

Grupa Kapitałowa JR INVEST S.A.

**30-552 Kraków
ul. Wielicka 25**

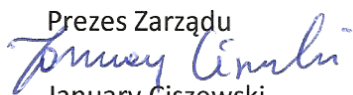
**Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej za rok obrotowy
od 1 stycznia do 31 grudnia 2012**

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 ①

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. JR INVEST S.A. przejęła spółkę Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o., która posiada atrakcyjną nieruchomość Galerię Ramzes o powierzchni 6.822 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 sierpniu i wrześniu 2012 roku JR INVEST S.A. poprzez spółkę zależną Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. przeprowadziła w Galerii Ramzes kampanię reklamową i promocyjną 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 na pierwszym piętrze przez co poprawie uległy zarówno wygląd powierzchni handlowej jak również układ komunikacyjny, który w nowej formie jest korzystniejszy dla najemców i klientów.

W Katowicach w 2012 roku JR INVEST S.A. poprzez spółkę zależną PPH Inter-Prodryn Sp. z o.o. uzyskała 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 z zastosowaniem wyższych cen.

JR INVEST S.A. rozwinęła także działalność w segmencie biur na godziny.

W dniu 28 listopada 2012 r. Spółka Dominująca JR INVEST S.A. zadebiutowała na alternatywnym rynku GPW NewConnect.

2. Wskaźniki finansowe i niefinansowe istotne dla oceny sytuacji jednostki

Podstawowe wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową JR INVEST S.A. w 2012, 2011 oraz 2010 r.

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	33,2%	31,1%	33,3%
Rentowność sprzedaży brutto	zysk brutto/przychody netto ze sprzedaży	max	91,2%	-18,9%	0,0%
Rentowność sprzedaży netto	zysk netto/przychody netto ze sprzedaży	max	75,4%	-38,9%	2,7%
Rentowność kapitału własnego	zysk netto/kapitał własny bez wyniku finansowego bieżącego roku	max	17,2%	-5,0%	0,4%
Rentowność aktywów	zysk netto/aktywa ogółem	max	5,8%	-2,1%	0,1%

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	0,4	0,3	2,4
Wskaźnik płynności bieżącej	(aktywa obrotowe - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe)/ zobowiązania krótkoterminowe	1,5 - 2,0	0,4	0,3	2,4
Pokrycie zobowiązań należnościami	należności handlowe/ zobowiązania handlowe	>1	1,6	2,7	16,0
Kapitał obrotowy netto (w tys. zł.)	aktywa obrotowe – zobowiązania bieżące	-	-1 181	-1 039	1 262
Udział kapitału pracującego w całości aktywów	kapitał obrotowy/aktywa ogółem	max	-2,2%	-3,0%	5,4%

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	0,1	0,1	0,0
Wskaźnik obrotu rzeczowych aktywów trwałych	przychody netto ze sprzedaży/ aktywa trwałe	max	0,1	0,1	0,1
Wskaźnik rotacji należności w dniach	(należności z tytułu dostaw i usług/przychody ze sprzedaży)*360	min	17,0	33,0	110,0
Wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	(zobowiązania z tytułu dostaw i usług/koszty własne sprzedaży)*360	min	72,0	88,0	31,0

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	0,6	0,6	0,5
Pokrycie zadłużenia kapitałem własnym	kapitał własny/zobowiązania wraz z rezerwami	>1	0,7	0,7	0,6
Stopień pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	kapitał własny/aktywa trwałe	>1	0,4	0,4	0,3
Trwałość struktury finansowania	kapitał własny/pasywa ogółem	max	0,4	0,4	0,3

3. Przewidywany rozwój jednostki

W roku 2013 prowadzone są następne rozmowy z innymi spółkami oraz właścicielami nieruchomości w Polsce, a celem tych rozmów jest akwizycja kolejnych nieruchomości komercyjnych o krótkim okresie zwrotu zaangażowanego kapitału. W przypadku gdy rozmowy odniosą skutek pozytywny, zostanie zrealizowana prywatna emisja akcji serii E oraz zaciągnięty kredyt na ewentualny zakup następnych nieruchomości.

JR INVE ST S.A. jednak bardzo ostrożnie wybiera i selekcjonuje spółki i nieruchomości, które miałyby być przedmiotem następnych przejęć.

Przewidywany rozwój JR INVEST S.A. 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 JR INVEST S.A. nie prowadziła bezpośrednio badań w dziedzinie powstania nowych produktów oraz technologii.

5. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

JR INVE ST S.A. posiada stabilną sytuację finansową i przewiduje jej poprawę zmniejszając corocznie zadłużenie.

Zadłużenie JR INVEST S.A. aktualnie obsługiwane jest z bieżących przychodów i nie stwarza ono zagrożenia dla normalnego funkcjonowania Grupy Kapitałowej.

Zarząd przewiduje, że JR INVEST S.A. będzie w następnych latach akumulować kapitał z przewidywanego zysku na rozwój firmy, dalszą modernizację i ewentualną rozbudowę.

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 Grupy Kapitałowej w następnych latach będzie również stabilna i zapewniająca bezpieczeństwo JR INVEST S.A. jak również jej akcjonariuszom.

6. Udziały/akcje własne

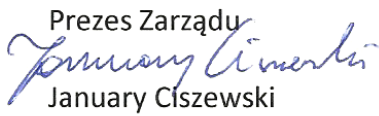
JR INVEST S.A. w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku nie nabywała oraz nie zbywała udziałów/akcji własnych.

7. Oddziały (zakłady) jednostki

W roku 2012 JR INVEST S.A. nie posiadała oddziałów (zakładów).

8. Instrumenty finansowe

W roku od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku JR INVEST S.A. 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 ①

Kraków, dnia 7 maja 2013 roku