

GRUPA KAPITAŁOWA
Jupiter Narodowy Fundusz Inwestycyjny
w której jednostką dominującą jest
Jupiter Narodowy Fundusz Inwestycyjny SA
30-011 Kraków, ul. Wrocławska 53

Opinia i raport
niezależnego biegłego rewidenta
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej
Grupy Kapitałowej Jupiter Narodowy Fundusz Inwestycyjny
w której jednostką dominującą jest spółka
Jupiter Narodowy Fundusz Inwestycyjny SA

Przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Jupiter Narodowy Fundusz Inwestycyjny (dalej „Grupa” lub „Grupa Kapitałowa”) z siedzibą w Krakowie przy ulicy Wrocławskiej 53, na które składa się:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 roku, które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 409.353 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku wykazujący stratę netto w wysokości 34.837 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku wykazujące stratę w wysokości 34.510 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 34.906 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 1.771 tys. zł;
- zestawienie portfela inwestycyjnego;
- oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest Zarząd Jupiter NFI SA (dalej „Spółka” lub „Jednostka Dominująca”).

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2009 roku nr 152, poz. 1223, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości Grupy Kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.



Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę dominującą oraz jednostki zależne zasad (polityki) rachunkowości i sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy - podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Do daty wydania opinii nie uzyskaliśmy wystarczających dowodów potwierdzających możliwość odzyskania wierzytelności o wartości 4.617 tys. zł wynikających ze sprzedaży akcji własnych dokonanej w 2011 roku przez Jednostkę Dominującą i wykazanych jako „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności”, w związku z czym nie jesteśmy w stanie potwierdzić prawidłowości wyceny wyszczególnionej pozycji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Za wyjątkiem wyżej wymienionego zastrzeżenia, naszym zdaniem zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2012 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku,
- b) zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz uwzględnia przepisy rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2009 r. nr 33 poz. 259, z późniejszymi zmianami), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Katowice, 26 kwietnia 2013

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie:



Rafał Domicz
Kluczowy Biegły Rewident
nr ewid. 12115

Działający w imieniu BDO Sp. z o.o.:



dr André Helin
Prezes Zarządu
Biegły Rewident
nr ewid. 90004



Telefon: +48 22 543 16 00
Telefax: +48 22 543 16 01
E-mail: office@bdo.pl
Internet: www.bdo.pl

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12,
02-676 Warszawa
Polska

**Raport z badania
skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej Jupiter Narodowy Fundusz Inwestycyjny
w której jednostką dominującą jest spółka
Jupiter Narodowy Fundusz Inwestycyjny SA
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku**

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN., NIP 108-000-42-12. Biura regionalne BDO: Katowice 40-004, al. Korfantego 2, tel: +48 32 359 50 00, katowice@bdo.pl; Kraków 30-415, ul. Wadowicka 8a, tel: +48 12 378 69 00, krakow@bdo.pl; Poznań 61-028, ul. Warszawska 43, tel: +48 61 650 30 80, poznan@bdo.pl; Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel: +48 71 734 28 00, wroclaw@bdo.pl

BDO Sp. z o.o. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych spółek członkowskich.

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	2
II. ANALIZA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ	7
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	11

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące jednostkę dominującą

1.1. Nazwa i forma prawna

Jednostka dominująca działa pod firmą Jupiter Narodowy Fundusz Inwestycyjny Spółka Akcyjna.

Jednostka dominująca może używać nazwy skróconej - Jupiter Narodowy Fundusz Inwestycyjny SA lub Jupiter NFI SA

1.2. Siedziba Spółki

ul. Wrocławska 53, 30-011 Kraków.

1.3. Przedmiot działalności

Zgodnie ze statutem Spółki przedmiotem działalności Spółki jest:

- a) nabywanie papierów wartościowych emitowanych przez Skarb Państwa,
- b) nabywanie bądź obejmowanie udziałów lub akcji podmiotów zarejestrowanych i działających w Polsce,
- c) nabywanie innych papierów wartościowych emitowanych przez podmioty, o których mowa w pkt. b,
- d) wykonywanie praw z akcji, udziałów i innych papierów wartościowych,
- e) rozporządzanie nabytymi akcjami, udziałami i innymi papierami wartościowymi,
- f) udzielanie pożyczek spółkom i innym podmiotom zarejestrowanym i działającym w Polsce,
- g) zaciąganie pożyczek i kredytów dla celów Funduszu.

W badanym roku przedmiotem działalności Spółki było przede wszystkim nabywanie i zbywanie papierów wartościowych oraz udzielanie pożyczek.

1.4. Podstawa działalności

Jupiter Narodowy Fundusz Inwestycyjny SA działa na podstawie:

- Statutu Spółki sporządzonego w formie aktu notarialnego z dnia 15 grudnia 1994 roku (Rep. A - 5176/94) wraz z późniejszymi zmianami,
- Kodeksu spółek handlowych.

1.5. Rejestracja w Sądzie Gospodarczym

W dniu 13 lipca 2001 roku Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy - XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000026567.

W związku ze zmianą siedziby Spółki dokonano wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla miasta Krakowa, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

1.6. Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym

NIP 525-13-47-554

REGON 011124742

1.7. Kapitał podstawowy i własny Spółki

Kapitał podstawowy na 31 grudnia 2012 roku wynosił 9.915 tys. zł i dzielił się na 99.148.652 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

W badanym okresie oraz do dnia wydania opinii wysokość kapitału podstawowego nie uległa zmianie.

Na 31 grudnia 2012 roku akcjonariat Spółki, zgodnie z informacją Zarządu, przedstawiał się następująco:

Nazwa akcjonariusza	Ilość głosów	Udział głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy
KCI Park Technologiczny Krowodrza SA	48.270.652	48,69%
Trinity Management Sp. z o.o.	17.130.058	17,28%
Forum XIII Delta Sp. z o.o. Forum XIII Gamma S.K.A.	7.958.755	8,03%
Pozostali akcjonariusze	25.789.187	26,00%

Na kapitał własny Spółki na 31 grudnia 2012 roku składały się ponadto:

- pozostałe kapitały	82.792 tys. zł
- zyski zatrzymane z lat ubiegłych	120.482 tys. zł
- strata netto roku bieżącego	(22.477) tys. zł

Łącznie kapitał własny na 31 grudnia 2012 roku wynosił 190.712 tys. zł.

1.8. Zarząd Spółki

Na dzień wydania opinii członkami Zarządu byli:

- Artur Michał Rawski	- Prezes Zarządu
- Agata Joanna Kalińska	- Wiceprezes Zarządu

W badanym okresie i do dnia wydania opinii wystąpiły następujące zmiany w Zarządzie Spółki:

- 19 kwietnia 2012 roku Rada Nadzorcza uchwałą numer 6/12/VI odwołała Pana Dariusza Leśniaka z dniem 1 maja 2012 roku z funkcji Prezesa Zarządu oraz ze składu Zarządu;
- 19 kwietnia 2012 roku Rada Nadzorcza uchwałą numer 7/12/VI odwołała Pana Artura Rawskiego z dniem 1 maja 2012 roku z funkcji Wiceprezesa Zarządu. Jednocześnie Rada Nadzorcza powołała Pana Artura Rawskiego z dniem 1 maja 2012 roku na stanowisko Prezesa Zarządu;
- 19 kwietnia 2012 roku Rada Nadzorcza uchwałą numer 8/12/VI powołała Panią Agatę Kalińską z dniem 1 maja 2012 roku do składu Zarządu na funkcję Członka Zarządu.

1.9. Rada Nadzorcza

Na 1 stycznia 2012 roku członkami Rady Nadzorczej byli:

- Grzegorz Marek Hajdarowicz	- Przewodniczący
- Dorota Anna Hajdarowicz	- Wiceprzewodnicząca
- Piotr Mariusz Łysek	- Sekretarz
- Andrzej Maria Zdebski	- Członek
- Jan Tadeusz Pamuła	- Członek

W związku z wygaśnięciem kadencji Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Jupiter NFI SA powzięło w dniu 15 czerwca 2012 roku uchwały o wyborze Członków Rady Nadzorczej nowej kadencji. Do składu Rady Nadzorczej powołano następujące osoby:

- Dorota Anna Hajdarowicz
- Jan Tadeusz Pamuła
- Piotr Mariusz Łysek
- Andrzej Maria Zdebski
- Zofia Hajdarowicz

W dniu 28 grudnia 2012 roku Rada Nadzorcza Jupiter NFI SA dokonała wyboru Przewodniczącej Rady w osobie Pani Doroty Hajdarowicz oraz Wiceprzewodniczącego w osobie Pana Piotra Łysek.

Na 31 grudnia 2012 roku oraz do dnia wydania opinii Rada Nadzorcza funkcjonowała w wyżej wymienionym składzie.

2. Skład Grupy Kapitałowej Jupiter Narodowy Fundusz Inwestycyjny na dzień bilansowy i zmiany w bieżącym okresie

2.1 Podmiot dominujący

Jupiter Narodowy Fundusz Inwestycyjny SA

Okres objęty sprawozdaniem finansowym	- 1 stycznia - 31 grudnia 2012
Suma bilansowa	- 277.782 tys. zł
Wynik finansowy	- (22.477) tys. zł
Zmniejszenie kapitału własnego	- 20.409 tys. zł
Zmniejszenie stanu środków pieniężnych	- 1.338 tys. zł
Przychody i zyski	- 5.045 tys. zł
Podmiot uprawniony do badania	- BDO Sp. z o.o., ul. Postępu 12, Warszawa
Rodzaj opinii z badania	- z zastrzeżeniem

2.2 Podmioty zależne i stowarzyszone

W skład Grupy Kapitałowej Jupiter Narodowy Fundusz Inwestycyjny na dzień 31 grudnia 2012 roku wchodziły następujące jednostki:

Nazwa jednostki	Sposób powiązania	Dzień bilansowy	Podmiot uprawniony do badania	Rodzaj opinii
KCI SA	Spółka stowarzyszona	31.12.2012	BDO Sp. z o.o.	Opinia bez zastrzeżeń
KCI Krowodrza Sp. z o.o.	Spółka zależna	31.12.2012	BDO Sp. z o.o.	Przegląd dla celów konsolidacji
KCI Centrum Zabłocie Sp. z o.o.	Spółka zależna	31.12.2012	BDO Sp. z o.o.	Przegląd dla celów konsolidacji
KCI Park Technologiczny Rybitwy Sp. z o.o.	Spółka zależna	31.12.2012	BDO Sp. z o.o.	Przegląd dla celów konsolidacji
Sagar Sp. z o.o. w likwidacji	Spółka zależna	31.12.2012	BDO Sp. z o.o.	Przegląd dla celów konsolidacji
Forum XIII Alfa Sp. z o.o.*	Spółka zależna	31.12.2012	BDO Sp. z o.o.	Opinia z komentarzem

* badaniu podlegało skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Forum XIII Alfa

Wszystkie jednostki konsolidowane sporządzały sprawozdanie finansowe na ten sam dzień bilansowy co jednostka dominująca.

Ponadto jednostkami powiązanymi z Grupą Kapitałową były spółki wchodzące do Grup Kapitałowych wymienionych w powyższej tabeli podmiotów. Jednostką dominującą najwyższego szczebla wobec Grupy Kapitałowej jest Gremi Sp. z o.o. dlatego też jednostkami powiązanymi wobec Grupy Kapitałowej są wszystkie podmioty wchodzące w skład Grupy Gremi. Jako jednostki powiązane spółka uznaje również inne podmioty wyszczególnione w dodatkowych informacjach i objaśnieniach w sprawozdaniu finansowym.

Forum XIII Alfa Sp. z o.o. sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe. W skład Grupy Kapitałowej Forum XIII Alfa na dzień 31 grudnia 2012 roku wchodzi Forum XIII Alfa Sp. z o.o. oraz Gremi Media SA. W dniu 20 września 2012 roku nastąpiło zarejestrowanie połączenia Gremi Media SA (Spółka Przejmująca) ze spółką zależną Eurofaktor Cash Solution Sp. z o.o. z siedzibą w Mysłowicach (Spółka Przejmowana). W związku z połączeniem Gremi Media SA nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

Po dniu bilansowym, w dniu 19 kwietnia 2013 roku, nastąpiło zarejestrowanie przekształcenia spółki KCI Park Technologiczny Rybitwy Sp. z o.o. w spółkę Gremi Development Sp. z o.o. - Rybitwy - Spółka Komandytowo - Akcyjna.

W trakcie 2011 roku Jupiter NFI SA nabył w kilku transakcjach łącznie 100.522 udziały w spółce Forum XIII Alfa Sp. z o.o. stanowiące 89,50% kapitału zakładowego i reprezentujące 89,50% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki. W wyniku zawartych transakcji Jupiter NFI SA wraz ze spółką zależną KCI Centrum Zabłocie Sp. z o.o. posiadał na dzień 31 grudnia 2011 roku łącznie 112.310 udziałów w spółce Forum XIII Alfa Sp. z o.o.

W wyniku rozliczenia powyższej transakcji nabycia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2011 Jupiter NFI SA rozpoznał w przychodach zysk z okazynego nabycia w kwocie 21.731 tys. zł. Rozliczenie to stanowiło początkowe ujęcie księgowe połączenia jednostek i podlegało ostatecznej wycenie w ciągu 12 miesięcy od dnia nabycia Spółki Forum Alfa XIII Sp. z o.o. Skutki ostatecznego rozliczenia ujęte zostały retrospektywnie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Jupiter NFI SA za rok 2012. Jednostka dominująca dokonała przekształcenia danych porównywalnych za 2011 rok, a efekt dokonanych zmian zamieściła w dodatkowych informacjach i objaśnieniach.

3. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Jupiter Narodowy Fundusz Inwestycyjny sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku, obejmujące:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 roku, które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 409.353 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku wykazujący stratę netto w wysokości 34.837 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku wykazujące stratę w wysokości 34.510 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 34.906 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 1.771 tys. zł;
- zestawienie portfela inwestycyjnego;
- oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Jupiter Narodowy Fundusz Inwestycyjny za 2012 rok zostało przeprowadzone przez BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Postępu 12, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 3355.

Wyboru biegłego rewidenta dokonała Rada Nadzorcza jednostki dominującej na podstawie uchwały z dnia 28 maja 2012 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy o badanie z dnia 26 czerwca 2012 roku, przez kluczowego biegłego rewidenta Rafała Domicz (nr ewidencyjny 12115). Badanie przeprowadzono od dnia 15 kwietnia 2013 roku do daty wydania opinii. Było ono poprzedzone przeglądem skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2012 roku oraz badaniem wstępnym.

Oświadczamy, że BDO Sp. z o.o., jej zarząd oraz biegły rewident wraz z zespołem badającym opisane sprawozdanie finansowe spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu - zgodnie z art. 56 ust. 3 i 4 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 roku, nr 77, poz. 649).

Zarząd jednostki dominującej w czasie badania udostępnił biegłemu rewidentowi żądane dane i udzielił informacji i wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania oraz poinformował o braku istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu, do dnia złożenia oświadczenia.

Nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania oraz biegły rewident nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania.

5. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą bilansu otwarcia było skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku, które zostało zbadane przez BDO Sp. z o.o. i uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku zostało zatwierdzone uchwałą nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 15 czerwca 2012 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2011 rok złożono w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz opublikowano w Monitorze Polskim B.

II. ANALIZA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości ze sprawozdania z sytuacji finansowej, rachunku zysków i strat oraz podstawowe wskaźniki finansowe, w porównaniu do analogicznych wielkości za lata ubiegłe. Dane oraz wskaźniki finansowe za rok 2011 zostały przekształcone ze względu na retrospektywne ujęcie skutków ostatecznego rozliczenia połączenia z Forum XIII Alfa Sp. z o.o.

1. Podstawowe wartości ze sprawozdania z sytuacji finansowej

	(w tys. zł)					
	31.12.2012	% sumy bilansowej	31.12.2011	% sumy bilansowej	31.12.2010	% sumy bilansowej
AKTYWA						
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	863	0,2	2 634	0,6	14 256	3,8
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	2 308	0,6	1 916	0,4	0	0,0
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	10 028	2,4	6 030	1,4	21 759	5,8
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	177 850	43,4	162 924	38,2	115 000	30,7
Nieruchomości inwestycyjne	198 075	48,5	229 371	53,8	184 490	49,3
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	10 539	2,6	13 858	3,2	10 995	2,9
Wartości niematerialne	7 564	1,8	7 564	1,8	27 571	7,4
Rzeczowe aktywa trwałe	75	0,0	1 851	0,4	1	0,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	423	0,1	378	0,1	246	0,1
Grupa aktywów zakwalifikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	1 630	0,4	93	0,0	0	0,0
SUMA AKTYWÓW	409 353	100,0	426 619	100,0	374 318	100,0
PASYWA						
Zobowiązania	126 268	30,8	108 628	25,5	52 461	14,0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	20 121	4,9	20 852	4,9	4 770	1,3
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	72 926	17,8	49 982	11,7	19 291	5,2
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	500	0,1	500	0,1	0	0,0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	32 721	8,0	37 294	8,7	28 400	7,6
Kapitał własny	283 085	69,2	317 991	74,5	321 857	86,0
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Funduszu, w tym:	263 039	64,3	303 234	71,0	203 737	54,4
Kapitał podstawowy	9 915	2,4	9 915	2,3	5 214	1,4
Akcje własne	0	0,0	0	0,0	(5 576)	(1,5)
Pozostałe kapitały	67 145	16,4	64 176	15,0	15 833	4,2
Zyski zatrzymane / Straty nie pokryte z lat ubiegłych	226 269	55,3	203 657	47,7	184 002	49,2
Zysk / Strata netto bieżącego okresu	(40 290)	(9,8)	25 486	6,0	4 264	1,1
Udziały niekontrolujące	20 046	4,9	14 757	3,5	118 120	31,6
SUMA PASYWÓW	409 353	100,0	426 619	100,0	374 318	100,0

2. Podstawowe wielkości z rachunku zysków i strat

	(w tys. zł)					
	2012	% przychodów i zysków	2011	% przychodów i zysków	2010	% przychodów i zysków
Działalność kontynuowana						
Przychody i zyski	31 612	100,0	65 579	100,0	46 178	100,0
Przychody i zyski z inwestycji	16 402	51,9	43 818	66,8	29 293	63,4
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	13 630	43,1	13 621	20,8	15 721	34,1
Pozostałe przychody i zyski operacyjne	1 580	5,0	7 380	11,3	1 164	2,5
Dodatnie różnice kursowe	0	0,0	760	1,1	0	0,0
Koszty i straty	68 159	215,5	38 352	58,5	36 777	79,6
Koszty i straty z inwestycji	32 576	103,0	2 375	3,6	1 480	3,2
Koszty operacyjne	32 100	101,5	28 161	42,9	29 181	63,2
Pozostałe koszty i straty operacyjne	449	1,4	1 558	2,4	280	0,6
Ujemne różnice kursowe	565	1,8	0	0,0	4 942	10,7
Pozostałe koszty finansowe	179	0,6	165	0,2	10	0,0
Rezerwy i utrata wartości	2 290	7,2	6 093	9,4	884	1,9
Zysk / Strata z działalności operacyjnej	(36 547)	(115,5)	27 227	41,5	9 401	20,3
Pozostałe przychody finansowe	491	1,6	0	0,0	0	0,0
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych	(3 319)	(10,5)	2 863	4,4	(1 349)	(2,9)
Zysk / Strata przed opodatkowaniem	(39 375)	(124,5)	30 090	45,9	8 052	17,4
Podatek dochodowy	(4 539)	(14,4)	1 639	2,5	2 499	5,4
Zysk / Strata netto z działalności kontynuowanej	(34 837)	(110,2)	28 451	43,4	5 553	12,0
Działalność zaniechana	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Zysk / Strata netto, przypadający na:	(34 837)	(110,2)	28 451	43,4	5 553	12,0
Akcjonariuszy podmiotu dominującego	(40 290)	(127,4)	25 486	38,9	4 264	9,2
Akcjonariuszy mniejszościowych	5 453	17,4	2 965	4,5	1 289	2,8

Paw

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	2012	2011	2010
Rentowność kapitału własnego			
<u>wynik finansowy netto</u> kapitał własny	(12,3)	8,9%	1,7%
Zysk na akcję (podstawowy)			
<u>podstawowy zysk</u> średnia ważona liczba akcji*	(0,35)	0,42	0,11
Zysk na akcję (rozwodniony)**			
<u>rozwodniony zysk</u> średnia ważona liczba akcji*	(0,35)	0,42	0,11
Wskaźnik płynności I			
<u>aktywa obrotowe ***</u> zobowiązania krótkoterminowe bez rezerw	2,3	3,4	5,5
Stopa zadłużenia			
<u>zobowiązania</u> suma aktywów	30,8%	25,5%	14,0%
Wartość aktywów netto na akcję			
<u>aktywa netto</u> liczba akcji****	2,86	3,21	6,53
Cena akcji jednostki dominującej na GPW w Warszawie (w zł)	0,66	0,75	1,47
Cena akcji / zysk na akcję			
<u>cena akcji</u> zysk na akcję	(1,9)	1,8	13,0
Liczba akcji na koniec roku obrotowego (bez akcji własnych)	99 148 652	99 148 652	49 294 344
Liczba akcji na koniec roku obrotowego w tys. szt. (bez akcji własnych)	99 149	99 149	49 294
Akcje i udziały w spółkach notowanych	721	2 481	2 625
Notowane dłużne papiery wartościowe	0	0	0

* średnia ważona liczba akcji zwykłych w trakcie roku obrotowego z wyłączeniem akcji zwykłych nabytych przez Fundusz i wykazywanych jako akcje własne

** rozwodniony zysk na akcję wylicza się korygując średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w taki sposób, jak gdyby nastąpiła zamiana na akcje wszystkich powodujących rozwodnienie potencjalnych akcji zwykłych.

W roku obrotowym 2012 nie wystąpiły zdarzenia wpływające na rozwodnienie zysku na akcję. Rozwodniony zysk na akcję jest równy podstawowemu zyskowi na akcję

*** aktywa obrotowe obejmują środki pieniężne i ich ekwiwalenty, należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zapasy, akcje i udziały w spółkach notowanych, notowane dłużne papiery wartościowe, aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności, a także aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechaną.

**** liczba akcji zwykłych na koniec roku obrotowego z wyłączeniem akcji zwykłych nabytych przez Fundusz i wykazywanych jako akcje własne

4. Komentarz

W roku 2012 nastąpiło zmniejszenie sumy bilansowej Grupy Kapitałowej o 4,0% do kwoty 409.353 tys. zł.

W strukturze aktywów dominującą pozycją były nieruchomości inwestycyjne o wartości 198.075 tys. zł oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności w kwocie 177.850 tys. zł, które stanowiły odpowiednio 48,5% i 43,4% sumy bilansowej.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych uległa zmniejszeniu o 31.296 tys. zł, co związane było z ujęciem skutków wycen do wartości godziwych, przeprowadzonych przez niezależnych rzeczoznawców.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności wzrosły o 14.926 tys. zł i osiągnęły wartość 177.850 tys. zł.

Ponadto na aktywa Grupy Kapitałowej składają się inwestycje wyceniane metodą praw własności. Wartość tych inwestycji na koniec badanego okresu wyniosła 10.539 tys. zł i uległa zmniejszeniu w stosunku do poprzedniego roku o 3.319 tys. zł, w wyniku straty poniesionej przez jednostkę stowarzyszoną.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży uległy zwiększeniu z 6.030 tys. zł do 10.028 tys. zł, głównie wskutek dokonanych inwestycji w pozostałych jednostkach.

W pasywach Grupy Kapitałowej główną pozycję stanowią kapitały własne, których udział w sumie bilansowej uległ zmniejszeniu z 74,5% na koniec 2011 roku do 69,2% na koniec badanego okresu. Na zmianę ten największy wpływ miało poniesienie straty netto, przypisanej akcjonariuszom jednostki dominującej, w kwocie 40.290 tys. zł za rok 2012.

Zobowiązania stanowią 30,8% sumy bilansowej w stosunku do 25,5% na koniec poprzedniego roku. Największą pozycją zobowiązań są zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych (obligacji) przez Jednostkę Dominującą w kwocie 72.926 tys. zł. Zobowiązania te uległy zwiększeniu o 22.944 tys. zł wskutek przeprowadzonej nowej emisji obligacji.

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego uległy zmniejszeniu o 4.573 tys. zł w związku ze zmniejszeniem się wartości nieruchomości inwestycyjnej wskutek dokonanych wycen.

Przychody i zyski z inwestycji Grupy Kapitałowej uległy zmniejszeniu o 27.416 tys. zł, tj. o 62,6%, na co wpływ miało m.in. wykazanie w poprzednim roku zysku ze sprzedaży papierów wartościowych przez Jednostkę Dominującą w kwocie 9.057 tys. zł a także wykazanie w poprzednim roku obrotowym zysku z okazynego nabycia Forum XIII Alfa Sp. z o.o. w kwocie 18.247 tys. zł, uwzględniającej ostateczne rozliczenie przeprowadzone w 2012 roku.

Koszty i straty wyniosły 68.159 tys. zł i wzrosły o 29.807 tys. zł, tj. o 77,7% w stosunku do poprzedniego okresu. Na wzrost ten największy wpływ miały koszty i straty z inwestycji, które wyniosły 32.576 tys. zł w 2012 roku w porównaniu z 2.375 tys. zł w poprzednim okresie, na co największy wpływ miało ujęcie skutków dokonanych wycen nieruchomości. Koszty operacyjne wzrosły z 28.161 tys. zł w poprzednim okresie do 32.100 tys. zł w roku 2012, co związane było m.in. z poniesieniem wyższych kosztów finansowania zewnętrznego.

Grupa Kapitałowa poniosła stratę z działalności operacyjnej w kwocie 36.547 tys. zł, pogłębianą stratą wynikającą z wyceny jednostek stowarzyszonych metodą praw własności o 3.319 tys. zł. Wskutek zaistniałych zdarzeń gospodarczych strata netto Grupy Kapitałowej wyniosła 34.837 tys. zł, w tym strata przypadająca na akcjonariuszy jednostki dominującej 40.290 tys. zł i zysk netto przypadający na udziały niekontrolujące 5.453 tys. zł.

Ujemny wynik finansowy netto Grupy kapitałowej za 2012 rok spowodował, iż wskaźnik rentowności kapitału własnego, wskaźnik zysku na akcję oraz wskaźnik cena akcji do zysku na akcję przyjęły ujemne wartości.

W badanym okresie nastąpił spadek wskaźnika płynności I do poziomu 2,3 z poziomu 3,4 w roku poprzednim co wynikało z szybszego tempa wzrostu zobowiązań krótkoterminowych w porównaniu do tempa wzrostu aktywów obrotowych. Zwiększeniu uległa również stopa zadłużenia i wyniosła na koniec badanego okresu 30,8% sumy bilansowej, w roku poprzednim zadłużenie stanowiło 25,5% sumy bilansowej.

Wartość aktywów netto przypadająca na jedną akcję uległa w stosunku do roku ubiegłego spadkowi i wyniosła na koniec badanego okresu 2,86 zł. Na koniec roku 2011 wskaźnik był równy 3,21 zł.

Kurs notowań jednej akcji Jednostki Dominującej na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie wyniósł 0,66 zł na koniec 2012 roku podczas gdy na koniec 2011 roku równy był 0,75 zł.

W trakcie badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy niczego, co wskazywałoby na to, że w wyniku zaprzestania lub istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności, Grupa Kapitałowa nie będzie jej w stanie kontynuować, co najmniej w następnym okresie sprawozdawczym.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Zasady rachunkowości

Podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem Grupy Kapitałowej Jupiter Narodowy Fundusz Inwestycyjny stosują jednolite zasady rachunkowości i metody wyceny poszczególnych pozycji aktywów i pasywów.

Dla potrzeb sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej sprawozdania finansowe jednostek zależnych i stowarzyszonych zostały przekształcone zgodnie z zasadami wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej stosowanymi przez jednostkę dominującą.

Metody wyceny aktywów i pasywów bilansu oraz ustalania wyniku finansowego w badanym okresie i w okresie porównywalnym stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.

2. Informacje dodatkowe

Informacja dodatkowa o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje zostały sporządzone w sposób kompletny i poprawny, z uwzględnieniem wymogów wynikających z MSSF, a w zakresie nie uregulowanym w tych standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości.

3. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym zostały prawidłowo powiązane ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej oraz księgami rachunkowymi i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują zmiany w kapitałach Grupy Kapitałowej.

4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony przez Spółkę z uwzględnieniem przepisów MSR 7, metodą pośrednią i wykazuje prawidłowe powiązanie odpowiednio ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej, rachunkiem zysków i strat oraz zapisami w księgach rachunkowych.

5. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Zgodnie z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku (Dz.U. z 2009 roku nr 33, poz. 259 z późniejszymi zmianami) w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim, Zarząd sporządził sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

6. Oświadczenie kierownictwa jednostki

Kierownictwo jednostki dominującej złożyło pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o nie wystąpieniu istotnych zdarzeń po dniu bilansowym, innych niż wykazane w sprawozdaniu finansowym.

Katowice, 26 kwietnia 2013

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie:

Rafał Domicz
Kluczowy Biegły Rewident
nr ewid. 12115

Działający w imieniu BDO Sp. z o.o.:

dr André Helin
Prezes Zarządu
Biegły Rewident
nr ewid. 90004