

Raport okresowy



z siedzibą w Krakowie

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

Autoryzowany Doradca



ABISTEMA Kancelaria Doradcza Sp. z o.o.

Raport sporządzony został przez spółkę JR INVEST S.A. z siedzibą przy ul. Wielickiej 25, 30-552 Kraków (dalej również: Spółka, JR INVEST, Emitent), zgodnie z wymogami określonymi w załączniku nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu (według stanu prawnego na dzień 1 października 2013 r.) „Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect”. Rolę Autoryzowanego Doradcy dla JR INVEST S.A. pełni ABISTEMA Kancelaria Doradcza Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, przy ul. Rądcznej 66B, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000437337.

Data publikacji raportu: 14 maj 2014 roku

Spis treści.

I. Podsumowanie kwartału	3
II. Podstawowe informacje o Spółce	3
III. Akcjonariat	5
IV. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta na ostatni dzień okresu objętego raportem kwartalnym	5
V. Oświadczenie Zarządu	6
VI. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości	6
VII. Skonsolidowany raport kwartalny JR INVEST S.A.	8
1. Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe	8
A. Rachunek zysków i strat Grupy JR INVEST	8
B. Bilans Grupy JR INVEST	8
C. Rachunek przepływów pieniężnych Grupy JR INVEST	11
D. Zestawienie zmian w kapitale własnym Grupy JR INVEST	11
2. Komentarz Zarządu Emitenta na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	12
VIII. Jednostkowy raport kwartalny	15
1. Jednostkowe skrócone sprawozdanie finansowe	15
A. Rachunek zysków i strat JR INVEST S.A.	15
B. Bilans JR INVEST S.A.	15
C. Rachunek przepływów pieniężnych JR INVEST S.A.	17
D. Zestawienie zmian w kapitale własnym JR INVEST S.A.	18
2. Komentarz Zarządu Emitenta na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	19
IX. Prognozy Finansowe	20
X. Informacja na temat aktywności Emitenta oraz Grupy Emitenta w zakresie działań zmierzających do zwiększenia innowacyjności	20
XI. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty	21

I. Podsumowanie kwartału.

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

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

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

II. Podstawowe informacje o Spółce.

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

Działalność JR INVEST S.A. polega na nabywaniu nieruchomości komercyjnych w atrakcyjnych cenach, ich modernizacji oraz zmiany struktury najemców. Taki sposób działania powoduje zwiększanie przychodów z wynajmu, a w konsekwencji zyskową sprzedaż zrestrukturyzowanych nieruchomości. Spółka JR INVEST S.A. przejmuje również całe firmy, które w swoim majątku posiadają atrakcyjne nieruchomości komercyjne.

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

Ilość akcji	Kapitał zakładowy (podstawowy) JR INVEST S.A. na dzień 14 maja 2014 roku wynosi 3 900 000 PLN i dzieli się na:	
	<ul style="list-style-type: none"> • 2 000 000 akcji serii A o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, • 1 149 633 akcji serii B o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, • 607 367 akcji serii C o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, • 143 000 akcji serii D o wartości nominalnej 1,00 PLN każda. 	
Zarząd	Stanowisko	
January Ciszewski	Prezes Zarządu	
Rada Nadzorcza	Stanowisko	
Renata Ciszewska	Przewodnicząca Rady Nadzorczej	
Edward Kóska	Członek Rady Nadzorczej	
Janusz Zięcina	Członek Rady Nadzorczej	
Paweł Szymuła	Członek Rady Nadzorczej	
Przemysław Lewicki	Członek Rady Nadzorczej	
Pracownicy	JR INVEST S.A.	Grupa JR INVEST
Umysłowi	3	8
Fizyczni	0	1
Razem	3	9

III. Akcjonariat

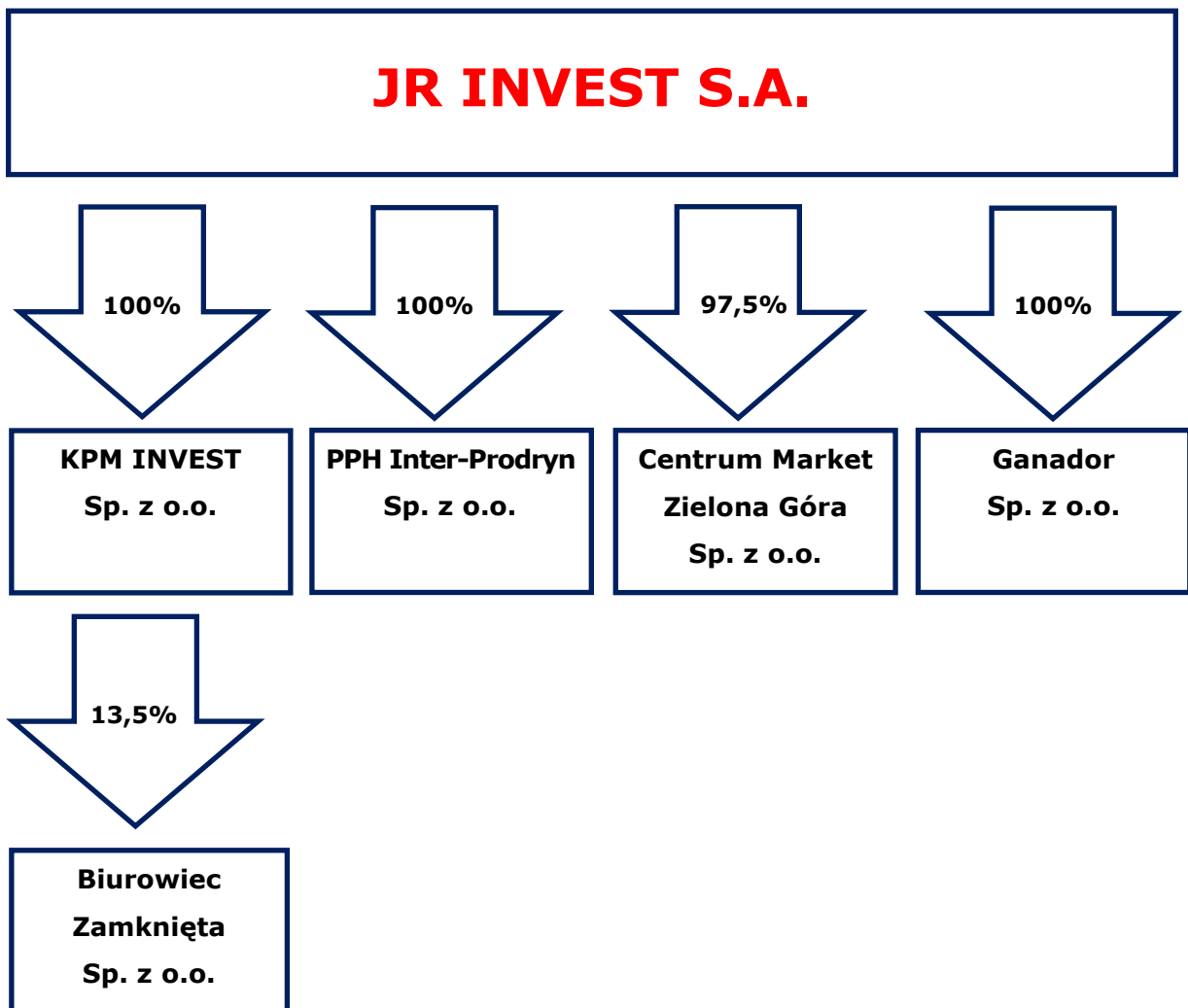
Akcjonariusz	Liczba akcji	% udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział głosów na WZA
January Ciszewski *	1 588 819	40,74	2 788 819	47,27
Renata Ciszewska	833 000	21,36	1 633 000	27,68
Paweł Szymula **	369 000	9,46	369 000	6,25
Pozostali	1 109 181	28,44	1 109 181	18,80
Razem	3 900 000	100,00%	5 900 000	100,00%

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

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

IV. 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 maja 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 m².
 - która posiada 13,5% udziałów w spółce Biurowiec Zamknięta Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie o kapitale zakładowym 3 439 000 PLN. Biurowiec Zamknięta Sp. z o.o. jest to spółka celowa powołana w celu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie w Krakowie przy ul. Zamkniętej 10 budynku biurowego klasy A o powierzchni 2 950 m².
- 100% udziałów w spółce PPH Inter-Prodryn Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach o kapitale zakładowym w wysokości 450 000 PLN. PPH Inter-Prodryn Sp. z o.o. jest to spółka celowa posiadająca nieruchomości w Katowicach przy ul. Moniuszki 7, będącą budynkiem biurowym klasy B+ o powierzchni 2 885 m².
- 97,5% udziałów w spółce Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. z siedzibą w Zielonej Górze o kapitale zakładowym w wysokości 10 778,6 tys. PLN. Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. jest to spółka celowa posiadająca nieruchomości w Zielonej Górze przy ul. Pod Topołami 4, będącą galerią handlową o powierzchni użytkowej 6 822 m² oraz powierzchni handlowej 3 900 m².
- 100% udziałów w spółce Ganador Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie o kapitale zakładowym w wysokości 5 000 PLN. Ganador Sp. z o.o. jest to spółka celowa powołana w celu nabycia siedmiu nieruchomości na Śląsku: nieruchomości handlowo-usługowych położonych w Bytomiu, Jaworznie, dwie w Rudzie Śląskiej, Sosnowcu, Ząbkowicach Śląskich, o łącznej powierzchni użytkowej budynków ponad 2,6 tys. m² oraz nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Zabrze, o powierzchni działki 721 m².

V. Oświadczenie Zarządu Spółki

Zarząd JR INVEST S.A. oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy wybrane jednostkowe i skonsolidowane informacje finansowe za I kwartał 2014 roku, a także dane porównywalne za analogiczne okresy roku poprzedniego sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta oraz, że kwartalny raport okresowy z działalności Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Emitenta.

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 stycznia do 31 marca 2014 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 marca 2014 roku.

Przy konsolidacji bilansu metodą pełną sumowaniu podlegają wszystkie odpowiednie pozycje aktywów i pasywów Jednostek Zależnych i Jednostki Dominującej w pełnej wysokości. Po dokonaniu sumowania dokonano korekt i 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 Grupy JR INVEST
1. Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe
A. Rachunek zysków i strat Grupy JR INVEST

Wyszczególnienie	01.01.2014 - 31.03.2014	01.01.2013 - 31.03.2013
Przychody netto ze sprzedaży usług	1 030 510	1 101 834
Koszty sprzedaży usług	602 600	587 390
– koszty rodzajowe	602 600	587 390
Zysk brutto ze sprzedaży	427 910	514 445
Koszty sprzedaży	0	0
Koszty ogólnego zarządu	0	0
Zysk ze sprzedaży	427 910	514 445
Pozostałe przychody operacyjne	439 002	4 431
– zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	439 000	0
– inne przychody operacyjne	2	4 431
Pozostałe koszty operacyjne	610	1 371
– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0
– inne koszty operacyjne	610	1 371
Zysk z działalności operacyjnej	866 301	517 505
Przychody finansowe	73 701	11 978
– odsetki	154	4 418
– inne	73 548	7 560
Koszty finansowe	123 399	232 881
– odsetki	65 044	84 442
– inne	58 354	148 439
Zysk z działalności gospodarczej	816 604	296 602
Odpis ujemnej wartości firmy	87 972	88 305
– odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	87 972	88 305
Zysk brutto	904 576	384 907
Podatek dochodowy	8 029	- 111 393
Zyski (straty) mniejszości	- 4 486	- 1 625
Zysk netto	892 060	494 675

B. Bilans Grupy JR INVEST

Wyszczególnienie	31.03.2014	31.03.2013
AKTYWA		
A. Aktywa trwałe	55 182 336	53 697 371
I. Wartości niematerialne i prawne	0	0

II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0	0
III. Rzeczowe aktywa trwałe	353 528	272 309
1. Środki trwałe	128 002	103 207
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	99 104	86 501
d) środki transportu	10 394	16 706
e) inne środki trwałe	18 504	0
2. Środki trwałe w budowie	225 526	169 102
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0	0
IV. Należności długoterminowe	0	0
V. Inwestycje długoterminowe	54 747 144	53 411 155
1. Nieruchomości	54 283 464	53 411 155
2. Wartości niematerialne i prawne	0	0
3. Długoterminowe aktywa finansowe	463 680	0
a) w jednostkach zależnych	0	0
b) w jednostkach stowarzyszonych	0	0
c) w jednostkach pozostałych – udziały lub akcje	463 680	0
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	81 664	13 907
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	81 664	13 907
B. Aktywa obrotowe	929 465	879 270
I. Zapasy	34 571	36 532
1. Materiały	0	132
2. Półprodukty i produkty w toku	0	0
3. Produkty gotowe	0	0
4. Towary	3 871	0
5. Zaliczki na dostawy	30 700	36 400
II. Należności krótkoterminowe	375 218	379 593
1. Należności od jednostek powiązanych	0	0
2. Należności od pozostałych jednostek	375 218	379 593
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty - do 12 m-cy	333 196	269 711
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń i innych	16 931	50 186
c) CIT	0	54 044
d) inne	25 091	5 652
III. Inwestycje krótkoterminowe	387 506	416 686
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	387 506	416 686
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	54 632
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	387 506	362 054
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	132 170	46 458
AKTYWA RAZEM:	56 111 801	54 576 641

PASYWA		
A. Kapitał (fundusz) własny	24 615 859	22 062 047
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	15 795 503	12 416 829
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	2 259 023	3 343 770
IX. Zysk netto	892 060	494 675
X. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0	0
B. Kapitał mniejszości	369 720	331 354
C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	13 167 420	13 545 639
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	17 958 802	18 637 601
I. Rezerwy na zobowiązania	5 431 833	4 665 668
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 395 608	4 637 168
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0	0
3. Pozostałe rezerwy - krótkoterminowe	36 225	28 500
II. Zobowiązania długoterminowe	10 565 946	12 291 154
1. Wobec jednostek powiązanych	0	0
2. Wobec pozostałych jednostek	10 565 946	12 291 154
a) kredyty i pożyczki	10 361 242	12 058 047
b) inne	204 704	233 107
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 953 835	1 679 528
1. Wobec jednostek powiązanych	0	0
2. Wobec pozostałych jednostek	1 953 835	1 679 528
a) kredyty i pożyczki	1 537 225	1 172 165
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	110 632	298 051
f) zaliczki otrzymane na dostawy	0	0
g) zobowiązania wekslowe	0	0
h) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń i innych	284 698	142 412
i) CIT	0	0
j) z tytułu wynagrodzeń	0	0
k) inne	21 280	66 900
IV. Rozliczenia międzyokresowe	7 188	1 250
1. Ujemna wartość firmy	0	0
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	7 188	1 250
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	7 188	1 250
PASYWA RAZEM:	56 111 801	54 576 641

C. Rachunek przepływów pieniężnych Grupy JR INVEST

Wyszczególnienie	01.01.2014 - 31.03.2014	01.01.2013 - 31.03.2013
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
– Zysk netto	892 060	494 675
– Korekty razem	- 618 702	- 11 780
<u>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</u>	<u>273 358</u>	<u>482 895</u>
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
– Wpływy	439 000	0
– Wydatki	473 986	166 702
<u>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</u>	<u>- 34 986</u>	<u>- 166 702</u>
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
– Wpływy	0	0
– Wydatki	363 337	269 330
<u>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</u>	<u>- 363 337</u>	<u>- 269 330</u>
PRZEPIŁY WY P I E N I Ę Ż N E N E T T O R A Z E M	- 124 965	46 863
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	- 124 965	46 863
Środki pieniężne na początek okresu	512 471	315 191
Środki pieniężne na koniec okresu	387 506	362 054

D. Zestawienie zmian w kapitale własnym Grupy JR INVEST

Wyszczególnienie	31.03.2014	31.03.2013
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU	23 723 799	21 546 890
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	3 900 000	3 900 000
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0	0
– zwiększenie z tytułu emisji akcji	0	0
– zmniejszenie z tytułu umorzenia akcji	0	0
<u>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</u>	<u>3 900 000</u>	<u>3 900 000</u>
Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0	0
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	- 684 574	- 547 074
– zwiększenie	0	0
– zmniejszenie	0	0
<u>Akcje własne na koniec okresu</u>	<u>- 684 574</u>	<u>- 547 074</u>

Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	15 194 539	12 838 801
Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0	0
– zwiększenie (z tytułu)	0	0
- środki z emisji akcji	0	0
- z podziału zysku (ustawowo)	600 965	0
- pozostałe	0	0
– zmniejszenie (z tytułu pokrycia straty)	0	421 971
- pozostałe	0	0
Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	15 795 504	12 416 830
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	2 453 846	2 453 846
Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0	0
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	2 453 846	2 453 846
Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	0	0
Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	249 168	3 098 337
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	2 259 023	3 343 770
Wynik netto	892 060	494 675
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA KONIEC OKRESU	24 615 859	22 062 047
Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu podziału zysku	24 615 859	22 062 047

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

W I kwartale 2014 roku skonsolidowane przychody netto ze sprzedaży osiągnęły wartość 1 030 510 PLN i uplasowały się na zbliżonym poziomie jak w analogicznym okresie ubiegłego roku. W związku z tym Zarząd Emitenta w okresie I kwartału 2014 roku podejmował intensywne działania zarządcze mające na celu zwiększenie przychodów w spółkach wchodzących w skład Grupy JR INWEST S.A. Zarząd także negocjował umowy z nowymi najemcami, którymi są sieci handlowe dotychczas nie reprezentowane na lokalnym rynku, a których obecność w obiektach należących do Emitenta w znaczący sposób wpłynie na ich atrakcyjność i wyróżnienie wśród konkurencji. W trakcie realizacji są kolejne umowy z nowymi sieciami handlowymi, których obecność w obiektach "Centrum Market Zielona Góra" jest wyłącznością marki i brandu na tym rynku. W spółce zależnej PPH Inter-Prodryn Sp. z o.o., której przedmiotem działalności jest wynajem sal konferencyjnych oraz powierzchni biurowych wystąpiły zdarzenia związane z nakładami inwestycyjnymi, odnową wynajmowanych powierzchni oraz podnoszeniem ich dotychczasowego standardu.

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

Tabela: Przychody ze sprzedaży wg rodzaju wynajmowanej powierzchni.

(w tys. PLN)	2012 r.	2013 r.	I kwartał 2014 r.
Przychody z wynajmu, w tym:	4 183	4 446	1 031
Powierzchni biurowo-usługowych	2 219	2 311	526
Powierzchni handlowych	1 793	1 929	433
Powierzchni magazynowych	38	31	8
Powierzchni szkoleniowych	120	153	59
Biura na godziny	13	22	5

Największą część przychodów ze sprzedaży stanowią przychody z wynajmu powierzchni biurowo-usługowych tj. 51% całości przychodów w I kwartale 2014 roku. Emitent obecnie posiada 4.800 m² powierzchni biurowo-usługowych. Znaczną pozycję przychodową stanowią również przychody z wynajmu 5.050 m² powierzchni handlowych (42% całości przychodów). Ponadto Emitent wynajmuje 300 m² powierzchni magazynowych oraz 250 m² powierzchni szkoleniowych (łącznie 6,5% 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.

Zysk z działalności operacyjnej w I kwartale 2014 roku wyniósł 866 301 PLN i wzrósł o 67% w porównaniu z I kwartałem 2013 roku. Zysk netto w I kwartale 2014 roku wyniósł 892 060 PLN i w porównaniu z analogicznym okresem w 2013 roku wzrósł o 80%. W związku z powyższym w I kwartale 2014 roku w porównaniu do I kwartału 2013 roku rentowność netto kapitałów własnych (ROE*) wzrosła z 2,2% do 3,6%, natomiast rentowność sprzedaży brutto (ROS**) wzrosła z 34,9% do 87,8%.

Wzrost rentowności sprzedaży brutto jest wynikiem sprzedaży działki wniesionej aportem przez spółkę zależną Emitenta KPM INVEST Sp. z o.o. do Spółki Biurowiec Zamknięta Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie w zamian za 13,5% udziałów w kapitale zakładowym Spółki zamierzającej zrealizować projekt inwestycyjny Budynek biurowy klasy A- wraz z garażem podziemnym, który będzie wybudowany przy ul. Zamkniętej 10 w Krakowie. W położonym w bardzo korzystnej lokalizacji - bezpośrednio przylegający do ul. Wielickiej, (w sąsiedztwie węzła Wielicka/Nowohucka) budynku, zgodnie z prawomocnym pozwoleniem na budowę, projektowana powierzchnia wynajmowana obiektu wynosi 2.467,50 m², powierzchnia całkowita wynosi 2.950,00 m², kubatura - 11.000 m³, przewidziana ilość kondygnacji - 4 nadziemne + 1 podziemna. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to II kwartał 2015 roku.

* ROE = zysk netto/kapitał własny

** ROS = zysk brutto/przychody netto ze sprzedaży

Istotne zdarzenia w I kwartale 2014 r.

- **Podpisanie listu intencyjnego ws. nabycia siedmiu nieruchomości na Śląsku.**

Zarząd JR INVEST S.A. w dniu 14 stycznia 2014 roku podpisał z podmiotem działającym w branży nieruchomości komercyjnych z siedzibą w Warszawie list intencyjny, przedmiotem którego było 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. m² oraz nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Zabrze, o powierzchni działki 721 m². łączna cena nabycia nieruchomości wyniesie kilka milionów złotych. Nabycie inwestycji będzie sfinansowane 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 jej grupy kapitałowej, która to spółka zostanie utworzona i będzie spółką w 100% zależną od Emitenta.

Nabycie nieruchomości jest zgodne ze strategią rozwoju Grupy, polegającą na nabywaniu dobrze zlokalizowanych nieruchomości komercyjnych w korzystnych cenach.

- **Zawiązanie spółki zależnej Ganador Sp. z o.o.**

W dniu 22 stycznia 2014 r. została zawiązana przez Emitenta 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. objął 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 Ganador sp. z o.o. jest spółką celową, mającą umożliwić realizację transakcji nabycia 7 nieruchomości na Śląsku.

- **Zakup udziałów przez Spółkę zależną**

W dniu 13 lutego 2014 roku spółka zależna KPM INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, zakupiła gotówką od Spółki FORBAU Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, 19 (słownie: dziewiętnaście) udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każdy, za łączną kwotę 19.000 zł (słownie: dziewiętnaście tysięcy złotych) w Spółce Biurowiec Zamknięta Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Na skutek dokonanej czynności spółka zależna KPM INVEST Sp. z o.o. posiada 463 (słownie: czterysta sześćdziesiąt trzy) udziały w spółce Biurowiec Zamknięta Sp. z o.o. 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).

- **Wykreślenie zastawu**

W dniu 25 lutego 2014 r. JR INVEST S.A. otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego w Poznaniu Poznań - Nowe Miasto I Wilda w Poznaniu Wydział VII Gospodarczy - Rejestru Zastawów z dnia 3 lutego 2014 r. o wykreśleniu zastawu, wpisanego pod numerem pozycji 2351930 do rejestru zastawów, zastawu na 137.500 niezdematerializowanych akcjach serii D JR INVEST SA o wartości nominalnej 1,00 PLN każda.

- **Podpisanie przedwstępnej umowy sprzedaży ws. nabycia siedmiu nieruchomości na Śląsku.**

W dniu 5 marca 2014 roku JR INVEST S.A. podpisała z podmiotem działającym w branży nieruchomości komercyjnych z siedzibą w Warszawie umowę przedwstępną, przedmiotem której jest zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej, na podstawie której Sprzedający sprzeda Emitentowi lub wskazanej przez niego Spółce zależnej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich prawa własności lub użytkowania wieczystego siedmiu nieruchomości na Śląsku. Przedmiotem wskazanej transakcji będą nieruchomości handlowo-usługowe położone w Bytomiu, Jaworznie, dwie w Rudzie Śląskiej, Sosnowcu, Ząbkowicach Śląskich za łączną kwotę 2.200.000 zł. Umowa przyrzeczona ma zostać zawarta najpóźniej do dnia 30.06.2014 r.

VIII. Jednostkowy raport kwartalny JR INVEST S.A.
1. Jednostkowe skrócone sprawozdanie finansowe
A. Rachunek zysków i strat JR INVEST S.A.

Wyszczególnienie	01.01.2014 - 31.03.2014	01.01.2013 - 31.03.2013
Przychody netto ze sprzedaży usług	177 601	149 138
Koszty sprzedaży usług	100 844	79 226
– koszty rodzajowe	100 844	79 226
Zysk brutto ze sprzedaży	76 757	69 912
Koszty sprzedaży	0	0
Koszty ogólnego zarządu	0	0
Zysk ze sprzedaży	76 757	69 912
Pozostałe przychody operacyjne	0	2
– zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
– inne przychody operacyjne	0	2
Pozostałe koszty operacyjne	0	0
– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0
– inne koszty operacyjne	0	0
Zysk z działalności operacyjnej	76 757	69 914
Przychody finansowe	3 700	4 417
– odsetki	3 700	4 417
– inne	0	0
Koszty finansowe	25 055	34 915
– odsetki	25 055	34 915
– inne	0	0
Zysk z działalności gospodarczej	55 401	39 416
Odpis ujemnej wartości firmy	0	0
– odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0	0
Zysk brutto	55 401	39 416
Podatek dochodowy	896	0
Zysk netto	54 505	39 416

B. Bilans JR INVEST S.A.

Wyszczególnienie	31.03.2014	31.03.2013
AKTYWA		
A. Aktywa trwałe	24 647 586	24 527 417
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	24 589 725	24 522 547
1. Nieruchomości	9 535 165	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	55 361	2 470
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	55 361	2 470
B. Aktywa obrotowe	508 655	510 157
I. Zapasy	4 050	3 900
II. Należności krótkoterminowe	13 528	83 971
1. Należności od jednostek powiązanych	0	0
2. Należności od pozostałych jednostek	13 528	83 971
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty - do 12 m-cy	8 000	20 249
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń i innych	5 437	8 161
c) CIT	0	54 044
d) Inne	91	1 518
III. Inwestycje krótkoterminowe	397 742	411 191
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	397 742	411 191
a) w jednostkach zależnych	275 348	250 000
- udzielone pożyczki	250 000	250 000
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	25 348	0
b) w jednostkach stowarzyszonych	0	10 348
c) w pozostałych jednostkach	0	54 632
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	122 394	96 211
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	93 335	11 094
AKTYWA RAZEM:	25 156 241	25 037 574
PASYWA		
A. Kapitał (fundusz) własny	21 852 058	21 641 133
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	15 194 539	13 904 358
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	249 168	1 343 513
IX. Zysk netto	54 505	39 416
X. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0	0
B. Kapitał mniejszości	0	0

C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	0	0
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 304 182	3 396 440
I. Rezerwy na zobowiązania	786 074	706 326
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	772 574	693 326
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0	0
3. Pozostałe rezerwy – krótkoterminowe	13 500	13 000
II. Zobowiązania długoterminowe	2 270 115	2 457 445
1. Wobec jednostek powiązanych	0	0
2. Wobec pozostałych jednostek	2 270 115	2 457 445
a) kredyty i pożyczki	2 270 115	2 457 445
b) inne zobowiązania finansowe	0	0
III. Zobowiązania krótkoterminowe	246 193	232 669
1. Wobec jednostek powiązanych	0	0
2. Wobec pozostałych jednostek	246 193	232 669
a) kredyty i pożyczki	187 330	178 723
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	21 193	11 833
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0	0
f) zobowiązania wekslowe	0	0
g) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń i innych	33 845	28 605
h) CIT	0	0
i) z tytułu wynagrodzeń	0	0
j) inne	3 825	13 508
IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 800	0
1. Ujemna wartość firmy	0	0
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 800	0
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	1 800	0
PASYWA RAZEM:	<u>25 156 241</u>	<u>25 037 574</u>

C. Rachunek przepływów pieniężnych JR INVEST S.A.

Wyszczególnienie	01.01.2014 - 31.03.2014	01.01.2013 - 31.03.2013
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
– Zysk netto	54 505	39 416
– Korekty razem	37 320	28 056
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	<u>91 825</u>	<u>67 472</u>
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
– Wpływy	0	0
– Wydatki	0	0

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0	0
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
– Wpływy	0	50 000
– Wydatki	78 341	112 502
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	- 78 341	- 62 502
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	13 484	4 970
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	13 484	4 970
Środki pieniężne na początek okresu	108 910	91 241
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	122 394	96 211

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

Wyszczególnienie	31.03.2014	31.03.2013
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU	21 797 553	21 601 717
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	3 900 000	3 900 000
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0	0
– zwiększenie z tytułu emisji akcji	0	0
– zmniejszenie z tytułu umorzenia akcji	0	0
Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	3 900 000	3 900 000
Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0	0
Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0	0
Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0	0
Akcje własne na początek okresu	0	0
– zwiększenie	0	0
– zmniejszenie	0	0
Akcje własne na koniec okresu	0	0
Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	15 194 539	13 904 358
Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0	0
– zwiększenie (z tytułu)	0	0
- środki z emisji akcji	0	0
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo min. wart.)	0	0
- z zysku z lat ubiegłych	0	0
– zmniejszenie z tytułu pokrycia straty	0	0
Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	15 194 539	13 904 358
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	2 453 846	2 453 846
Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0	0
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	2 453 846	2 453 846
Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	0	0

Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	53 332	53 332
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	249 168	1 343 513
Wynik netto	54 505	39 416
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA KONIEC OKRESU	21 852 058	21 641 133
Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu podziału zysku	21 852 058	21 641 133

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 następujących 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 w Alternatywnym Systemie Obrotu NewConnect. Dzięki temu zwiększa się potencjał możliwości osiągnięcia wyższych dochodów w długim okresie czasu. Do dnia opublikowania niniejszego raportu Spółka dominująca nie otrzymała dywidend z zysków osiągniętych w spółkach zależnych za rok 2012.

W I kwartale 2014 roku przychody osiągnięte przez JR INVEST S.A. z najmu powierzchni komercyjnych były wyższe o 19% w porównaniu z analogicznym okresem roku 2013. Przychody ze sprzedaży pochodzą z wynajmu powierzchni w kamienicy w centrum Bielsko-Białej. W I kwartale 2014 roku JR INVEST S.A. osiągnęła zysk netto w wysokości 54 505 PLN i wzrosł o 38% w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego. Rentowność sprzedaży brutto (ROS**) w I kwartale 2014 roku w porównaniu do I kwartału 2013 roku wzrosła z 26,4% na 31,2%.

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.

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

* ROE = zysk netto/kapitał własny

** ROS = zysk brutto/przychody netto ze sprzedaży

IX. Prognozy finansowe

Spółka nie publikuje prognoz wyników finansowych.

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

W I kwartale 2014 roku, oprócz działalności podstawowej, działania Zarządu JR INVEST S.A. koncentrowały się na poszukiwaniu i rozpoznawaniu możliwości inwestowania w nieruchomości komercyjne w Polsce jako sposobu na uzyskanie atrakcyjnej stopy zwrotu z inwestycji przy równoczesnej ochronie kapitału. Efektem tych działań było podpisanie listów Intencyjnych i umów opisanych w powyżej w sekcji „Istotne zdarzenia w I kwartale” niniejszego raportu.

Ponadto w I kwartale 2014 roku Emitent podjął następujące działania mające na celu rozwój Grupy Kapitałowej JR INVEST S.A.:

- PPH Inter-Prodryn Sp. z o.o., spółka zależna Emitenta, kontynuowała przygotowania do kolejnego etapu modernizacji nieruchomości biurowo-szkoleniowej przy ul. Moniuszki 7 w centrum Katowic, polegającego na remoncie wejścia głównego oraz dokonaniu wymiany windy. W tym celu został podpisany zarówno Kontrakt z wykonawcą urządzenia Spółką Krakdźwig Sp. z o.o. Sp. K. jak również Umowa Leasingu Operacyjnego z instytucją finansującą Raiffeisen-Leasing Polska S.A. Działania te dają możliwości wynajmu dla nowych, bardziej wymagających najemców, co spowoduje dalsze zwiększenie rentowności. Spółka po wykonaniu gruntownej modernizacji budynku, planuje pozyskać nowych najemców, a także skierować swoją ofertę krótkoterminowego najmu na konferencje i spotkania biznesowe dla firm zagranicznych i dużych firm polskich.
- Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o., spółka zależna Emitenta, będąca właścicielem Galerii Ramzes przy ulicy Pod Topolami 4 w centrum Zielonej Góry, po przeprowadzeniu reorganizacji stoisk handlowych na pierwszym piętrze przystąpiła do pozyskiwania kolejnych najemców zmodernizowanej w ten sposób powierzchni. Spółka zamierza zintensyfikować działania marketingowe i akcje reklamowe w celu dalszego promowania Galerii Ramzes na rynku lokalnym. Spółka dąży do pozyskania nowych najemców zarówno o zasięgu lokalnym jak i regionalnym, z akcentem na najemców branżowych sieciowych i franczyzowych. Zarząd Spółki podjął decyzję o podjęciu kroków w celu otwarcia nowych sklepów po dokonaniu analizy sytuacji na podobnych obiektach w innych miastach. Pojawienie się nowych jednostek handlowych powoduje zwiększenie zainteresowania wynajmem powierzchni w takim obiekcie.
- KPM INVEST Sp. z o.o., spółka zależna Emitenta, w I kwartale 2014 roku kontynuowała działania mające na celu utrzymanie wysokiego poziomu wynajętej powierzchni. W efekcie poziom ten w dalszym ciągu wynosi ponad 95%. Atutem posiadanej nieruchomości jest fakt, iż jest ona zlokalizowana w bardzo dobrze skomunikowanym miejscu przy jednoczesnej bliskiej odległości centrum Krakowa. Dzięki temu ewentualnie zwalniane powierzchnie natychmiast znajdują nowych najemców. Spółka kontynuowała także działalność wynajmu powierzchni biurowej na godziny, co przełożyło się na dalszy wzrost przychodów. Spółka po wykonaniu modernizacji budynku, planuje pozyskać nowych najemców. Przewiduje się dalsze poszukiwanie nowych ofert i możliwości realizowania przedsięwzięć inwestycyjnych w obszarze nieruchomości komercyjnych.
- Zarząd kontynuował konstruktywne rozmowy w celu pozyskania kolejnych nieruchomości komercyjnych w atrakcyjnych cenach, a także realizował działania mające na celu pozytywne postrzeganie Grupy Kapitałowej JR INVEST wśród potencjalnych nowych inwestorów. JR INVEST S.A. poszukuje do nabycia następnych atrakcyjnych nieruchomości o krótkim okresie zwrotu zaangażowanego kapitału, rokujących pozytywnie na przyszłość co do ich wartości rynkowej oraz uzyskiwanego rocznego przychodu. Spółka bardzo ostrożnie wybiera i selekcjonuje nieruchomości, które miałyby być przedmiotem kolejnych przejęć. Przewidywany rozwój Emitenta związany będzie z następnymi emisjami akcji oraz zakupem nieruchomości, a także coraz lepszym wykorzystywaniem posiadanej powierzchni do wynajęcia.

JR INVEST S.A. planuje i realizuje dalsze przejęcia nieruchomości komercyjnych. 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 31 marca 2014 roku Grupa Kapitałowa zatrudniała w sumie 9 osób w przeliczeniu na pełne etaty.