości w formie aktu notarialnego nastąpi najpóźniej w terminie do dnia 28.02.2014 r. Szczegóły transakcji nie stanowią treści niniejszej informacji, z uwagi na klauzulę poufności. Emitent o realizacji transakcji poinformuje oddzielnym raportem bieżącym.

Wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego za rok 2013.

W dniu 14 stycznia 2014 roku Rada Nadzorcza JR INVEST S.A. podjęła Uchwałę nr 2 w sprawie wyboru firmy 4AUDYT sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu jako biegłego rewidenta, który dokona badania sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego Spółki za rok 2013 oraz wyda opinię z badania sprawozdania finansowego. Spółka 4 AUDYT sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu jest wpisana przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 3363.

Zawiązanie spółki zależnej Ganador sp. z o.o.

W dniu 22 stycznia 2014 r. została zawiązana przez JR INVEST S.A. Spółka Ganador sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Na mocy zawartego aktu notarialnego kapitał zakładowy Ganador Sp. z o.o. wynosi 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) i dzieli się na 100 udziałów o wartości 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każdy. W związku z powyższym JR INVEST S.A. objęła 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych). Przedmiotem działalności Spółki będzie między innymi kupno i sprzedaż nieruchomości, wynajem i zarządzanie oraz pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Nowo założona Spółka Ganador sp. z o.o. jest spółką celową mającą umożliwić realizację transakcji nabycia siedmiu nieruchomości na Śląsku, o której JR INVEST S.A. informowała w raporcie bieżącym nr 3/2014 r. z dnia 15 stycznia 2014 r.

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

### 1. Jednostkowe skrócone sprawozdanie finansowe

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

Wyszczególnienie	01.10.2013 - 31.12.2013	01.10.2012 - 31.12.2012	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
<b>Przychody netto ze sprzedaży usług</b>	<b>153 181</b>	<b>153 167</b>	<b>608 187</b>	<b>648 994</b>
<b>Koszty sprzedaży usług</b>	<b>135 913</b>	<b>155 226</b>	<b>358 320</b>	<b>421 068</b>
– koszty rodzajowe	135 913	155 226	358 320	421 068
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>17 267</b>	<b>-2 059</b>	<b>249 867</b>	<b>227 926</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



<b>Zysk ze sprzedaży</b>	<b>17 267</b>	<b>-2 059</b>	<b>249 867</b>	<b>227 926</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>1</b>	<b>-8 000</b>	<b>43</b>	<b>1 483 610</b>
– zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0	0	1 456 407
– inne przychody operacyjne	1	-8 000	43	27 202
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>0</b>	<b>3 241</b>	<b>1</b>	<b>3 243</b>
– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0	0	0
– inne koszty operacyjne	0	3 241	1	3 243
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>17 268</b>	<b>-13 300</b>	<b>249 909</b>	<b>1 708 293</b>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>3 782</b>	<b>5 135</b>	<b>17 228</b>	<b>25 903</b>
– odsetki	3 783	5 134	17 228	25 902
– inne	-1	1	0	1
<b>Koszty finansowe</b>	<b>25 766</b>	<b>41 767</b>	<b>116 307</b>	<b>175 986</b>
– odsetki	34 348	41 767	116 307	175 986
– inne	-8 582	0	0	0
<b>Zysk z działalności gospodarczej</b>	<b>-4 715</b>	<b>-49 932</b>	<b>150 830</b>	<b>1 558 210</b>
<b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
– odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0	0	0	0
<b>Zysk brutto</b>	<b>-4 715</b>	<b>-49 932</b>	<b>150 830</b>	<b>1 558 210</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>-2 527</b>	<b>73 398</b>	<b>0</b>	<b>268 029</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>-2 188</b>	<b>-123 330</b>	<b>150 830</b>	<b>1 290 181</b>

**B. Bilans JR INVEST S.A.**

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
<b>AKTYWA</b>		
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>24 527 517</b>	<b>24 527 417</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	0	0
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0	0
III. Rzeczowe aktywa trwałe	2 500	2 400
1. Środki trwałe	0	0
2. Środki trwałe w budowie	2 500	2 400
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0	0
IV. Należności długoterminowe	0	0
V. Inwestycje długoterminowe	24 522 547	24 522 547
1. Nieruchomości	9 467 987	9 467 987
2. Wartości niematerialne i prawne	0	0
3. Długoterminowe aktywa finansowe	15 054 560	15 054 560
a) w jednostkach zależnych - udziały i akcje	15 054 560	15 054 560
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 470	2 470
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 470	2 470
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>476 003</b>	<b>509 924</b>



I. Zapasy	0	0
II. Należności krótkoterminowe	3 620	107 537
1. Należności od jednostek powiązanych	0	0
2. Należności od pozostałych jednostek	3 620	107 537
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty - do 12 m-cy	1 093	43 206
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń i innych	2 527	63 202
c) CIT	0	0
d) Inne	0	1 129
III. Inwestycje krótkoterminowe	380 559	401 811
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	380 559	401 811
a) w jednostkach zależnych	271 649	206 888
- udzielone pożyczki	250 000	206 888
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	21 649	0
b) w jednostkach stowarzyszonych	0	0
c) w pozostałych jednostkach	0	103 682
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	108 910	91 241
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	91 824	576
<b>AKTYWA RAZEM:</b>	<b>25 003 520</b>	<b>25 037 341</b>
<b>PASYWA</b>		
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>21 752 548</b>	<b>21 601 717</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	3 900 000	3 900 000
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0
III. Udziały (akcje) własne	0	0
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	17 701 718	16 358 205
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0	0
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0	0
VII. Różnice kursowe z przeliczenia	0	0
VIII Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	53 332
IX. Zysk netto	150 830	1 290 181
X. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0	0
<b>B. Kapitał mniejszości</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>3 250 972</b>	<b>3 435 624</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	706 827	706 326
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	693 327	693 326
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0	0
3. Pozostałe rezerwy – krótkoterminowe	13 500	13 000
II. Zobowiązania długoterminowe	2 323 402	2 502 126
1. Wobec jednostek powiązanych	0	0
2. Wobec pozostałych jednostek	2 323 402	2 502 126
a) kredyty i pożyczki	2 323 402	2 502 126
b) inne zobowiązania finansowe	0	0
III. Zobowiązania krótkoterminowe	219 493	227 172
1. Wobec jednostek powiązanych	0	0

2. Wobec pozostałych jednostek	219 493	227 172
a) kredyty i pożyczki	178 723	192 134
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0
c) zobowiązania finansowe – leasing	0	0
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie do 12 m-cy	11 443	10 154
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0	0
f) zobowiązania wekslowe	0	0
g) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń i innych	19 123	21 685
h) CIT	0	0
i) z tytułu wynagrodzeń	0	0
j) inne	10 204	3 198
IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 250	0
1. Ujemna wartość firmy	0	0
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 250	0
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	1 250	0
<b>PASYWA RAZEM:</b>	<b>25 003 520</b>	<b>25 037 341</b>

**C. Rachunek przepływów pieniężnych JR INVEST S.A.**

Wyszczególnienie	01.10.2013 - 31.12.2013	01.10.2012 - 31.12.2012	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
– Zysk netto	-2 188	-123 330	150 830	1 290 181
– Korekty razem	-26 733	-177 025	20 153	-706 104
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-28 921</b>	<b>-300 355</b>	<b>170 983</b>	<b>584 077</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
– Wpływy	0	53 332	0	2 088 200
– Wydatki	100	0	100	5 311 026
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-100</b>	<b>53 332</b>	<b>-100</b>	<b>-3 222 826</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
– Wpływy	0	339 430	38 920	3 940 982
– Wydatki	79 027	-484 636	192 134	1 260 458
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-79 027</b>	<b>-145 206</b>	<b>-153 214</b>	<b>2 680 524</b>
<b>PRZEPIŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>	<b>-108 048</b>	<b>-392 229</b>	<b>17 669</b>	<b>41 775</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>-108 048</b>	<b>-392 229</b>	<b>17 669</b>	<b>41 775</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>216 958</b>	<b>483 470</b>	<b>91 241</b>	<b>49 467</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:</b>	<b>108 910</b>	<b>91 241</b>	<b>108 910</b>	<b>91 241</b>

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

Wyszczególnienie	31.12.2013	31.12.2012
<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>21 601 717</b>	<b>15 316 223</b>
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	3 900 000	3 149 633
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0	750 367
– zwiększenie z tytułu emisji akcji	0	750 367
– zmniejszenie z tytułu umorzenia akcji	0	0
<b><u>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</u></b>	<b><u>3 900 000</u></b>	<b><u>3 900 000</u></b>
Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0	0
Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0	0
<b><u>Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Akcje własne na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
– zwiększenie	0	0
– zmniejszenie	0	0
<b><u>Akcje własne na koniec okresu</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	16 358 205	9 565 557
Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	1 343 512	6 792 648
– zwiększenie (z tytułu)	1 343 512	6 792 648
- środki z emisji akcji		4 191 615
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo min. wart.)	1 290 180	2 601 034
- z zysku z lat ubiegłych	53 332	0
– zmniejszenie z tytułu pokrycia straty	0	0
<b><u>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</u></b>	<b><u>17 701 717</u></b>	<b><u>16 358 205</u></b>
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0	0
Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0	0
<b><u>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	0	0
<b><u>Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 290 181	2 601 034
<b><u>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>53 332</u></b>
<b><u>Wynik netto</u></b>	<b><u>150 830</u></b>	<b><u>1 290 181</u></b>
<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>21 752 547</b>	<b>21 601 717</b>
<b>Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu podziału zysku</b>	<b>21 752 547</b>	<b>21 601 717</b>

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

Spółka JR INVEST S.A. tworzy Grupę Kapitałową i rozwija się poprzez przejęcia 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. miało to, że Spółka ponosi większość kosztów rozwoju Grupy, w tym koszty emisji nowych serii akcji oraz koszty związane z funkcjonowaniem Emitenta na rynku akcji NewConnect. Dzięki temu zwiększa się potencjał możliwości osiągnięcia wyższych dochodów w długim okresie czasu. Do dnia opublikowania niniejszego raportu Spółka dominująca nie otrzymała dywidend z zysków osiągniętych w spółkach zależnych za rok 2012.

W IV kwartale 2013 roku JR INVEST S.A. osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 153 181 PLN, co oznacza taki sam ich poziom jak w analogicznym okresie 2012 roku. Przychody ze sprzedaży pochodzą z wynajmu powierzchni w kamienicy w centrum Bielsko-Białej. W IV kwartale 2013 roku JR INVEST S.A. osiągnęła wynik finansowy w kwocie -2188 PLN, który został głównie spowodowany poniesionymi przez Spółkę kosztami podatku od czynności cywilnoprawnych z tytułu podwyższenia kapitału zakładowego JR INVEST S.A. zgodnie z uchwałą numer 3/11/2013 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 25 listopada 2013 roku. (łącznie koszt aktu notarialnego Repertorium A Nr 11233/2013 poniesiony przez Spółkę wyniósł 36 617 PLN). Rentowność sprzedaży (ROS\*\*) w IV kwartale 2013 roku w porównaniu do IV kwartału 2012 roku wzrosła z -80,5% do -1,4%.

Spółka generuje przychody finansowe głównie z odsetek od wolnych środków na lokatach bankowych. Planuje się uzyskiwanie dodatkowych dochodów w Spółce dominującej JR INVEST S.A. z tytułu obsługi administracyjnej, organizacyjnej, prawnej i doradczej spółek zależnych Emitenta.

Spadek należności jest spowodowany prawidłowymi działaniami Zarządu polegającymi na skutecznym ściąganiu należności i egzekwowaniu płatności.

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

#### **IX. Prognozy finansowe i planowane działania inwestycyjne**

Spółka nie publikuje prognoz wyników finansowych. Emitent na bieżąco informuje o podejmowanych działaniach inwestycyjnych, czyli zakupie nowych nieruchomości komercyjnych, których wynajem jest głównym przedmiotem działalności Spółki.

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

W IV kwartale 2013 roku, oprócz działalności podstawowej, działania Zarządu JR INVEST S.A. koncentrowały się na poszukiwaniu i rozpoznawaniu możliwości inwestowania w nieruchomości komercyjne w Polsce jako sposobu na uzyskanie atrakcyjnej stopy zwrotu z inwestycji przy równoczesnej ochronie kapitału. Efektem tych działań było podpisanie listów Intencyjnych opisanych w powyżej w sekcji „Istotne zdarzenia w IV kwartale” niniejszego raportu.

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

- PPH Inter-Prodryn Sp. z o.o., spółka zależna Emitenta, kontynuowała przygotowania do kolejnego etapu modernizacji nieruchomości biurowo-szkoleniowej przy ul. Moniuszki 7 w centrum Katowic, polegającego na remoncie wejścia głównego oraz dokonaniu wymiany windy. Działania te dają możliwości wynajmu dla nowych, bardziej wymagających najemców, co spowoduje dalsze zwiększenie rentowności. Dotychczas

wykonana modernizacja oraz wdrożenie innowacyjnych rozwiązań, już przyniosła pozytywne rezultaty i w dalszym ciągu przekłada się korzystnie na bieżące przychody z wynajmu.

- Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o., spółka zależna Emitenta, będąca właścicielem Galerii Ramzes przy 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. Obecnie trwają negocjacje i rozmowy handlowe.
- KPM INVEST Sp. z o.o., spółka zależna Emitenta, w IV kwartale 2013 roku kontynuowała działania mające na celu utrzymanie wysokiego poziomu wynajętej powierzchni. W efekcie poziom ten w dalszym ciągu wynosi 99%. Atutem posiadanej nieruchomości jest fakt, iż jest ona zlokalizowana w bardzo dobrze skomunikowanym miejscu przy jednoczesnej bliskiej odległości centrum Krakowa. Dzięki temu ewentualnie zwalniane powierzchnie natychmiast znajdują nowych najemców. Spółka kontynuowała także działalność wynajmu powierzchni biurowej na godziny, co przełożyło się na dalszy wzrost przychodów.
- Zarząd kontynuował konstruktywne rozmowy w celu pozyskania kolejnych nieruchomości komercyjnych w atrakcyjnych cenach, a także realizował działania mające na celu pozytywne postrzeganie Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A. wśród potencjalnych nowych inwestorów.

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

#### **XI. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty.**

Na dzień sporządzenia raportu Spółka zatrudniała w sumie 2 osoby na pełny etat, a Grupa Kapitałowa Emitenta zatrudniała w sumie 7 osób na pełen etat.