

# Raport okresowy



z siedzibą w Krakowie

---

## Informacje uzupełniające do skonsolidowanego oraz jednostkowego raportu rocznego za 2012 rok

Autoryzowany Doradca



Raport sporządzony został przez spółkę JR INVEST S.A. z siedzibą przy ul. Wielickiej 25, 30-552 Kraków (dalej również: Spółka, JR INVEST, Emitent), zgodnie z wymogami określonymi w załączniku nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu (według stanu prawnego na dzień 15 kwietnia 2013 r.) „Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect”. Rolę Autoryzowanego Doradcy dla JR INVEST S.A. pełni PROFESCAPITAL Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Ofiar Oświęcimskich 15, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000139758.

**Data publikacji raportu: 13 maja 2013 roku.**

**List Prezesa Zarządu JR INVEST S.A. Pana Januarego Ciszewskiego do Akcjonariuszy i Inwestorów.****Szanowni Akcjonariusze i Inwestorzy,**

W imieniu Zarządu JR INVEST S.A. mam przyjemność przedstawić Państwu skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A. za 2012 rok. Był to rok, w którym JR INVEST S.A. zadebiutowała na rynku akcji NewConnect. Jesteśmy przekonani, iż fakt ten spowoduje, że JR INVEST S.A. stanie się spółką rozpoznawalną, transparentną i otworzy szereg możliwości współpracy z innymi podmiotami z branży, dzięki czemu skuteczniej będziemy mogli realizować strategię rozwoju.

Grupa Kapitałowa corocznie powiększa się o nowe spółki, które posiadają atrakcyjne nieruchomości. W kwietniu 2012 roku JR INVEST S.A. przejęła spółkę Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. posiadającą Galerię Handlową w centrum Zielonej Góry. Wpłynęło to znacząco na wzrost przychodów w porównaniu z rokiem ubiegłym, które w 2012 roku wyniosły 4.183 tys. PLN. W lipcu 2012 roku JR INVEST S.A. uzyskała także 2.080 tys. PLN netto ze sprzedaży nieruchomości w Krakowie. Zysk netto Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A. za 2012 rok wyniósł 3.098 tys. PLN.

JR INVEST S.A. posiada stabilną sytuację finansową. Ciągły wzrost przychodów jest potwierdzeniem przyjętej i realizowanej przez Zarząd JR INVEST S.A. strategii rozwoju Grupy Kapitałowej polegającej na przejmowaniu i modernizacji nieruchomości, a następnie na ich sprzedaży lub wynajmie. Posiadane w swoim portfolio nieruchomości komercyjne Spółka systematycznie modernizuje oraz zmienia strukturę najemców, zwiększając przychody. JR INVEST S.A. w 2012 roku poprzez spółkę zależną PPH Inter-Prodryn Sp. z o.o., będącą właścicielem budynku biurowego w ścisłym centrum Katowic, dokonała unowocześnienia jego elewacji.

Głównym czynnikiem wpływającym na odnotowany poziom sprzedaży w 2012 roku jest fakt, iż klienci doceniają różnorodność oferty Spółki oraz dogodne rozwiązania jakie im oferujemy, co przekłada się na pozyskiwanie nowych najemców. Szukaliśmy na rynku niszy i ją znaleźliśmy. Większość firm nabywa lub buduje budynki biurowe klasy A. Zarząd JR INVEST S.A. uważa, że duży potencjał tkwi w segmencie budynków klasy B i C ponieważ wiele z nich jest niedoszacowanych przez co posiadają potencjał zdolny do wygenerowania atrakcyjnej wartości dodanej. JR INVEST S.A. pozyskała dotychczas z prywatnych emisji akcji prawie 12,5 mln PLN i w pełni te środki wykorzystwała na przejęcia atrakcyjnych nieruchomości komercyjnych.

Rok 2013, w opinii Zarządu, powinien być rokiem stabilizacji oraz okresem pojawiania się na rynku nowych okazji inwestycyjnych, które zaprocentują wysokimi zyskami w następnych latach. Spółka będzie się nadal intensywnie rozwijać, jednocześnie modernizując posiadane nieruchomości, co wpłynie na dalszy wzrost przychodów Grupy Kapitałowej. Sytuacja finansowa JR INVEST S.A. w następnych latach będzie nadal stabilna i zapewniająca bezpieczeństwo Spółce oraz jej Akcjonariuszom. Aktualnie Zarząd JR INVEST S.A. analizuje napływające oferty i prowadzi rozmowy odnośnie nowych przejęć na rynku nieruchomości komercyjnych.

Zarząd JR INVEST S.A. zamierza w sposób wyczerpujący informować swoich Akcjonariuszy i Inwestorów za pomocą komunikatów bieżących oraz raportów okresowych. Będziemy także wykorzystywać stronę internetową Spółki aby dogłębnie informować o działalności i o wynikach, jak również o planowanych inwestycjach i przejęciach.

Priorytetem działań Zarządu JR INVEST S.A. jest realizacja planów związanych z rozwojem Grupy Kapitałowej i osiąganiem coraz lepszych wyników, tak aby kreować stabilny wzrost wartości firmy. Pragnę podkreślić, iż zdobyta przez lata wiedza i doświadczenie są i zapewne będą pozwalały nam w sposób jak najbardziej efektywny zarządzać powierzonym kapitałem. Chciałbym również podziękować naszym Akcjonariuszom i Inwestorom za zaufanie, którym zostaliśmy obdarzeni.

**Prezes Zarządu JR INVEST S.A.**  
**January Ciszewski**

#### **OŚWIADCZENIA ZARZĄDU O PRAWIDŁOWOŚCI DANYCH**

Zarząd JR INVEST S.A. oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta lub standardami uznawanymi w skali międzynarodowej oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A. oraz jej wynik finansowy. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A. zawiera prawdziwy obraz sytuacji Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A., w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Zarząd JR INVEST S.A. oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta lub standardami uznawanymi w skali międzynarodowej, oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy. Sprawozdanie z działalności Emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji JR INVEST S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Prezes Zarządu JR INVEST S.A.  
January Ciszewski



#### **OŚWIADCZENIA ZARZĄDU O WYBORZE BIEGŁYCH REWIDENTÓW**

Zarząd JR INVEST S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Zarząd JR INVEST S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Prezes Zarządu JR INVEST S.A.  
January Ciszewski



<b>LIST PREZESA ZARZĄDU JR INVEST S.A. PANA JANUAREGO CISZEWSKIEGO DO AKCJONARIUSZY I INWESTORÓW.</b>	<b>2</b>
<b>OŚWIADCZENIA ZARZĄDU O PRAWIDŁOWOŚCI DANYCH .....</b>	<b>3</b>
<b>OŚWIADCZENIA ZARZĄDU O WYBORZE BIEGŁYCH REWIDENTÓW .....</b>	<b>3</b>
<b>I. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE. ....</b>	<b>5</b>
<b>II. STRUKTURA AKCJONARIATU EMITENTA ZE WSKAZANIEM AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA RAPORTU CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU. ....</b>	<b>6</b>
<b>III. WYBRANE DANE FINANSOWE .....</b>	<b>7</b>
1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE .....	7
2. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE .....	8
<b>IV. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ .....</b>	<b>9</b>
1. KOMENTARZ ZARZĄDU EMITENTA NA TEMAT CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, KTÓRE MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ. ....	9
2. CHARAKTERYSTYKA STRUKTURY AKTYWÓW I PASYWÓW SKONSOLIDOWANEGO BILANSU .....	10
3. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI ORAZ OPIS ZMIAN W ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA WRAZ Z PODANIEM ICH PRZYCZYN. ....	11
4. OPIS STRUKTURY GŁÓWNYCH LOKAT KAPITAŁOWYCH LUB GŁÓWNYCH INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH W RAMACH GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA W DANYM ROKU OBROTOWYM. ....	11
5. CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA. ....	12
6. OPIS ISTOTNYCH POZYCJI POZABILANSOWYCH W UJĘCIU PODMIOTOWYM, PRZEDMIOTOWYM I WARTOŚCIOWYM. ....	12
<b>V. STANOWISKO ODNOŚNIE ZREALIZOWANIA PROGNOZ WYNIKÓW. ....</b>	<b>13</b>
<b>VI. OŚWIADCZENIE NA TEMAT STOSOWANYCH ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO. ....</b>	<b>14</b>

**I. Podstawowe informacje o Spółce.**

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

Działalność JR INVEST S.A. polega na nabywaniu nieruchomości komercyjnych w atrakcyjnych cenach, ich modernizacji oraz zmiany struktury najemców. W ten sposób Grupa Kapitałowa zwiększa przychody z najmu, a następnie sprzedaje tak zrestrukturyzowane nieruchomości. Spółka JR INVEST S.A. przejmuje również całe firmy, które w swoim majątku posiadają atrakcyjne nieruchomości komercyjne.

Spółka kupuje tylko nieruchomości już wynajęte, które generują przychody z najmu i są dochodowe. Strategia Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A. polega na 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 najmu oraz ze sprzedaży danego obiektu.

Emitent prowadzi działalność na rynku nieruchomości głównie w Małopolsce, na Śląsku i w województwie lubuskim, poszukując jednocześnie atrakcyjnych nieruchomości w innych miastach. W Polsce wciąż występuje niedobór powierzchni biurowych dla mniej wymagających firm sektora małych i średnich przedsiębiorstw. Dlatego też model biznesowy Spółki zakłada inwestycje w segment biur klasy B i C, co daje szersze możliwości działania ze względu na mniejszą konkurencję i koncentrację rynku.

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

<b>Ilość akcji</b>	Kapitał zakładowy (podstawowy) JR INVEST S.A. na dzień 13 maja 2013 roku wynosi 3 900 000 PLN i dzieli się na: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 000 000 akcji serii A o wartości nominalnej 1,00 PLN każda,</li> <li>• 1 149 633 akcji serii B o wartości nominalnej 1,00 PLN każda,</li> <li>• 607 367 akcji serii C o wartości nominalnej 1,00 PLN każda,</li> <li>• 143 000 akcji serii D o wartości nominalnej 1,00 PLN każda.</li> </ul>
<b>Zarząd</b>	<b>Stanowisko</b>
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

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

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział głosów na WZA
January Ciszewski *	1 567 821	40,20%	2 767 821	46,91%
Renata Ciszewska	833 000	21,36%	1 633 000	27,68%
Paweł Szymula **	369 000	9,46%	369 000	6,25%
Pozostali	1 130 179	28,98%	1 130 179	19,16%
<b>Razem</b>	<b>3 900 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>5 900 000</b>	<b>100,00%</b>

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

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

### III. Wybrane dane finansowe

#### 1. Wybrane skonsolidowane dane finansowe

Tabela: Wybrane skonsolidowane dane finansowe z rachunku zysków i strat.

Wyszczególnienie	01.01.2012- 31.12.2012 (PLN)	01.01.2011- 31.12.2011 (PLN)	01.01.2012- 31.12.2012 (EUR)	01.01.2011- 31.12.2011 (EUR)
Przychody netto ze sprzedaży	<b>4 182 684</b>	<b>1 851 154</b>	<b>999 399</b>	<b>449 418</b>
Zysk ze sprzedaży	1 389 432	575 594	331 987	139 741
Zysk operacyjny	3 060 295	1 151 316	731 218	279 513
EBIT*	4 166 814	418 484	995 607	101 598
EBITDA**	<b>4 656 037</b>	<b>1 009 509</b>	<b>1 112 500</b>	<b>245 086</b>
Amortyzacja	489 223	591 025	116 894	143 487
Zysk / Strata brutto	3 815 084	- 349 947	911 566	- 84 959
Zysk / Strata netto	<b>3 098 337</b>	<b>- 720 919</b>	<b>740 308</b>	<b>- 175 023</b>

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

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

Tabela: Wybrane skonsolidowane dane finansowe z bilansu.

Wyszczególnienie	31.12.2012 (PLN)	31.12.2011 (PLN)	31.12.2012 (EUR)	31.12.2011 (EUR)
Kapitał (fundusz) podstawowy	3 900 000	3 149 633	953 965	713 103
Kapitał (fundusz) własny	<b>21 546 890</b>	<b>13 720 216</b>	<b>5 270 508</b>	<b>3 106 370</b>
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	12 039 744	8 795 613	2 944 999	1 991 399
➤ kredyty bankowe	11 776 465	8 795 613	2 880 599	1 991 399
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	1 946 472	1 465 769	476 120	331 862
➤ kredyty bankowe	1 593 053	1 083 914	389 671	245 407
Aktywa trwałe	53 526 401	34 007 846	13 092 902	7 699 657
➤ należności długoterminowe	0	0	0	0
Aktywa obrotowe, w tym:	765 564	427 216	187 262	96 725
➤ zapasy	6 000	0	1 468	0
➤ należności krótkoterminowe	337 760	173 490	82 618	39 280
➤ środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	315 191	243 954	77 098	55 233
Suma bilansowa	<b>54 291 965</b>	<b>34 435 062</b>	<b>13 280 164</b>	<b>7 796 382</b>

## 2. Wybrane jednostkowe dane finansowe

Tabela: Wybrane jednostkowe dane finansowe z rachunku zysków i strat.

Wyszczególnienie	01.01.2012- 31.12.2012 (PLN)	01.01.2011- 31.12.2011 (PLN)	01.01.2012- 31.12.2012 (EUR)	01.01.2011- 31.12.2011 (EUR)
Przychody netto ze sprzedaży	<b>648 994</b>	<b>705 746</b>	<b>155 069</b>	<b>171 339</b>
Zysk ze sprzedaży	227 926	198 461	54 460	48 182
Zysk operacyjny	1 708 293	3 847 495	408 175	934 085
EBIT	1 708 293	3 847 495	408 175	934 085
EBITDA	<b>1 789 193</b>	<b>4 130 518</b>	<b>427 505</b>	<b>1 002 796</b>
Amortyzacja	80 900	283 023	19 330	68 712
Zysk brutto	1 558 210	3 211 225	372 314	779 613
Zysk netto	<b>1 290 181</b>	<b>2 601 034</b>	<b>308 272</b>	<b>631 472</b>

Tabela: Wybrane jednostkowe dane finansowe z bilansu.

Wyszczególnienie	31.12.2012 (PLN)	31.12.2011 (PLN)	31.12.2012 (EUR)	31.12.2011 (EUR)
Kapitał (fundusz) podstawowy	3 900 000	3 149 633	953 965	713 103
Kapitał (fundusz) własny	<b>21 601 717</b>	<b>15 316 223</b>	<b>5 283 919</b>	<b>3 467 719</b>
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	2 502 126	2 680 849	612 036	606 966
➤ kredyty bankowe	2 502 126	2 680 849	612 036	606 966
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	227 172	719 219	55 568	162 837
➤ kredyty bankowe	192 134	652 284	46 997	147 682
Aktywa trwałe	24 527 417	19 308 846	5 999 564	4 371 682
➤ należności długoterminowe	0	0	0	0
Aktywa obrotowe, w tym:	509 924	108 771	124 731	24 627
➤ zapasy	0	0	0	0
➤ należności krótkoterminowe	107 537	58 898	26 304	13 335
➤ środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	91 241	49 467	22 318	11 200
Suma bilansowa	<b>25 037 341</b>	<b>19 417 617</b>	<b>6 124 295</b>	<b>4 396 309</b>

Wybrane dane finansowe prezentowane w raporcie okresowym przeliczono na walutę EURO w następujący sposób:

- 1) pozycje dotyczące rachunku zysków i strat przeliczono:
  - a) dla 2012 roku - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną dziennych średnich kursów ogłaszanych przez NBP, kurs ten wyniósł: 4,1852 PLN
  - b) dla 2011 roku – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną dziennych średnich kursów ogłaszanych przez NBP, kurs ten wyniósł: 4,1190 PLN
- 2) pozycje bilansowe przeliczono według średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy, kurs ten wyniósł:
  - a) na dzień 31 grudnia 2012: 4,0882 PLN
  - b) na dzień 31 grudnia 2011: 4,4168 PLN



#### IV. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

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

W 2012 roku spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 4.182.693 PLN, o 126% więcej niż w 2011 roku. Tak znaczący wzrost przychodów jest wynikiem przejęcia w kwietniu 2012 roku przez JR INVEST S.A. spółki Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o., która jest właścicielem Galerii Ramzes o powierzchni 6.822 m<sup>2</sup>.

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.	2012 r.
Przychody z wynajmu, w tym:	1 153	1 851	4 183
Powierzchni biurowo-usługowych	716	1 111	2 219
Powierzchni handlowych	420	641	1 793
Powierzchni magazynowych	17	36	38
Powierzchni szkoleniowych	-	55	120
Biura na godziny	-	8	13

Największą część przychodów ze sprzedaży stanowią przychody z wynajmu powierzchni biurowo-usługowych tj. 53% całości przychodów w 2012 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% całości przychodów). Ponadto Spółka wynajmuje 300 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowych oraz 250 m<sup>2</sup> powierzchni szkoleniowych (łącznie 3,7% całości przychodów). Wyżej wymienione powierzchnie zlokalizowane są w czterech nieruchomościach będących własnością Grupy Emitenta. JR INVEST S.A. rozwinęła także działalność w segmencie wynajmu powierzchni biurowej na godziny, jednak przychody z wynajmu powierzchni biurowej na godziny stanowią aktualnie marginalną część przychodów Emitenta tj. 0,3% łącznej wartości przychodów z najmu.

W sierpniu i wrześniu 2012 roku przeprowadzona została w Galerii Ramzes kampania promocyjna mającą na celu zwiększenie wśród lokalnej społeczności Zielonej Góry i okolic świadomości marki handlowej Galerii Ramzes oraz asortymentu jej najemców. W Galerii Ramzes przeprowadzona została także reorganizacja stoisk handlowych dzięki czemu poprawie uległy zarówno wygląd powierzchni handlowej jak również układ komunikacyjny, który w nowej formie jest korzystniejszy dla najemców i klientów.

Spółka zależna PPH Inter-Prodryn Sp. z o.o. uzyskała w lutym 2012 roku prawomocne pozwolenie na budowę odnośnie modernizacji budynku biurowego, a następnie w okresie wakacyjnym dokonała unowocześnienia jego elewacji. W dalszej kolejności planowane jest przeprowadzenie remontu wejścia głównego oraz dokonanie wymiany windy na nową. Działania te dają możliwości wynajmu dla nowych, bardziej wymagających najemców co spowoduje dalsze zwiększenie rentowności.

Powyższe działania, jak również sprzedaż w lipcu 2012 roku nieruchomości zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Dekerta 18 o wartość transakcji netto 2.080.000 PLN, przyczyniły się do realizowania zysku netto na poziomie 3.098.337 PLN. Istotnym czynnikiem wpływającym na poziom zysku netto były także znaczne koszty jednorazowe związane z debiutem Emitenta na rynku akcji NewConnect.

Wskaźnik EBITDA w 2012 roku wyniosła 4.656.037 PLN, co w porównaniu do 2011 roku stanowi wzrost o 361%, natomiast EBIT wyniósł 4.166.814 PLN, co w porównaniu do 2011 roku stanowi wzrost o 896%.

W 2012 roku w porównaniu do roku ubiegłego rentowność netto kapitałów własnych (ROE\*) wzrosła z -5,3% do 14,4%, natomiast rentowność sprzedaży (ROS\*\*) wzrosła z 31,1% do 33,2%.

\* ROE = zysk netto/kapitał własny

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

## 2. Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu.

Kształtowanie się głównych pozycji skonsolidowanego bilansu w 2012 roku w porównaniu do danych finansowych za 2011 rok przedstawia poniższa tabela.

**Tabela: Struktura bilansu w latach 2010-2012.**

AKTYWA					
Wyszczególnienie	31.12.2012 (PLN)	31.12.2011 (PLN)	Dynamika '12/'11 (%)	31.12.2012 (struktura %)	31.12.2011 (struktura %)
Aktywa trwałe	53 526 401	34 007 846	157%	99%	99%
Aktywa obrotowe	765 564	427 216	179%	1%	1%
Kapitał własny	21 545 342	13 720 216	157%	40%	40%
Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	13 633 944	6 544 280	208%	25%	19%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	18 760 006	14 170 566	132%	35%	41%
<b>Suma bilansowa</b>	<b>54 291 964</b>	<b>34 435 062</b>	<b>158%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Aktywa trwałe stanowią 99% sumy bilansowej Grupy Emitenta, co wynika ze specyfiki prowadzonej działalności opartej na nabywaniu nieruchomości i zarządzaniu nimi. Na dzień 31 grudnia 2012 roku wartość aktywów trwałych Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A. zwiększyła się w stosunku do roku 2011 o 57%, co jest wynikiem przejęcia spółki Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. posiadającej nieruchomość komercyjną Galerię Ramzes w centrum Zielonej Góry (inwestycje długoterminowe).

Aktywa obrotowe Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A. w stosunku do 2011 roku zwiększyły się o 79%, co jest wynikiem zwiększenia należności krótkoterminowych oraz inwestycji krótkoterminowych.

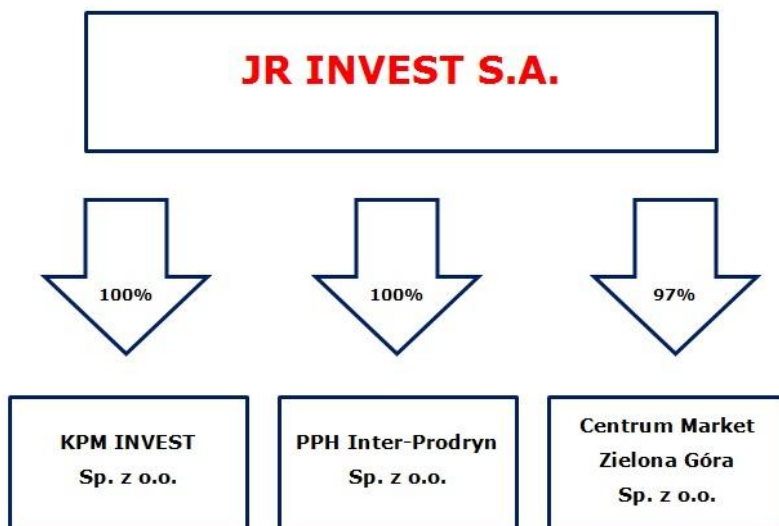
Posiadana struktura aktywów pozwala Emitentowi na utrzymanie bieżącej płynności finansowej na poziomie umożliwiającym płynne regulowanie bieżących zobowiązań oraz generowanie nadwyżek finansowych.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku struktura pasywów Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A. obejmuje kapitał własny i kapitał mniejszości na poziomie blisko 41% oraz zobowiązania i rezerwy na zobowiązania na poziomie 35%. Istotną pozycją bilansową jest ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych, która na koniec 2012 roku wyniosła 13.633.944 PLN powstała w wyniku nadwyżki przyjętych aktywów netto w wartości godziwej nad ceną nabycia tych aktywów (spółek). Wartość firmy w podziale na spółki jest przedstawiona w Nocie 63 Dodatkowej Informacji i Objaśnień do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A. za 2012 rok. Przyjęto amortyzację ujemnej wartości firmy na okres 20 lat.

Stosunek wartości zobowiązań długoterminowych i krótkoterminowych do kapitału własnego wynosi 0,65.

### 3. Opis organizacji grupy kapitałowej emitenta ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji grupy kapitałowej emitenta wraz z podaniem ich przyczyn.

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



Na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz 13 maja 2013 roku Emitent posiada większościowe udziały w trzech spółkach:

- 100% udziałów w spółce KPM INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie o kapitale zakładowym w wysokości 1.250.000 PLN. KPM INVEST Sp. z o.o. jest to spółka celowa posiadająca nieruchomość w Krakowie, przy ul. Wielickiej 25, przy jednym z głównych węzłów komunikacyjnych miasta, będącą budynkiem biurowo-handlowym klasy B o powierzchni 1.984 m<sup>2</sup>.
- 100% udziałów w spółce PPH Inter-Prodryn Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach o kapitale zakładowym w wysokości 450.000 PLN. PPH Inter-Prodryn Sp. z o.o. jest to spółka celowa posiadająca nieruchomość w ścisłym centrum Katowic, przy ul. Moniuszki 7 będącą budynkiem biurowym klasy B+ o powierzchni 2.885 m<sup>2</sup>.
- 97% udziałów w spółce Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. z siedzibą w Zielonej Górze o kapitale zakładowym w wysokości 10.778,6 tys. PLN. Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. jest to spółka celowa posiadająca nieruchomość w Zielonej Górze, przy ul. Pod Topolami 4 będącą galerią handlową o powierzchni użytkowej 6.822 m<sup>2</sup> oraz powierzchni handlowej 3.900 m<sup>2</sup>.

Wszystkie wymienione wyżej jednostki podlegają konsolidacji pełnej.

Zmiana w organizacji Grupy Kapitałowej nastąpiła w kwietniu 2012 r. gdy JR INVEST S.A. przejęła spółkę Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. posiadającą atrakcyjną nieruchomość Galerię Ramzes w centrum Zielonej Góry.

### 4. Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach grupy kapitałowej emitenta w danym roku obrotowym.

Główne inwestycje kapitałowe Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A. w 2012 roku obejmowały zakup 97,49% udziałów w Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. za łączną kwotę 5.579.628 PLN.

## 5. Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju grupy kapitałowej emitenta.

Działania Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A. w 2013 roku i najbliższych latach koncentrować będą się na realizacji następujących celów:

- kontynuowania strategii dynamicznego rozwoju Emitenta poprzez nabywanie kolejnych atrakcyjnych nieruchomości lub firm posiadających atrakcyjne aktywa nieruchomościowe – sytuacja rynkowa sprzyja rozwojowi Spółki oraz znajdowaniu i nabywaniu przez nią takich nieruchomości komercyjnych. Przewidywany rozwój JR INVEST S.A. związany będzie z zakupem nowych spółek i nieruchomości, a także coraz lepszym wykorzystywaniem posiadanej powierzchni we własnych budynkach.;
- kontynuacja działalności na rynku nieruchomości komercyjnych polegająca na wykorzystywaniu niszy rynkowej w segmencie biurowców klasy B i C. JR INVEST S.A. oferuje i dostarcza usługi na wyższym poziomie w ramach tej samej ceny przez co Emitent tworzy przewagę konkurencyjną.
- do świadczonych usług Spółka podchodzi profesjonalnie i z naciskiem na wzrost jakości obsługi każdego z najemców. Niewiele jest firm, które w ten sposób działają. Ponadto w tym segmencie rynku występuje rozdrobnienie właścicieli, przez co oferowany przez nich produkt i usługa są niejednorodne. Atutem Spółki jest optymalna relacja ceny do jakości, z jednoczesnym akcentem na aspekt wyższej jakości w oferowanej cenie;
- stwarzanie Akcjonariuszom możliwości do inwestowania w nieruchomości komercyjne jako sposobu na uzyskanie atrakcyjnej stopy zwrotu z inwestycji przy równoczesnej ochronie kapitału
- akumulacja kapitału z przewidywanego zysku z przeznaczeniem go na rozwój Spółki, dalszą modernizację i ewentualną rozbudowę – kontynuowanie podnoszenia standardu posiadanych nieruchomości co wpływa na wzrost przychodów generowanych z wynajmu;
- kontynuacja modelu sprzedaży i kanałów dystrybucji poprzez współpracę z kilkudziesięcioma biurami pośrednictwa nieruchomości obejmującymi zakresem swojej działalności Polskę południową i zachodnio-południową – dzięki współpracy z biurami nieruchomości. JR INVEST S.A. oprócz pozyskiwania najemców pozyskuje także nowe propozycje projektów inwestycyjnych. Najważniejszym kryterium jakim kieruje się Emitent w podejmowaniu decyzji o zakupie danej nieruchomości jest wielkość potencjału wzrostu przychodów danej nieruchomości, a także jej lokalizacja;
- wzmocnianie pozycji konkurencyjnej na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce w branży wynajmu powierzchni – dalsze przejęcia i nabycia nieruchomości komercyjnych oraz ugruntowanie swojej pozycji wśród podmiotów już obecnych na rynku w tym regionie;
- rozwój organiczny Grupy Kapitałowej na bazie mocnego fundamentu, którym są posiadane i nabywane nieruchomości komercyjne – optymalizacja procesów wewnątrz Grupy.

## 6. Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym.

Jedyna istotna pozycja pozabilansowa w Grupie Kapitałowej JR INVEST S.A. jest opisana w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym w Nocie 37 Dodatkowej Informacji i Objasnień do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A. za 2012 rok.

**V. Stanowisko odnośnie zrealizowania prognoz wyników.**

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.

**Tabela: Porównanie danych prognozowanych z osiągniętymi wynikami.**

Dane finansowe (w PLN)	Prognoza wyników finansowych	Wyniki finansowe	Realizacja prognozy
	2012	2012	
Przychody ze sprzedaży	<b>4 150 000</b>	<b>4 182 684</b>	<b>101%</b>
EBIT	4 050 000	4 166 814	103%
EBITDA	4 200 000	4 656 037	111%
Zysk netto	3 400 000	3 098 337	91%

**VI. Oświadczenie na temat stosowanych zasad ładu korporacyjnego.**

Zarząd JR INVEST S.A. poniżej przekazuje informację w zakresie zasad określonych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na NewConnect”, które nie są przez Spółkę stosowane w sposób trwały, wraz z wyjaśnieniem okoliczności i przyczyn ich niestosowania.

Pkt	Rekomendacje dotyczące dobrych praktyk spółek notowanych na NewConnect	Uzasadnienie niestosowania
1	Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jaki z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz szeroki i interaktywny dostęp do informacji. Spółka, korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, powinna zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami, wykorzystując w tym celu również nowoczesne metody komunikacji internetowej, umożliwiając transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na stronie internetowej.	Zasada stosowana z wyłączeniem transmisji obrad walnego zgromadzenia, rejestracji video i upubliczniania nagrania. Informacje dotyczące WZA i jego przebiegu Emitent będzie publikował w postaci raportów bieżących, które będą umieszczane na stronie internetowej. Wszyscy akcjonariusze biorący udział w WZA będą mieli możliwość zapoznania się ze wszystkimi sprawami poruszonymi na walnym zgromadzeniu. Nakłady finansowe poniesione na transmisję internetową lub rejestrację video są niewspółmiernie wysokie w stosunku do potencjalnych korzyści wynikających z powyższego działania. Spółka uważa, iż zapewnia wystarczający dostęp do informacji poprzez stronę internetową <a href="http://www.newconnect.pl">www.newconnect.pl</a> oraz <a href="http://www.jrinvest.pl">www.jrinvest.pl</a> .
5	Spółka powinna prowadzić politykę informacyjną ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb inwestorów indywidualnych. W tym celu spółka, poza swoją stroną korporacyjną powinna wykorzystywać indywidualną dla danej spółki sekcję relacji inwestorskich znajdującą się na stronie <a href="http://www.GPWInfoStrefa.pl">www.GPWInfoStrefa.pl</a> .	Uzasadnienie Spółki zamiaru niestosowania: Spółka uważa, iż zapewnia wystarczający dostęp do informacji poprzez stronę internetową <a href="http://www.newconnect.pl">www.newconnect.pl</a> oraz <a href="http://www.jrinvest.pl">www.jrinvest.pl</a> .
9.2	Emitent przekazuje w raporcie rocznym: Informację na temat wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy otrzymanego od emitenta z tytułu świadczenia wobec emitenta usług w każdym zakresie.	Kwestia wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy jest uregulowana w umowie i jest sprawą poufną. Emitent nie może publikować takich danych bez zgody Autoryzowanego Doradcy.
16	Emitent publikuje raporty miesięczne, w terminie 14 dni od zakończenia miesiąca. Raport miesięczny powinien zawierać co najmniej: - informacje na temat wystąpienia tendencji i zdarzeń w otoczeniu rynkowym emitenta, które w ocenie emitenta mogą mieć w przyszłości istotne skutki dla kondycji finansowej oraz wyników finansowych emitenta, - zestawienie wszystkich informacji opublikowanych przez emitenta w trybie raportu bieżącego w okresie objętym raportem, - informacje na temat realizacji celów emisji, jeżeli taka realizacja, choćby w części, miała miejsce w okresie objętym raportem, - kalendarz inwestora, obejmujący wydarzenia mające mieć miejsce w nadchodzącym miesiącu, które dotyczą emitenta i są istotne z punktu widzenia interesów inwestorów, w szczególności daty publikacji raportów okresowych, planowanych walnych zgromadzeń, otwarcia subskrypcji, spotkań z inwestorami lub analitykami, oraz oczekiwany termin publikacji raportu analitycznego.	Emitent uważa, że należyte wykonywanie obowiązków informacyjnych (publikacja informacji na stronach internetowych Spółki, NewConnect, GPW) jest wystarczające do miesięcznego informowania o działaniach Spółki.