

# Strategia Rozwoju na lata 2016 – 2017 GRUPY KAPITAŁOWEJ



JR HOLDING

z siedzibą w Krakowie

---

Data publikacji: 31 marca 2016 roku

## Podstawowe informacje o Emitencie

<b>Firma Emitenta:</b>	<b>JR HOLDING S.A.</b>
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska
<b>Siedziba i adres:</b>	Kraków 30-611, ul. Malwowa 30
<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@JR Holding.pl">biuro@JR Holding.pl</a>
<b>Adres strony internetowej:</b>	<a href="http://www.JR Holding.pl">www.JR Holding.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
<b>ilość akcji</b>	<p>Kapitał zakładowy (podstawowy) JR HOLDING S.A. na dzień 31 marca 2016 roku wynosi 3 900 000 PLN i dzieli się na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 20 000 000 akcji serii A o wartości nominalnej 0,10 PLN każda,</li> <li>• 11 496 330 akcji serii B o wartości nominalnej 0,10 PLN każda,</li> <li>• 6 073 670 akcji serii C o wartości nominalnej 0,10 PLN każda,</li> <li>• 1 430 000 akcji serii D o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.</li> </ul>
<b>Zarząd</b>	<b>Funkcja</b>
<b>January Ciszewski</b>	Prezes Zarządu
<b>Rada Nadzorcza</b>	<b>Funkcja</b>
<b>Janusz Zięcina</b>	Przewodniczący Rady Nadzorczej
<b>Paweł Szymula</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Mirosław Pasieka</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Edward Kóska</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Tomasz Wykurz</b>	Członek Rady Nadzorczej

## Akcjonariat:

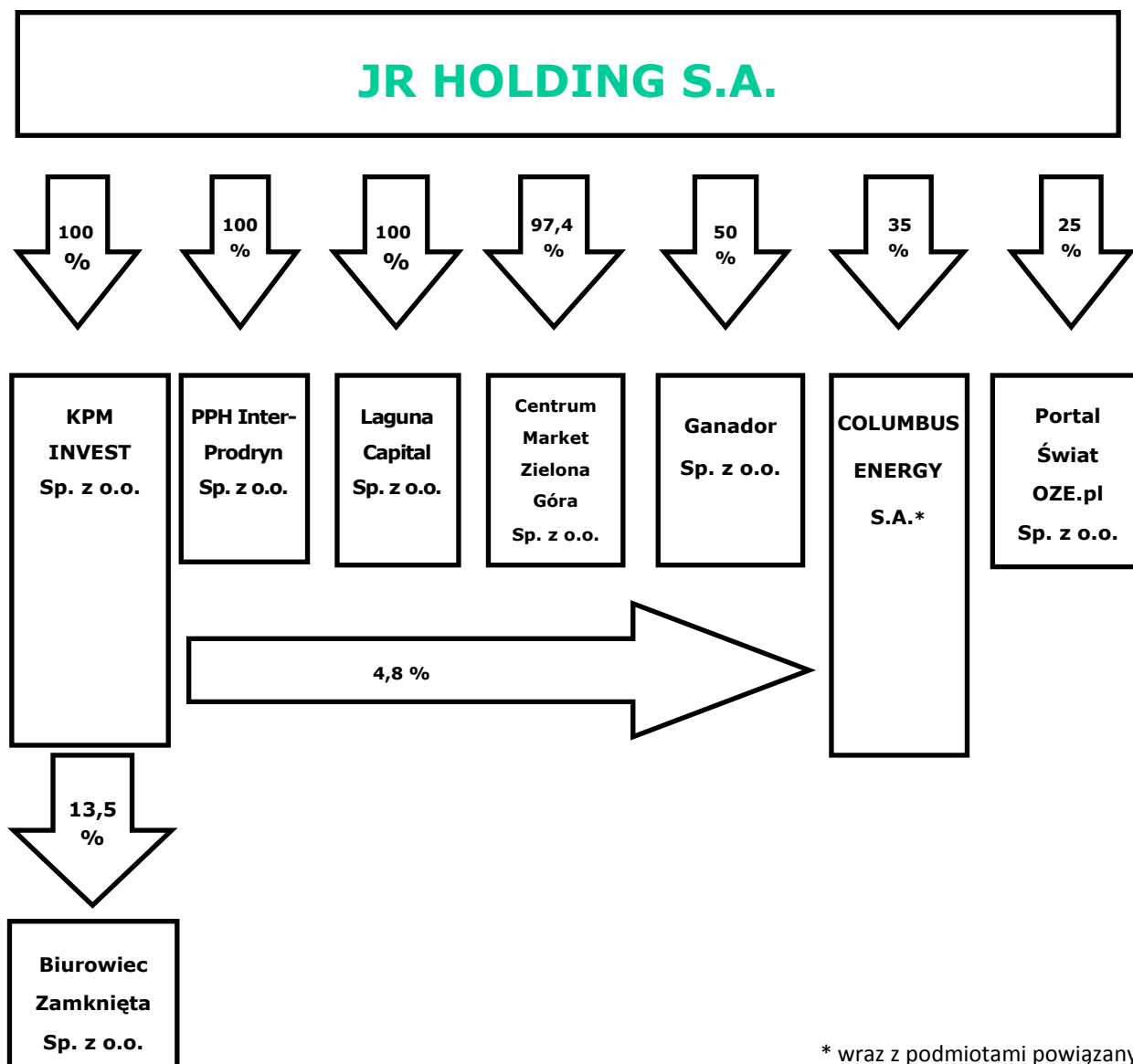
Akcjonariusz	Liczba akcji	% udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział głosów na WZA
January Ciszewski *	15 612 832	40,03	27 612 832	46,80
Renata Ciszewska	8 330 000	21,36	16 330 000	27,68
Paweł Szymula **	3 692 000	9,47	3 692 000	6,26
Pozostali	11 365 168	29,14	11 365 168	19,26
<b>Razem</b>	<b>39 000 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>59 000 000</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.

## Obecna Struktura Grupy Kapitałowej JR HOLDING S.A.

JR HOLDING S.A. tworzy Grupę Kapitałową, której obecny schemat przedstawiający udziały % w kapitale zakładowym poszczególnych spółek znajduje się poniżej.



\* wraz z podmiotami powiązanymi

Konsolidacji pełnej podlegają JR HOLDING S.A., KPM INVEST Sp. z o.o., PPH Inter-Prodryn Sp. z o.o., Laguna Capital Sp. z o.o. i Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o.

JR HOLDING S.A. posiadała większościowe udziały w czterech spółkach:

- 100 % udziałów w spółce **KPM INVEST Sp. z o.o.** z siedzibą w Krakowie (NIP 6792914545, Regon 120356020) o kapitale zakładowym w wysokości 1 250 000 PLN. KPM INVEST Sp. z o.o. jest to spółka celowa posiadająca nieruchomości w Krakowie przy ul. Wielickiej 25, będącą budynkiem biurowo-handlowym klasy B o powierzchni 1 984 m<sup>2</sup>, która ponadto posiada:
  - 11.600.000 (jedenaście milionów sześćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 0,27 zł każda, w spółce notowanej na NewConnect **Columbus Energy S.A.** z siedzibą w Krakowie (NIP 9492163154, Regon 241811803), wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000373608, co stanowi 4,30 % w kapitale zakładowym Spółki i uprawnia do

STRATEGIA ROZWOJU JR HOLDING S.A.

- 11.600.000 (jedenastu milionów sześciuset tysięcy) głosów na Walnym Zgromadzeniu co stanowi 4,30 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki,
- 13,5 % udziałów w spółce **Biurowiec Zamknięta Sp. z o.o.** z siedzibą w Krakowie (NIP 6762469431, Regon 122971380) o kapitale zakładowym 3 439 000 PLN. Biurowiec Zamknięta Sp. z o.o. jest to spółka celowa powołana w celu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie w Krakowie przy ul. Zamkniętej 10 budynku biurowego klasy A- o powierzchni 2 950 m<sup>2</sup>.
  - 100 % udziałów w spółce **PPH Inter-Prodryn Sp. z o.o.** z siedzibą w Katowicach (NIP 6340197507, Regon 001374613) o kapitale zakładowym w wysokości 450 000 PLN. PPH Inter-Prodryn Sp. z o.o. jest to spółka celowa posiadająca nieruchomości w Katowicach przy ul. Moniuszki 7, będącą budynkiem biurowym klasy B+ o powierzchni 2 885 m<sup>2</sup>.
  - 100 % udziałów w spółce **Laguna Capital Sp. z o.o.** z siedzibą w Krakowie (NIP 6772336507, Regon 121221470) o kapitale zakładowym w wysokości 700 000 PLN. Laguna Capital Sp. z o.o. jest to spółka celowa, która nabywa nieruchomości położoną w Bielsku-Białej przy Pl. Wolności 10, kamienicę narożną o powierzchni 1 300 m<sup>2</sup> usytuowaną w Centrum Bielsko-Białej.
  - 97,4 % udziałów w spółce **Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o.** z siedzibą w Zielonej Górze (NIP 9730546420, Regon 970691622) o kapitale zakładowym w wysokości 10 778,6 tys. PLN. Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. jest to spółka celowa posiadająca nieruchomości w Zielonej Górze przy ul. Pod Topolami 4, będącą galerią handlową o powierzchni użytkowej 6 822 m<sup>2</sup> oraz powierzchni handlowej 3 900 m<sup>2</sup>.
  - 50 % udziałów w spółce **Ganador Sp. z o.o.** z siedzibą w Krakowie (NIP 6793098421, Regon 123048218) o kapitale zakładowym w wysokości 2 300 000 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. m<sup>2</sup> oraz nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Zabrze, o powierzchni działki 721 m<sup>2</sup>.

oraz

- 25 % udziałów w spółce **Portal ŚwiatOZE.pl Sp. z o.o.** z siedzibą w Krakowie (NIP 9452185155, Regon 361986719) o kapitale zakładowym w wysokości 10.000 PLN. Portal ŚwiatOZE.pl Sp. z o.o. jest to spółka dedykowana do prowadzenia portalu internetowego o tematyce odnawialnych źródeł energii, w szczególności fotowoltaice.
- 71.920.000 (siedemdziesiąt jeden milionów dziewięćset dwadzieścia tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 0,27 zł każda, w notowanej na NewConnect spółce **Columbus Energy S.A.** z siedzibą w Krakowie (NIP 9492163154, Regon 241811803), wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000373608, co stanowi 26,65% w kapitale zakładowym Spółki i uprawnia do 71.920.000 (siedemdziesiąt jeden milionów dziewięćset dwadzieścia tysięcy) głosów na Walnym Zgromadzeniu co stanowi 26,65% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, przy czym udział Emitenta wraz z podmiotami powiązаныmi tj. osobą Januarego Ciszewskiego bezpośrednio oraz wraz ze spółką zależną JR HOLDING S.A. tj. KPM INVEST Sp. z o.o. i spółką współzależną JR HOLDING S.A. tj. Ganador Sp. z o.o. wynosi odpowiednio 35% w kapitale zakładowym i 35% w głosach na Walnym Zgromadzeniu. Columbus Energy S.A. prowadzi pełną obsługę inwestycji związanej z instalacją systemów fotowoltaicznych oraz innych instalacji Odnawialnych Źródeł Energii dla klienta indywidualnego, jak również dla klienta biznesowego. Spółka realizuje wszystkie etapy inwestycji, od pozyskania niezbędnych pozwoleń poprzez uzyskanie dofinansowania i atrakcyjnego finansowania, dostarczenie sprzętu i profesjonalny montaż, aż po uruchomienie instalacji i obsługę serwisową.
- Dla działalności wskazanej Spółki istotny jest fakt, iż w dniu 18 marca 2016 roku Sąd Rejonowy w Krakowie dokonał rejestracji w Rejestrze Przedsiębiorców KRS połączenia Columbus Energy S.A. z Columbus Capital S.A. (obecnie Columbus Energy S.A.). Połączenie obu podmiotów nastąpiło zgodnie z przyjętym planem połączenia poprzez przeniesienie całego majątku Columbus Energy S.A. na Columbus Capital S.A. w zamian za nowo emitowane akcje. Obecnie kapitał zakładowy Spółki wynosi 72.863.778,42 zł (siedemdziesiąt dwa miliony

osiemset sześćdziesiąt trzy tysiące siedemset siedemdziesiąt osiem złotych i czterdzieści dwa grosze) i dzieli się na 269.865.846 akcji o wartości nominalnej 0,27 zł każda.

## **Obecna działalność bieżąca JR HOLDING S.A.**

### **1. Nieruchomości komercyjne**

Działalność JR HOLDING S.A. polega na nabywaniu nieruchomości komercyjnych w atrakcyjnych cenach, ich modernizacji oraz zmianie struktury najemców. Taki sposób działania powoduje zwiększanie przychodów z wynajmu, a w konsekwencji zyskową sprzedaż zrestrukturyzowanych nieruchomości.

Spółka JR HOLDING S.A. przejmuje również całe firmy, które w swoim majątku posiadają atrakcyjne nieruchomości komercyjne. JR HOLDING S.A., poprzez swoje celowe spółki zależne, kupuje tylko nieruchomości komercyjne już wynajęte, które generują przychody z najmu i są dochodowe.

Strategia Grupy Kapitałowej JR HOLDING S.A. polega na osiągnięciu stabilnych przychodów z najmu już od chwili nabycia danej nieruchomości komercyjnej, 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.

W branży nieruchomości komercyjnych JR HOLDING S.A. działa głównie w województwach małopolskim, śląskim i lubuskim. Nieruchomości komercyjne należące do spółek zależnych i współzależnej JR HOLDING S.A. znajdują się w Krakowie, Katowicach, Sosnowcu, Zielonej Górze, Rudzie Śląskiej, Bytomiu, Ząbkowicach Śląskich i Zabrze. Głównymi źródłem przewagi konkurencyjnej JR HOLDING S.A. jest oferowanie szerokiego spektrum usług najwyższej jakości w tych samych cenach.

## **POTENCJAŁ ORAZ SYTUACJA BRANŻY, w której działa JR HOLDING S.A.**

### **– nieruchomości biurowe**

W 2015 roku aktywność rynku nieruchomości biurowych była wysoka we wszystkich największych miastach Polski, jednak od lat najbardziej zróżnicowaną ofertę, zarówno pod względem ilości jak i jakości, można znaleźć w Warszawie. W pozostałych dużych miastach Polski w wyniku aktywności deweloperów również znacząco wzrosły zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej. Liderem okazał się Kraków, następnie Wrocław, Poznań i Trójmiasto, a także Łódź, która zyskuje dzięki centralnej lokalizacji, bliskości stolicy oraz dobrym połączeniom autostradowym. Obok rynku nowoczesnych powierzchni biurowych, którego głównymi beneficjentami są duże międzynarodowe firmy i korporacje zajmujące powierzchnię rzędu od kilku do kilkunastu tysięcy metrów kwadratowych, funkcjonuje też rynek tańszych lokali. Są to biura w starszych budynkach powstałych w ostatnich 20 latach, albo w śródmiejskich kamienicach adaptowanych na funkcję biurowo-usługową. Pomimo, że pierwotnie ich standard był wysoki, obecnie uległ obniżce wobec coraz to wyżej podnoszonej poprzeczki przy realizacji nowych inwestycji. Prognozując najbliższą przyszłość rynku biurowego, można powiedzieć, że wobec rosnącej konkurencji, a zwłaszcza coraz wyższych oczekiwań najemców, gwarancją sukcesu jest utrzymanie wysokiego standardu budynków oraz obniżanie kosztów bieżącej eksploatacji, dzięki wprowadzaniu rozwiązań z zakresu nowych technologii, przy jednoczesnym utrzymaniu konkurencyjnych stawek czynszów najmu.

### **– nieruchomości handlowe**

Popyt na powierzchnie w centrach handlowych jest bardzo zróżnicowany – zależy od nasycenia danego rynku, jakości istniejących obiektów oraz dostępności powierzchni. Wśród 8 największych polskich aglomeracji najbardziej

nasycone powierzchnią handlową są Wrocław i Poznań, a najmniej aglomeracja warszawska i Szczecin. Do rekordzistów w skali kraju należą jednak mniejsze ośrodki: Zgorzelec, Opole, Nowy Sącz i Rzeszów, w których wskaźniki nasycenia znacznie przekraczają 1000 mkw./1000 osób. Spośród pozostałych rodzajów nieruchomości handlowych wciąż najintensywniej rozwijają się parki handlowe. Na rynku spożywczym zmniejszyło się tempo ekspansji dyskontów, za to widać dynamiczny rozwój sieci spożywczych typu convenience (np. Żabka, Freshmarket, Carrefour Express, Odido). Rynek dużych hipermarketów pozostaje w fazie stagnacji.

#### – nieruchomości magazynowe

Znaczna ilość powierzchni magazynowej w budowie nie powinna podnieść poziomu pustostanów – większość realizowanych projektów to obiekty BTS, bądź magazyny w dużej części objęte umowami przednajmu. Rynek wciąż koncentruje się w Warszawie (ok. 31% istniejących zasobów), jednak dzięki ciągle poprawiającej się infrastrukturze transportowej coraz bardziej na znaczeniu zyskują rynki regionalne – na Górny Śląsk, Polskę Centralną, Poznań oraz Wrocław przypada łącznie niemal 60% zasobów kraju. Na największych rynkach czynsze nominalne nie zmieniły się lub nieznacznie spadły. W dalszym ciągu najwyższe stawki obowiązują w strefie miejskiej Warszawy (4,4-5,5 EUR/mkw./miesiąc), a najniższe w regionie Polski Centralnej (2,4-3,95 EUR/mkw./miesiąc) oraz na obrzeżach stolicy (2,4-3,8 EUR/mkw./miesiąc).

#### – grunty inwestycyjne

Oferta cenowa gruntów jest nadal bardzo zróżnicowana i pozostaje w ścisłej zależności od lokalizacji, dostępności komunikacyjnej, przeznaczenia w planie urbanistycznym oraz dostępności infrastruktury sieciowej. W roku 2015 rynek nieruchomości handlowych w Polsce odnotował rekordowy poziom transakcji inwestycyjnych wynoszący 2,2 mld euro. Oczekuje się, że w tym roku rynek ten będzie dalej umacniał swoją pozycję jako alternatywne do zachodnioeuropejskich rynków miejsce lokowania inwestycji. Nowe źródła kapitału zagranicznego będą sprzyjały konkurencji na wszystkich rynkach nieruchomości handlowych od stolic regionów po większe i mniejsze miasta regionalne.

## 2. Odnawialne Źródła Energii

JR HOLDING S.A. rozszerzyła również swoją działalność o branżę Odnawialnych Źródeł Energii. Poprzez zwiększanie udziału kapitałowego w spółkach z tej dziedziny oraz wdrożenie instalacji fotowoltaicznych w posiadanych nieruchomościach, JR HOLDING S.A. zwiększy swoje zaawansowanie technologiczne i innowacyjne. Zaangażowanie JR HOLDING S.A. w tę dziedzinę przyczynia się nie tylko do zmiany sposobu postrzegania JR HOLDING S.A. jako spółki bardziej innowacyjnej, lecz także znajduje to odzwierciedlenie w zwiększeniu osiąganych oszczędności oraz jeszcze lepszych wskaźnikach ekonomicznych. JR HOLDING S.A. zamierza być przedsiębiorstwem „Eko” i planuje zainstalować panele fotowoltaiczne w miarę możliwości na każdej z posiadanych w Grupie Kapitałowej nieruchomości.

W branży Odnawialnych Źródeł Energii, głównie fotowoltaice, JR HOLDING S.A. działa poprzez zaangażowanie kapitałowe w spółkach z tej dziedziny. Spółka Columbus Energy S.A. prowadzi działalność na terenie województw małopolskiego, śląskiego, podkarpackiego i pomorskiego, posiadając tam swoje Oddziały. Spółka Portal ŚwiatOZE.pl Sp. z o.o. funkcjonuje poprzez Internet i zakresem swojego działania obejmuje teren całego kraju.

# GŁÓWNE ZAŁOŻENIA STRATEGII ROZWOJU DZIAŁANIA

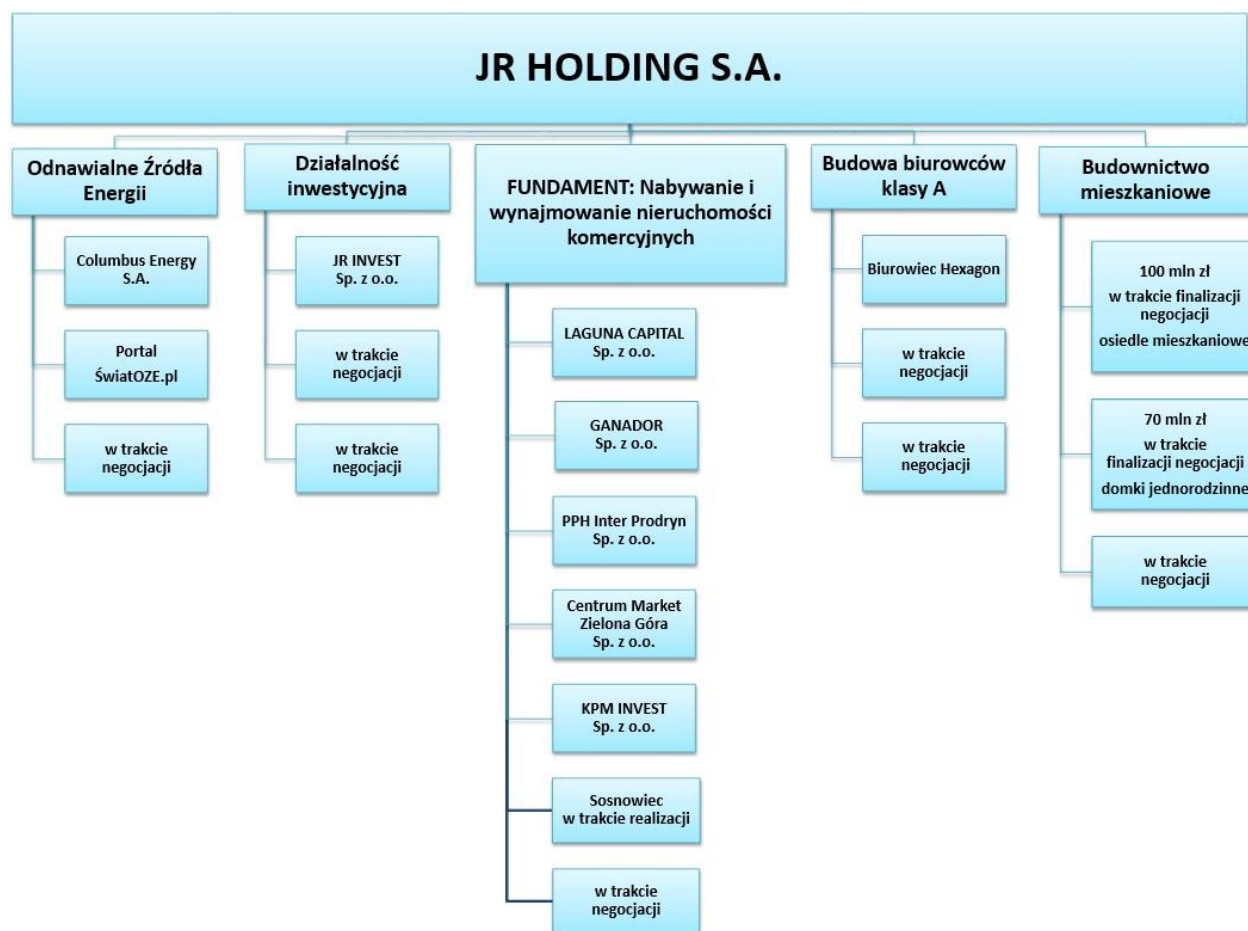
## JR HOLDING S.A. na lata 2016 – 2017

Celem strategicznym JR HOLDING S.A. jest ciągle dążenie do zwiększania wartości Spółki dominującej oraz spółek zależnych i powiązanych, a także stały wzrost aktywów i wyników całej Grupy Kapitałowej oraz ciągle tworzenie wartości dodanej dla Akcjonariuszy.

W związku z dynamicznym rozwojem spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej JR HOLDING S.A. i ich poszerzeniem horyzontu inwestycyjnego nastąpi rozbudowa struktury Grupy. Zostanie wdrożony dodatkowy szczebel w konstrukcji Grupy, w ramach którego każda z gałęzi działalności będzie podlegać pod dedykowaną do tej branży spółkę zależną Emitenta.

Zmianie ulegnie profil działalności na inwestycyjny co oznacza, że działalność operacyjna zostanie przekazana do wydzielonych spółek zależnych, a JR HOLDING S.A. będzie działać bardziej z pozycji nadzoru kapitałowego i korporacyjnego.

### Docelowa Struktura Grupy Kapitałowej JR HOLDING S.A.



## Kluczowe elementy strategii Emitenta

Strategia rozwoju JR HOLDING S.A. w latach 2016–2017 opierać się będzie na dotychczasowych jej filarach, jednakże Zarząd planuje intensyfikację działań rozwojowych w zakresie rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie komercyjnych i produkcyjnych nieruchomości pod wynajem. Fundamentem działalności nadal będą nieruchomości komercyjne, przy czym zintensyfikowane zostaną inwestycje kapitałowe w podmioty o dużym potencjale wzrostu, przede wszystkim w dziedzinie Odnawialnych Źródeł Energii, głównie fotowoltaice oraz nowych technologii.

Zarząd uważa, że rozwój działalności Spółki w obszarze inwestycyjnych nieruchomości komercyjnych jest bezpiecznym i zyskowym kierunkiem, co potwierdza konsekwentny wzrost koniunktury na tym rynku.

Celem podstawowym jest wzmocnienie i stabilizacja pozycji Spółki w obszarach, w których JR HOLDING S.A. już posiada ugruntowaną pozycję i oferuje swoje produkty oraz utrzymanie niezależności wobec okresowych zmian zachodzących w koniunkturze rynkowej.

### I. NABYWANIE I WYNAJMOWANIE NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH

#### Nowe aktywa

Zarząd prowadzi zaawansowane rozmowy odnośnie zakupu przez Emitenta nieruchomości komercyjnej o powierzchni 11 tys. m<sup>2</sup> położonej w bardzo dobrze zlokalizowanym miejscu w miejscowości liczącej ponad 120 tys. mieszkańców. Prowadzone są także aktywne negocjacje w sprawie nabycia dwóch nieruchomości komercyjnych w województwie śląskim o łącznej powierzchni 10 tys. m<sup>2</sup>, a rokowania są już w końcowej fazie uzgodnień. Celem tych negocjacji jest zawarcie transakcji, w wyniku których Grupa Kapitałowa JR HOLDING S.A. ma zostać wzbogacona o rentowne aktywa z krótkim okresem zwrotu z zainwestowanego kapitału.

#### Sprzedaż nieruchomości w Zielonej Górze

Proces due diligence realizowany przez nabywcę nieruchomości Galeria Ramzes w Zielonej Górze należącej do spółki zależnej Emitenta tj. Centrum Market Zielona Góra Sp. z o.o. dobiega końca i podpisanie przyrzeczonej umowy przeniesienia własności nieruchomości planowane jest w terminie do 30 kwietnia 2016 roku. W wyniku tej transakcji Grupa Kapitałowa JR HOLDING S.A. zostanie zasilona dodatkowymi środkami pieniężnymi, które będą mogły zostać przeznaczone na dalsze inwestycje o atrakcyjnej stopie zwrotu zgodnie z przyjętą strategią Emitenta.

#### Wartość portfela 200 mln zł netto

W wyniku analizy potencjału rynku i jego pozytywnej korelacji z prowadzonymi rozmowami biznesowymi Zarząd zakłada, że do końca roku 2017 roku wartość portfela nieruchomości komercyjnych należących do JR HOLDING S.A. i spółek zależnych osiągnie wartość 200 mln zł (dwieście milionów złotych) netto.

### II. ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII

#### Columbus Energy S.A. liderem w branży

Columbus Energy Spółka Akcyjna, w której JR HOLDING S.A. wraz z podmiotami powiązаныmi posiada 35 % w kapitale zakładowym i 35 % głosów na Walnym Zgromadzeniu, jest liderem w Polsce w branży Odnawialnych



Źródeł Energii, a po połączeniu z Columbus Capital S.A. z siedzibą w Krakowie jako jedyny podmiot w sektorze mikroinstalacji fotowoltaicznych jest spółką publiczną. Fakty te podnoszą wiarygodność Spółki w postrzeganiu jej przez inwestorów i klientów. Dodatkowo tylko w tym roku Columbus Energy S.A. podpisała umowy z klientami indywidualnymi o wartości ponad 13 mln zł (trzynaście milionów złotych) brutto, a wartość sprzedaży za sam marzec może przekroczyć tę liczbę. Istnieje duże prawdopodobieństwo, że w tym roku wykonanych zostanie przynajmniej 1.500 instalacji o wartości przekraczającej 50 mln zł (pięćdziesiąt milionów złotych) brutto. To tylko jeden segment fotowoltaiki, w którym działa Columbus Energy S.A., bowiem równie mocno Spółka rozwija portfel klientów z sektora budynków sakralnych, gdzie wartość kontraktów na ten rok szacuje się na kilkadziesiąt milionów złotych.

W dniu 18 marca 2016 roku Zarząd Columbus Energy S.A. (dawniej Columbus Capital S.A.) otrzymał informację o rejestracji przez Sąd Rejonowy w Krakowie połączenia Spółki z Columbus Energy S.A. Połączenie obu podmiotów nastąpiło zgodnie z przyjętym planem połączenia poprzez przeniesienie całego majątku Columbus Energy S.A. na Columbus Capital S.A. w zamian za nowo emitowane akcje. Obecnie kapitał zakładowy Spółki wynosi 72.863.778,42 zł (siedemdziesiąt dwa miliony osiemset sześćdziesiąt trzy tysiące siedemset siedemdziesiąt osiem złotych i czterdzieści dwa grosze) i dzieli się na 269.865.846 akcji o wartości nominalnej 0,27 zł każda. W związku z tym, że JR HOLDING S.A. wraz z podmiotem zależnym tj. spółką KPM INVEST Sp. z o.o. posiada 83.520.000 szt. (osiemdziesiąt trzy miliony pięćset dwadzieścia tysięcy sztuk) akcji serii E spółki Columbus Energy S.A., JR HOLDING S.A. wykaże w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przychody finansowe na poziomie co najmniej 11 do 15 mln zł (jedenaście do piętnaście milionów złotych), poprzez wycenę akcji Columbus Energy S.A.

**W związku z tym, że Columbus Energy S.A. jest aktualnie również notowana na rynku akcji NewConnect, po jej opracowaniu strategia Spółki zostanie opublikowana przez Columbus Energy S.A. odrębnym raportem bieżącym.**

### III. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

#### Zmiana profilu działalności

Zmianie ulegnie profil działalności Spółki na inwestycyjny. Będzie następować przekazywanie działalności operacyjnej do dedykowanych spółek zależnych Grupy Kapitałowej, a JR HOLDING S.A. skoncentruje się na nadzorze kapitałowym i korporacyjnym. Pozwalają na to wysokie kompetencje i kwalifikacje w tym zakresie, którymi włada Zarząd i kadra menadżerska oraz Rada Nadzorcza Emitenta.

#### Inwestycje w projekty start-up

Ze względu na założenie, że JR HOLDING S.A. ma być spółką bardzo stabilną i odporną na zawirowania na rynkach finansowych, a jednocześnie chce wykorzystywać kompetencje i kwalifikacje kadry menadżerskiej i Zarządu oraz Rady Nadzorczej, Emitent z wygenerowanego skonsolidowanego zysku netto będzie przeznaczał od 1 do 3 % przychodu Grupy na inwestycje w spółki znajdujące się w początkowym etapie działalności, które posiadają potencjał rozwojowy oraz bardzo dobre prognozy finansowe lecz w celu dalszej realizacji założonych planów potrzebują pozyskać kapitał na dofinansowanie działalności.

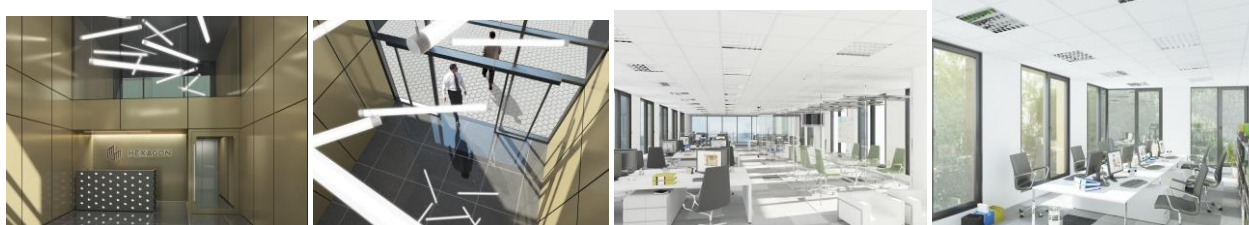
Inwestycje takie charakteryzują się podwyższonym poziomem ryzyka ale dzięki temu istnieje możliwość osiągnięcia ponadprzeciętnych i rosnących geometrycznie zysków. Przykładem na poparcie tej tezy jest casus Columbus Energy S.A. Początkowo ryzyko było wysokie, ale dzięki pozyskanemu kapitałowi spółka rozpoczęła działalność operacyjną, która spowodowała znaczący wzrost wartości spółki. Obecna wycena rynkowa akcji posiadanych przez Emitenta wraz z podmiotami powiązаныmi wynosi ponad 94 mln (dziewięćdziesiąt cztery miliony).

#### IV. BUDOWA BIUROWCÓW KLASY A

##### Budynek biurowy Hexagon

Poprzez spółkę celową Biurowiec Zamknięta Sp. z o.o. rozpoczęta została realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego, którego wartości brutto wg wiedzy Zarządu na dzień sporządzenia niniejszej strategii Zarząd szacuje na ok. 24 mln zł (dwadzieścia cztery miliony złotych). Projekt polega na budowie w Krakowie przy ul. Zamkniętej 10 budynku biurowego klasy A- o powierzchni 2.950 m<sup>2</sup>. Projekt przyjął komercyjną nazwę Biurowiec Hexagon - <http://biurowiec-hexagon.pl/> oraz została podjęta decyzja o sprzedaży poszczególnych lokali biurowych o niewielkiej powierzchni, gdyż taka oferta w budynkach biurowych o wysokim standardzie na rynku nie występuje.

W celu realizacji procesu sprzedaży została podpisana przez spółkę celową Biurowiec Zamknięta Sp. z o.o. umowa pośrednictwa ze spółką Concept Estates Sp. z o.o. W ramach tej umowy będą wyszukiwani nabywcy do zawarcia umów ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali użytkowych położonych w Biurowcu Hexagon. W efekcie zawarcia takiej transakcji lokal nabyty przez klienta zostaje zwolniony spod obciążenia hipotecznego oraz wyodrębniony do osobnej księgi wieczystej, dzięki czemu klient dysponuje niezależną od dewelopera nieruchomością, do której posiada samodzielny akt własności. Ze względu na duże zainteresowanie tą ofertą Emitent zamierza wykorzystać tę niszę rynkową oraz planuje dalsze inwestycje komercyjne w tym segmencie rynku.



##### Nowe projekty inwestycyjne

Aktualnie Zarząd Emitenta prowadzi rozmowy z kilkoma właścicielami atrakcyjnych nieruchomości komercyjnych o powierzchni użytkowej od 2.000 m<sup>2</sup> do 10.000 m<sup>2</sup>. Zarząd Emitenta planuje do końca 2017 roku podjąć się realizacji, poprzez dedykowane spółki celowe, pięciu projektów deweloperskich w branży nieruchomości komercyjnych, w wyniku których docelowo zostanie oddanych do użytkowania pięć budynków biurowych klasy A zlokalizowanych w Krakowie i Katowicach. Łączna wartość planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych to kwota ponad 180 mln zł (sto osiemdziesiąt milionów złotych) brutto.

## V. BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

### Osiedle mieszkaniowe za 100 mln zł brutto

Zarząd JR HOLDING S.A. finalizuje negocjacje w sprawie podpisania Porozumienia Inwestycyjnego z inwestorem odnośnie wybudowania, poprzez spółkę celową Emitenta, osiedla mieszkaniowego w województwie małopolskim, którego wielkość szacowana jest na 20 tys. PUM (powierzchnia użytkowa mieszkalna). Wartość tego przedsięwzięcia inwestycyjnego ma wynieść 100 mln zł (sto milionów złotych) brutto. Porozumienie inwestycyjne w przedmiotowej sprawie ma zostać podpisane pomiędzy stronami w ciągu najbliższych dwóch tygodni, a w terminie jednego miesiąca czasu ma zostać zawiązana spółka celowa.

### Inwestycja deweloperska

Zarząd Emitenta jest w trakcie negocjacji z inwestorem warunków realizacji inwestycji deweloperskiej w zakresie mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego, której wartość wg wiedzy Zarządu na dzień sporządzenia niniejszej strategii szacowana jest na kwotę ok. 70 mln zł (siedemdziesięciu milionów złotych). Po doprecyzowaniu szczegółów transakcji nastąpi podpisanie stosownych dokumentów i porozumień, czego efektem będzie realizacja inwestycji przez spółkę celową, która zostanie powołana w tym zakresie.

Spółka planuje także dalsze projekty deweloperskie w branży budownictwa mieszkaniowego.

## VI. POLITYKA DYWIDENDOWA

Zarząd zamierza począwszy od 2016 roku włącznie uczynić JR HOLDING S.A. spółką dywidendową i stale rekomendować Radzie Nadzorczej oraz proponować Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy regularne wypłaty dywidendy. Wysokość dywidendy będzie uzależniona od finalizacji rozpoczętych projektów inwestycyjnych Spółki w 2016 roku. W związku z rekordowymi wynikami finansowymi JR HOLDING S.A. w 2015 r., w którym skonsolidowany zysk netto wyniósł 6.607.716 zł (sześć milionów sześćset siedem tysięcy siedemset szesnaście złotych), a także z uwagi na zbliżającą się finalizację sprzedaży nieruchomości Galeria Ramzes w Zielonej Górze, Zarząd Emitenta po wypłynięciu środków ze sprzedaży tej nieruchomości będzie rekomendował Radzie Nadzorczej, a następnie zaproponuje Walnemu Zgromadzeniu wypłatę dla Akcjonariuszy dywidendy zaliczkowej za 2016 rok w wysokości od 0,04 zł do 0,15 zł na 1 akcję.

## VII. Skup akcji własnych

Zarząd Spółki będzie dalej realizował upoważnienie NWZA, z dnia 07.01.2016 r. do nabycia 7.800.000 szt. (siedmiu milionów osiemset tysięcy sztuk) akcji własnych Spółki po cenie nie niższej niż 0,10 zł i nie wyższej niż 2,00 zł za jedną akcję, o łącznej wartości nominalnej 780.000 zł w terminie do dnia 31 grudnia 2017 r. nie dłużej jednak niż do chwili wyczerpania środków przeznaczonych na ich nabycie. Nabyte akcje będą mogły być umorzone lub przeznaczone do dalszej odsprzedaży.

## VIII. Relacje Inwestorskie

Spółka zamierza zintensyfikować działania w zakresie przyjętej polityki Relacji Inwestorskich i komunikacji z Akcjonariuszami oraz potencjalnymi inwestorami. Zarząd Emitenta będzie dążył do umacniania wizerunku JR HOLDING S.A. jako spółki transparentnej. Prowadzone działania powinny przełożyć się na długoterminowy wzrost wartości rynkowej Spółki.

## IX. Plany przeniesienia notowań na rynek regulowany GPW w Warszawie

Celem Zarządu Emitenta jest ubieganie się o dopuszczenie akcji JR HOLDING S.A. do obrotu na rynku regulowanym GPW w Warszawie. Biorąc pod uwagę dotychczasowe dokonania Emitenta oraz wyniki osiągnięte w Grupie Kapitałowej JR HOLDING S.A. jak również dynamiczny rozwój spółek zależnych, Zarząd Emitenta będzie dążył aby prospekt emisyjny został złożony na przełomie pierwszego i drugiego kwartału 2017 roku.

### Podsumowanie

Proces aktualizacji Strategii Grupy Kapitałowej JR HOLDING S.A. oraz przedstawienie jej kształtu na lata 2016 – 2017 jest wynikiem dynamicznego rozwoju zarówno Emitenta jak i Spółek wchodzących w skład jego Grupy Kapitałowej. Poprzez strategiczną ocenę potencjału poszczególnych działań operacyjnych, projektów, jak również analizy rynku na którym działa Emitent oraz rynków, na których działają Spółki z Grupy, Zarząd JR HOLDING S.A. podjął decyzję dotyczące zmiany profilu działalności na inwestycyjny.

Zarząd Emitenta poprzez zaprezentowaną strategię działania na lata 2016 – 2017 pragnie podkreślić, że celem strategicznym JR HOLDING S.A. na najbliższe lata jest dążenie do zwiększania wartości Spółki dominującej oraz spółek zależnych i powiązanych, a także stały wzrost aktywów i wyników całej Grupy Kapitałowej co da w efekcie wyższą wartość dodaną dla Akcjonariuszy.

W związku z dynamicznym rozwojem spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej JR HOLDING S.A. oraz zwiększenie horyzontu inwestycyjnego nowa strategia Emitenta zakłada rozbudowę struktury Grupy. Zostanie wdrożony dodatkowy szczebel w konstrukcji Grupy Kapitałowej, w ramach którego każda z gałęzi działalności będzie podlegać pod dedykowaną do tej branży spółkę zależną Emitenta. JR HOLDING S.A. – Emitent będzie sprawował nadzór kapitałowy i korporacyjny nad pozostałymi Spółkami wchodzącymi w skład holdingu, które to będą realizować działalność operacyjną skupioną na pięciu filarach:

- odnawialne źródła energii,
- działalności inwestycyjnej,
- zakupie i wynajmie nieruchomości komercyjnych,
- budowie biurowców klasy A,
- budownictwie mieszkaniowym.

W ocenie Zarządu Emitenta wszystkie podjęte dotychczas zarówno przez Spółkę jak i podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej decyzje inwestycyjne bardzo pozytywnie wpłynęły na wzrost wartości Holdingu. Zarząd widząc dalsze możliwości intensywnego rozwoju zarówno w obszarze inwestycyjno-budowlanym, jak również odnawialnych źródeł energii podjął wszelkie kroki, aby realizowane inwestycje i projekty wykazały jak największą dochodowość, a tym samym wzrost wartości akcji. Temu też służyć ma realizacja zaprezentowanej przez Spółkę strategii na najbliższe lata.

Zarząd pragnie też podkreślić, iż prezentowana strategia zakreślona jest w dość wąskim horyzoncie czasowym (1,5 roku) z uwagi na przyjętą przez Zarząd Spółki taktykę reagowania na bieżąco na pojawiające się nowe możliwości rozwoju zarówno Emitenta jak i spółek wchodzących w skład Grupy. O wszystkich zmianach jak i nowych projektach Zarząd będzie informował Akcjonariuszy na bieżąco.

Z poważaniem

January Ciszewski  
Prezes Zarządu

STRATEGIA ROZWOJU JR HOLDING S.A.