

JR INVEST S.A.

**30-552 Kraków
ul. Wielicka 25**

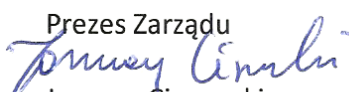
**Sprawozdanie Zarządu z działalności
za rok obrotowy
od 1 stycznia do 31 grudnia 2012**

Sprawozdanie z działalności jednostki w roku obrotowym

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku Zarząd jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania z działalności jednostki w roku obrotowym obejmującego istotne informacje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej, w tym ocenę uzyskiwanych efektów oraz wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń.

Sprawozdanie z działalności jednostki obejmuje następujące części:

1. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego
2. Wskaźniki finansowe i niefinansowe istotne dla oceny sytuacji jednostki
3. Przewidywany rozwój jednostki
4. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju
5. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa
6. Udziały/akcje własne
7. Oddziały (zakłady) jednostki
8. Instrumenty finansowe

Prezes Zarządu

January Ciszewski

JR INVEST S.A.
30-552 Kraków, ul. Wielicka 25
NIP 679-27-81-972, REGON 356763788
KRS 0000393811 

Kraków, dnia 7 maja 2013 roku

1. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

W kwietniu 2012 r. w Spółka JR INVEST S.A. wyemitowała nową emisję akcji serii C i D co pozwoliło na zgromadzenie większego kapitału (pozyskano 4,95 mln zł). Dzięki tej emisji Spółka JR INVEST S.A. w kwietniu 2012 r. przejęła spółkę CENTRUM MARKET ZIELONA GÓRA Sp. z o.o. (nabywając 97 % jej udziałów), która jest właścicielem GALERII RAMZES o powierzchni 6822 m2 w centrum Zielonej Góry. W lipcu 2012 r. JR INVEST S.A. dokonała sprzedaży nieruchomości przy ul. Dekerta 18 w Krakowie (wartość transakcji 2 080 000 zł netto).

W dniu 28 listopada 2012 r. Spółka zadebiutowała na alternatywnym rynku GPW NewConnect.

2. Wskaźniki finansowe i niefinansowe istotne dla oceny sytuacji jednostki

Podstawowe wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Spółki w 2012, 2011 oraz 2010 roku.

Rentowność jest rezultatem decyzji gospodarczych podejmowanych przez przedsiębiorstwo. Jej podstawowym zadaniem jest określenie zdolności podmiotu do generowania zysków postrzeganych przez pryzmat zasobów – tak kapitałowych jak i majątkowych, zaangażowanych w ten proces. Analiza rentowności wynika z potrzeby optymalizacji działalności przedsiębiorstwa i szukania najlepszych sposobów angażowania posiadanych przez nie środków.

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Zyskowność sprzedaży	zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	max	35,1%	28,1%	32,7%
Rentowność sprzedaży brutto	zysk brutto/przychody netto ze sprzedaży	max	240,1%	455,0%	101,0%
Rentowność sprzedaży netto	zysk netto/przychody netto ze sprzedaży	max	198,8%	368,6%	77,0%
Rentowność kapitału własnego	zysk netto/kapitał własny bez wyniku finansowego bieżącego roku	max	6,4%	20,5%	11,5%
Rentowność aktywów	zysk netto/aktywa ogółem	max	5,2%	13,4%	5,8%

Płynność finansowa wyraża zdolność przedsiębiorstwa do terminowego regulowania zobowiązań. Zdolność ta opiera się na zasobach posiadanej przez jednostkę gotówki oraz na pozostałych zasobach materialnych, które jednostka zamienia w określonym czasie na gotówkę (cykl aktywów obrotowych).

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Wskaźnik płynności szybkiej	(inwestycje krótkoterminowe + należności krótkoterminowe)/ zobowiązania krótkoterminowe	0,8 - 1,2	2,2	0,2	3,3
Wskaźnik płynności bieżącej	(aktywa obrotowe - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe)/ zobowiązania krótkoterminowe	1,5 - 2,0	2,2	0,2	3,3
Pokrycie zobowiązań należnościami	należności handlowe/ zobowiązania handlowe	>1	4,3	1,7	47,9

Kapitał obrotowy netto (w tys. zł.)	aktywa obrotowe – zobowiązania bieżące	-	283	-610	1 110
dział kapitału pracującego w całości aktywów	kapitał obrotowy/aktywa ogółem	max	1,1%	-3,1%	11,8%

Wskaźniki sprawności wykorzystania zasobów oceniają zdolność przedsiębiorstwa do optymalnego zarządzania posiadanymi aktywami oraz wskazują, czy wielkość danego aktywa jest adekwatna do rozmiarów prowadzonej przez przedsiębiorstwo działalności. Wskaźniki sprawności określają długość cyklu rotacji jakiego podlegają zapasy, należności i aktywa ogółem oraz wskazują okres, po jakim przedsiębiorstwo przeciętnie spłaca swoje zobowiązania.

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Wskaźnik rotacji majątku	przychody netto ze sprzedaży/ aktywa ogółem	max	0,0	0,0	0,1
Wskaźnik obrotu rzeczowych aktywów trwałych	przychody netto ze sprzedaży/ aktywa trwałe	max	0,0	0,0	0,1
Wskaźnik rotacji należności w dniach	(należności z tytułu dostaw i usług/przychody ze sprzedaży)*360	min	24,0	28,0	127,0
Wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	(zobowiązania z tytułu dostaw i usług/koszty własne sprzedaży)*360	min	13,0	57,0	12,0

Wskaźniki finansowania prezentują strukturę źródeł finansowania działalności gospodarczej prowadzonej przez przedsiębiorstwo. Wskazują na udział poszczególnych składowych kapitałów własnych i obcych w finansowaniu aktywów. Ich optymalne wartości pozwalają na utrzymanie przez przedsiębiorstwo długoterminowej płynności finansowej.

Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Współczynnik zadłużenia	kapitał obcy/kapitały ogółem	0,3 - 0,5	0,1	0,2	0,4
Pokrycie zadłużenia kapitałem własnym	kapitał własny/zobowiązania wraz z rezerwami	>1	6,3	3,7	1,3
Stopień pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	kapitał własny/aktywa trwałe	>1	0,9	0,8	0,7
Trwałość struktury finansowania	kapitał własny/pasywa ogółem	max	0,9	0,8	0,6

3. Przewidywany rozwój jednostki

Spółka poszukuje następnych podmiotów gospodarczych posiadających atrakcyjne nieruchomości o krótkim okresie zwrotu zaangażowanego kapitału. Rozmowy z kilkoma potencjalnymi sprzedawcami takich nieruchomości odbywają się praktycznie co miesiąc. Spółka jednak bardzo ostrożnie wybiera i selekcjonuje spółki i nieruchomości, które miałyby być przedmiotem następnych przejęć.

Przewidywany rozwój Spółki związany będzie z następnymi emisjami akcji oraz zakupem nowych spółek oraz nieruchomości, a także coraz lepszym wykorzystywaniem posiadanej powierzchni we własnych budynkach.

4. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W 2012 roku Spółka nie prowadziła bezpośrednio badań w dziedzinie powstania nowych produktów oraz technologii.

5. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

Spółka ma stabilną sytuację finansową i przewiduje jej poprawę zmniejszając corocznie zadłużenie. Zadłużenie Spółki aktualnie obsługiwane jest z bieżących przychodów i nie stwarza zagrożenia dla normalnego funkcjonowania Spółki.

Zarząd przewiduje, że Spółka będzie w następnych latach akumulować kapitał z przewidywanego zysku na rozwój firmy, dalszą modernizację i ewentualną rozbudowę nieruchomości.

Przewiduje się również następne emisje akcji na pozyskanie kapitału w celu zakupu następnych atrakcyjnych spółek lub nieruchomości komercyjnych o zadawalającym okresie zwrotu kapitału i rokujących pozytywnie na przyszłość co do ich wartości jak i uzyskiwanego rocznego przychodu.

Zarząd przewiduje, że sytuacja finansowa Spółki w następnych latach będzie również stabilna i zapewniająca bezpieczeństwo Spółce jak i jej akcjonariuszom.

6. Udziały/akcje własne

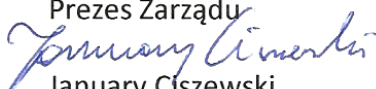
Spółka w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku nie nabywała oraz nie zbywała udziałów/akcji własnych.


7. Oddziały (zakłady) jednostki

W roku 2012 Spółka nie posiadała oddziałów (zakładów).

8. Instrumenty finansowe

W roku od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku Spółka nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń oraz nie wykorzystywała instrumentów finansowych w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie jest ona narażona.

Prezes Zarządu

January Ciszewski

JR INVEST S.A.
30-552 Kraków, ul. Wielicka 25
NIP 679-27-81-972, REGON 356763788
KRS 0000393811 

Kraków, dnia 7 maja 2013 roku