



**Sprawozdanie Zarządu
Jupiter S.A.
z działalności
Grupy Kapitałowej Jupiter
za I półrocze 2013 roku**

KRAKÓW, SIERPIEŃ 2013 ROKU

SPIS TREŚCI

1. INFORMACJE PODSTAWOWE DOTYCZĄCE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	3
1.1. ORGANIZACJA I CEL DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	3
1.2. AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	4
1.3. WALNE ZGROMADZENIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	5
1.4. RADA NADZORCZA I ZARZĄD JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	5
2. GRUPA KAPITAŁOWA JUPITER	7
3. POSIADANE ODDZIAŁY (ZAKŁADY)	7
4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ JUPITER W I POŁOWIE 2012 ROKU.....	7
4.1. WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JUPITER	7
4.2. WYKAZ JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ JUPITER OBJĘTYCH KONSOLIDACJĄ PEŁNĄ LUB WYCENĄ METODĄ PRAW WŁASNOŚCI.....	12
4.3. OPIS ZMIAN W ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA ORAZ ICH PRZYCZYN	13
4.4. OPIS WYNIKÓW JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ JUPITER	13
4.5. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA.....	16
4.6. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ	17
4.7. OPIS PODSTAWOWYCH RYZYK I ZAGROŻEŃ	19
4.8. ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ ORAZ ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2012 ROKU.....	21
4.8.1. NABYCIE AKCJI EUROFAKTOR S.A. (OBECNIE GREMI SOLUTION S.A.) W RAMACH OGŁOSZONEGO WEZWANIA.....	21
4.8.2. ZAWARCIE UGODY POZASĄDOWEJ	21
4.8.3. EMISJA OBLIGACJI SERII G.....	BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI.
4.8.4. WYKUP OBLIGACJI SERII E.....	BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI.
4.8.5. PRZEKROCZENIE PROGU ZNACZĄCEJ UMOWY	21
4.8.6. USTANOWIENIE HIPOTEKI	23
4.8.7. ZMIANY W ZARZĄDZIE FUNDUSZU	24
4.8.8. WYDANIE POSTANOWIENIA PRZEZ SĄD OKRĘGOWY.....	24
4.8.9. NABYCIE OBLIGACJI PRZEZ SPÓŁKĘ ZALĘŻNĄ	21
4.8.10. WYBÓR BIEGŁEGO REWIDENTA.....	25
4.8.11. POWOŁANIE RADY NADZORCZEJ NOWEJ KADENCJI	25
4.8.12. ZAWARCIE ZNACZĄCEJ UMOWY PRZEZ JUPITER S.A.....	25
4.8.13. PODJĘCIE DECYZJI O LIKWIDACJI SPÓŁKI ZALĘŻNEJ.....	25
4.9. ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY PO 30 CZERWCA 2012 ROKU DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA	27
5. POSTĘPOWANIA SĄDOWE, ARBITRAŻOWE I ADMINISTRACYJNE.....	30
6. UDZIELONE PORĘCZENIA I GWARANCJE.....	30
7. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2012 ROKU	31
8. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA I POŁOWĘ 2012 ROKU A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW ZA I POŁOWĘ 2012 ROKU.....	31
9. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	31

1. Informacje podstawowe dotyczące jednostki dominującej

1.1. Organizacja i cel działalności jednostki dominującej

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Jupiter („Grupa Kapitałowa”) jest Jupiter S.A. („jednostka dominująca”). Jednostka dominująca prowadzi działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i na dzień 30 czerwca 2013 roku ma swoją siedzibę w Krakowie przy ulicy Wrocławskiej 53.

Spółka jest zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000026567.

Od 1 stycznia 2005 roku Jupiter S.A., jako spółka, której akcje są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym, zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późniejszymi zmianami, „Ustawa o rachunkowości”), sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF zatwierdzonymi przez UE”).

Dodatkowo, w dniu 7 lutego 2005 roku Walne Zgromadzenie Jupiter S.A., działając na podstawie art. 45 ust. 1c Ustawy o rachunkowości, postanowiło, iż począwszy od dnia 1 stycznia 2005 roku, Spółka będzie sporządzać jednostkowe sprawozdania finansowe zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez UE.

Głównym celem działalności jednostki dominującej, jest zwiększanie wartości aktywów Spółki poprzez podnoszenie wartości spółek, w których posiada udziały, w szczególności poprzez wykonywanie praw z akcji spółek, nabywanie i zbywanie akcji spółek oraz udzielanie i zaciąganie pożyczek.

Zgodnie ze statutem jednostki dominującej przedmiotem działalności Jupiter S.A. jest:

- nabywanie papierów wartościowych emitowanych przez Skarb Państwa,
- nabywanie bądź obejmowanie udziałów lub akcji podmiotów zarejestrowanych i działających w Polsce,
- nabywanie innych papierów wartościowych emitowanych przez podmioty, o których mowa w pkt. 2,
- wykonywanie praw z akcji, udziałów i innych papierów wartościowych,
- rozporządzanie nabytymi akcjami, udziałami i innymi papierami wartościowymi,
- udzielanie pożyczek spółkom i innym podmiotom zarejestrowanym i działającym w Polsce,
- zaciąganie pożyczek i kredytów dla celów Spółki.

Ze względu na charakter prowadzonej działalności głównym przedmiotem obrotu Spółki są papiery wartościowe oraz prawa z nimi związane. Na dzień 30 czerwca 2013 roku jednostka dominująca posiadała portfel inwestycyjny, na który składały się:

- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, tj. mniejszościowe i pozostałe akcje i udziały w jednostkach notowanych oraz mniejszościowe i pozostałe akcje i udziały w jednostkach nienotowanych,
- inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych,
- instrumenty pochodne,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat,

- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

Z dniem 1 stycznia 2013 r. zaczęła obowiązywać ustawa z dnia 30 marca 2012 r. o uchyleniu ustawy o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. 2012, poz. 596). Podstawowym celem przedłożonej ustawy jest uchylenie, w związku z zakończeniem Programu Powszechnej Prywatyzacji, ustawy z dnia 30 kwietnia 1993 r. o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji (Dz. U. Nr 44, poz. 202, z późn. zm.), a także doprowadzenie do zmiany firm podmiotów, które pierwotnie stanowiły narodowe fundusze inwestycyjne oraz likwidacja związanych z tymi funduszami preferencji podatkowych.

Księgowość jednostki dominującej jest prowadzona obecnie przez KCI S.A., na podstawie umowy o usługowe prowadzenie ksiąg rachunkowych. W okresie objętym przeglądem księgi prowadzone były przez Spółkę Trinity Management Sp. z o.o.

Przeglądu sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej oraz sprawozdań finansowych spółek wchodzących w skład Grupy na dzień 30 czerwca 2013 roku dokonała firma BDO Sp. z o.o.

1.2. Akcjonariusze jednostki dominującej

Na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania kapitał zakładowy jednostki dominującej wynosi 9.914.865,20 zł i dzieli się na 99.148.652 akcje zwykłe na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółka, na dzień 30 sierpnia 2013 roku akcjonariuszami posiadającymi ponad 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu jednostki dominującej były następujące podmioty:

*Tabela 1. Akcjonariat jednostki dominującej na dzień publikacji Sprawozdania**

	Liczba akcji i głosów	Udział w kapitale akcyjnym i ogólnej liczbie głosów
KCI Park Technologiczny Krowodrza S.A.	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	25.789.187	26,00 %
Razem	99.148.652	100,00%

* Zarząd pragnie zwrócić uwagę, że powyższa informacja prezentowana jest wyłącznie na podstawie oficjalnych oświadczeń otrzymanych przez Spółka od akcjonariuszy.

Struktura własności znacznych pakietów akcji jednostki dominującej (powyżej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu) nie uległa zmianie w okresie od przekazania raportu za I kwartał 2013 roku. W I półroczu 2013 roku Spółka nie dokonywał zakupu ani umorzenia akcji własnych.

Statut Spółki nie przewiduje ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych oraz ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu przypadającego na akcje Jupiter S.A.

W dniu 15 grudnia 2011 roku zostały zawarte pomiędzy Trinity Management Sp. z o.o. (Zastawnik) a Forum XIII Delta Sp. z o.o. Forum XIII Gamma S.K.A. (Zastawca) umowy zastawu rejestrowego, na mocy których został ustanowiony zastaw rejestrowy na akcjach Emitenta w łącznej liczbie 7.958.355 sztuk, stanowiących łącznie 8,03% kapitału

zakładowego i głosów na walnym zgromadzeniu w celu zabezpieczenia zawartych wcześniej przez Strony umów sprzedaży akcji. W przypadku niewykonania przez Zastawcę obowiązku zapłaty ceny w terminie wynikającym z umów sprzedaży, Zastawnik może być zaspokojony wedle własnego uznania, między innymi poprzez przejęcie przedmiotu zastawu, zgodnie z art. 22 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (t. jedn. Dz.U.2009.67.569 z późn. zm.).

Poza opisanymi powyżej umowami, Spółka nie posiada informacji na temat zawartych umów w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji jednostki dominującej posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

1.3. Walne Zgromadzenie jednostki dominującej

W dniu 29 maja 2013 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Jupiter S.A., które podjęło m.in. uchwały w sprawie:

- zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2012,
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w 2012 roku,
- pokrycia straty netto za rok obrotowy 2012,
- zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Jupiter za rok obrotowy 2012,
- zatwierdzenia sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej Jupiter w 2012 roku,
- udzielenia Członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonania obowiązków w 2012 roku,
- udzielenia Członkom Rady Nadzorczej Spółki absolutorium z wykonania obowiązków w 2012 roku,
- zmian w składzie Rady Nadzorczej,
- określenia wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej,
- zmian Statutu Spółki,
- upoważnienia Rady Nadzorczej do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego Statutu Spółki,

W dniu 18 lipca 2013 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które podjęło uchwałę w sprawie połączenia Jupiter S.A. z Forum XIII Alfa Sp. z o.o. i KCI Krowodrza Sp. z o.o.

W dniu 19 lipca 2013 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy zarejestrował zmiany Statutu wprowadzone uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 29 maja 2013 roku.

W związku z powyższym od dnia 19 lipca 2013 roku Spółka działa pod nową firmą w brzmieniu: Jupiter Spółka Akcyjna lub Jupiter SA.

Informacje na powyższy temat zostały przedstawione w raportach bieżących Spółki nr 21/2013 z dnia 29 maja 2013 roku, 22/2013 z dnia 30 maja 2013 roku i 30/2013 z 19 lipca 2013 roku.

1.4. Rada Nadzorcza i Zarząd jednostki dominującej

W dniu 29 maja 2013 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie dokonało zmian Rady Nadzorczej, która obecnie składa się z:

1. Dorota Hajdarowicz

2. Kazimierz Hajdarowicz
3. Piotr Łysek
4. Jarosław Knap
5. Bogusław Kośmider

Uchwałą ZWZA Jupiter S.A. z dnia 20 maja 2013 roku, odwołano ze składu Rady Nadzorczej Panią Zofię Hajdarowicz, Pana Jana Pamulę oraz Pana Andrzeja Zdebskiego.

W skład Rady Nadzorczej powołano Pana Jarosława Knapa, Pana Kazimierza Hajdarowicza oraz Pana Bogusława Kośmidra (Bogusław Kośmider). W związku z powyższym, na dzień 30 czerwca 2013 roku, skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej był zgodny z powyższym wyszczególnieniem. Po dniu 30 czerwca 2013 roku do dnia publikacji niniejszego Sprawozdania nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

W trakcie I półrocza nastąpiła zmiana składu Zarządu Spółki. W dniu 23 maja 2013 roku rezygnację z dniem 24 maja 2013 roku złożył Prezes Zarządu Pan Artur Rawski. W dniu 24 maja 2013 roku Rada Nadzorcza, w związku z rezygnacją Pana Artura Rawskiego, powołała z dniem 25 maja 2013 roku Pana Grzegorza Hajdarowicza na funkcję Prezesa Zarządu Jupiter SA. W związku z powyższym od dnia 25 maja 2013 roku skład Zarządu Jupiter SA będzie następujący: Grzegorz Hajdarowicz – Prezes Zarządu Agata Kalińska – Wiceprezes Zarządu.

Opisane zmiany w Zarządzie weszły w życie w dniu 25 maja 2013 roku.

W związku z powyższym skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 30 czerwca 2012 roku przedstawiał się następująco:

1. Grzegorz Hajdarowicz - Prezes Zarządu
2. Agata Kalińska - Wiceprezes Zarządu

W okresie do dnia publikacji niniejszego Sprawozdania nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Zmiany w stanie posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółka w okresie od przekazania ostatniego raportu kwartalnego do dnia publikacji niniejszego Sprawozdania zostały wyszczególnione w tabeli nr 2.

Na dzień 30 czerwca 2013 roku członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki nie posiadali akcji Jupiter S.A. ani akcji i udziałów w spółkach zależnych i stowarzyszonych.

Tabela 2. Liczba akcji Jupiter S.A. posiadanych przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółka, w okresie od publikacji ostatniego raportu kwartalnego do dnia publikacji Sprawozdania.

Imię i nazwisko	Stanowisko	Stan na dzień poprzedniej publikacji	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień publikacji
Hajdarowicz Dorota	Wiceprzewodnicząca RN	0	-	-	0
Łysek Piotr	Sekretarz RN	0	-	-	0
Zdebski Andrzej	Członek RN *	-*	-	-	0
Pamuła Jan	Członek RN *	-*	-	-	0
Hajdarowicz Zofia	Członek RN *	-*	-	-	0
Hajdarowicz Kazimierz	Członek RN	0	-	-	0
Jarosław Knap	Członek RN	0	-	-	0
Bogusław Kośmider	Członek RN	0	-	-	0
Razem osoby nadzorujące na dzień publikacji		0	-	-	0
Grzegorz Hajdarowicz	Prezes Zarządu	37 400	-	-	37 400

Imię i nazwisko	Stanowisko	Stan na dzień poprzedniej publikacji	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień publikacji
Rawski Artur	Prezes Zarządu*	-*	-	-	0
Kalińska Agata	Wiceprezes Zarządu	0	-	-	0
Razem osoby zarządzające na dzień publikacji		0	-	-	0

*Na dzień publikacji wskazana osoba nie wchodziła w skład organów Jupiter S.A.

2. Grupa Kapitałowa Jupiter

Na dzień 30 czerwca 2013 roku Grupa Jupiter obejmowała jednostkę dominującą, siedem jednostek zależnych (w tym dwie pośrednio zależne, z których jedna jest jednostką zależną od Forum XIII Alfa Sp. z o.o. i wchodzi w skład Grupy Forum XIII Alfa) i jedną stowarzyszoną. Działalność Grupy Kapitałowej w 2013 roku koncentrowała się na następujących segmentach:

- **segment działalności inwestycyjnej** - obejmuje analizę potencjalnych projektów inwestycyjnych, nabywanie papierów wartościowych, nadzór właścicielski nad działalnością spółek portfelowych znajdujących się pod kontrolą Jupiter S.A., bieżący nadzór i monitorowanie działalności spółek stowarzyszonych i z udziałem mniejszościowym Spółki oraz prowadzenie polityki dezinwestycyjnej, realizowane bezpośrednio przez Jupiter S.A. oraz w oparciu o spółki Forum XIII Alfa Sp. z o.o. i Sagar Sp. z o.o. w likwidacji,
- **segment działalności deweloperskiej** - obejmuje działalność związaną z nieruchomościami, która w chwili obecnej koncentruje się na świadczeniu usług najmu, docelowo w tym obszarze planowana jest budowa nieruchomości i obrót nimi, realizowane w oparciu o spółki zależne KCI Krowodrza Sp. z o.o., KCI Centrum Zabłocie Sp. z o.o. oraz Gremi Development Sp. z o.o. Rybitwy SKA wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej metodą pełną oraz spółkę stowarzyszoną KCI S.A., wykazaną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności.

3. Posiadane oddziały (zakłady)

W I połowie 2013 roku spółki Grupy Kapitałowej nie posiadały oddziałów (zakładów).

4. Działalność Grupy Kapitałowej Jupiter w I połowie 2013 roku

4.1. Wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Jupiter

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT GRUPY JUPITER

w tys. zł	30.06.2013	30.06.2012	zmiany (w %)
Działalność kontynuowana			
Przychody i zyski	15.774	18.745	-16%
<i>przychody i zyski z inwestycji</i>	8.264	11.488	-28%
<i>przychody ze sprzedaży towarów i usług</i>	6.982	6.380	10%
<i>pozostałe przychody i zyski operacyjne</i>	406	834	-51%
<i>dodatnie różnice kursowe</i>	122	43	183%
Koszty i straty	-13.461	-19.985	-33%

<i>koszty i straty z inwestycji</i>	-407	-2.136	-81%
<i>koszty operacyjne</i>	-11.142	-16.385	-32%
<i>pozostałe koszty i straty operacyjne</i>	-1.388	-312	344%
<i>rezerwy i utrata wartości</i>	-412	-821	-50%
<i>ujemne różnice kursowe</i>	0	-267	-
<i>pozostałe koszty finansowe</i>	-112	-64	75%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2.313	-1.240	
<i>pozostałe przychody finansowe</i>	20	4	400%
<i>udział w zyskach (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności</i>	-341	-3.538	-90%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1.992	-4.774	-
<i>Podatek dochodowy</i>	5.949	-1.194	
Zysk(strata) netto z działalności kontynuowanej	7.941	-5.968	-
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0	-
Zysk (strata) netto	7.941	-5.968	-
<i>Przypadający na</i>			
<i>udziały akcjonariuszy podmiotu dominującego</i>	7.023	-10.586	-
<i>udziały niekontrolujące</i>	918	4.618	-80%

W I połowie 2013 roku Grupa Kapitałowa Jupiter wykazał zysk netto w wysokości 7.941 tys. zł. Polepszenie wyników Grupy Kapitałowej w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego jest przede wszystkim rezultatem ograniczenia kosztów w tym szczególnie kosztów i strat z inwestycji oraz kosztów operacyjnych, jak również tego, że zmianie uległy zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (główną przyczyną tych zmian było przekształcenie formy prawnej, pod którą występowała spółka zależna od Jupiter S.A. KCI Park Technologiczny Rybitwy Sp. z o.o. na spółkę komandytowo-akcyjną /obecnie Gremi Development Sp. z o.o. Rybitwy SKA/ oraz zawarcie ostatecznej umowy sprzedaży posiadanych przez nią nieruchomości).

Struktura wyniku finansowego Grupy Kapitałowej Jupiter w I połowie 2013 roku:

Przychody i zyski

Na przychody i zyski w I połowie 2013 roku w łącznej kwocie 15.774 tys. zł złożyły się: przychody i zyski z inwestycji w kwocie 8.264 tys. zł, przychody ze sprzedaży towarów i usług w kwocie 6.982 tys. zł, pozostałe przychody i zyski operacyjne w kwocie 406 tys. zł oraz dodatnie różnice kursowe w kwocie 122 tys. zł. Na kwotę przychodów i zysków z inwestycji w tym okresie złożyły się przychody z tytułu odsetek od pożyczek w kwocie 6.458 tys. zł, odsetki od dłużnych papierów wartościowych w kwocie 326 tys. zł, odsetki bankowe w kwocie 12 tys. zł oraz inne przychody w kwocie 1.251 tys. zł. Grupa wykazała ponadto niezrealizowane zyski z aktywów wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat w kwocie 92 tys. zł i niezrealizowany zysk ze sprzedaży w kwocie 125 tys. zł.

Koszty i straty

Koszty i straty w I półroczu 2013 roku obejmowały koszty i straty z inwestycji w kwocie -407 tys. zł, koszty operacyjne w kwocie -11.142 tys. zł, pozostałe koszty i straty operacyjne w kwocie -1.388 tys. zł, rezerwy i utratę wartości w kwocie -412 tys. zł, ujemne różnice kursowe w kwocie 0 tys. zł oraz pozostałe koszty finansowe w kwocie -112 tys. zł.

Udział w zyskach (stratach) w jednostkach wycenianych metodą praw własności

Pozycja ta obejmuje udział podmiotu dominującego w wyniku finansowym netto spółki KCI S.A. Strata z tego tytułu wyniosła w I półroczu 2013 roku 341 tys. zł.

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY JUPITER

w tys. zł	30.06.2013	31.12.2012	zmiany (w %)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	377	864	-56%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	1.931	2.308	-16%
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	8.769	10.027	-12%
Zapasy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	181.617	177.849	2%
Grupa aktywów zakwalifikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	45.149	1.630	2.670%
Nieruchomości inwestycyjne	153.079	198.075	-23%
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności	-	-	-
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	10.198	10.539	-3%
Wartości niematerialne	7.564	7.564	0%
Rzeczowe aktywa trwałe	42	74	-43%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	423	-98%
RAZEM AKTYWA	408.732	409.353	-0,15%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	19.428	20.121	-3%
Zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek	-	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	500	500	0%
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	72.684	72.926	-0,33%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26.091	32.721	-20%
ZOBOWIĄZANIA RAZEM	118.703	126.268	-6%
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki, w tym:	269.065	263.039	2%
Kapitał podstawowy	9.915	9.915	0%
Akcje własne	-	-	-
Pozostałe kapitały	68.695	67.145	2%
Zyski zatrzymane / Straty nie pokryte	190.455	185.979	3%
Zyski zatrzymane / Straty nie pokryte z lat ubiegłych	183.432	226.269	-19%
Zysk (strata) netto bieżącego okresu	7.023	-40.290	-
Kapitał mniejszości	20.964	20.046	5%
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM	290.029	283.085	2%
PASYWA RAZEM	408.732	409.353	-0,15%

Środki pieniężne i dłużne papiery wartościowe

Stan środków pieniężnych Grupy wyniósł na dzień 30 czerwca 2013 roku 377 tys. zł.

Portfel inwestycyjny

Na dzień 30 czerwca 2013 roku portfel inwestycyjny obejmuje aktywa finansowe dostępne do sprzedaży w skład których wchodzi akcje i udziały w spółkach notowanych, akcje i udziały w jednostkach nienotowanych i pozostałe instrumenty finansowe, jak również aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności oraz zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat. Łączna wartość portfela inwestycyjnego na dzień 30 czerwca 2013 roku wynosi 20.398 tys. zł.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne stanowią najistotniejszą pozycję aktywów Grupy. Na dzień 30 czerwca 2013 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych wykazana w bilansie Grupy wynosiła 153.079 tys. zł co oznacza, że ich wartość zmniejszyła się o 23% w stosunku do stanu na koniec 2012 roku. Należy jednak zauważyć, że zmniejszenie to wynika z przeklasyfikowania nieruchomości posiadanych na dzień bilansowy przez spółkę zależną Gremi Development Sp. z o.o. Rybitwy Spółka Komandytowo – Akcyjna z pozycji „nieruchomości inwestycyjne” do pozycji „aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży”. Wartość tej nieruchomości została zaprezentowana w kwocie 45.149 tys. i stanowi wartość transakcyjną, za jaką nieruchomość została zbyta po dniu bilansowym.

Nieruchomości inwestycyjne Grupy obejmowały na dzień bilansowy (i obejmują również na moment sporządzania niniejszego sprawozdania) nieruchomości spółki KCI Krowodrza Sp. z o.o. zlokalizowane w Krakowie przy ulicy Wrocławskiej o wartości na dzień bilansowy 101.529 tys. zł, oraz nieruchomości spółki KCI – Centrum Zabłocie Sp. z o. o. zlokalizowane w Krakowie na terenie Zabłocia, przy ulicy Romanowicza, Lipowej i Ślusarskiej, o wartości na dzień bilansowy 51.550 tys. zł.

Zapasy

Na koniec I półrocza 2013 roku pozycja nie wystąpiła w sprawozdaniu Grupy Kapitałowej.

Należności

Należności Grupy ogółem na koniec okresu sprawozdawczego wyniosły 181.617 tys. zł i obejmowały należności z tytułu udzielonych przez Grupę pożyczek (154.844 tys. zł) pozostałe należności (38.437 tys. zł), należności z tytułu zbytych papierów wartościowych, udziałów i innych instrumentów finansowych (4.843 tys. zł) oraz należności z tytułu dostaw i usług (2.206 tys. zł) z uwzględnieniem odpisu na utratę wartości w kwocie 18.714 tys. zł.

Wartość największej pozycji należności Grupy – należności z tytułu pożyczek wynosiła netto (tj. po uwzględnieniu odpisu z tytułu utraty wartości) 139.290 tys. zł.

Zobowiązania

Zobowiązania Grupy Kapitałowej na koniec czerwca 2013 roku wyniosły 118.703 tys. zł i obejmowały: zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych

w kwocie 72.684 tys. zł, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania w kwocie 19.428 tys. zł, zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat w kwocie 500 tys. zł oraz rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 26.091 tys. zł.

Kapitał własny

Kapitał własny Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2013 roku wyniósł 290.029 tys. zł. Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej wyniósł 269.065 tys. zł. Kapitały mniejszości wynosiły na dzień 30 czerwca 2013 roku 20.964 tys. zł.

Skonsolidowane aktywa netto przypadające na 1 akcję wyniosły na dzień 30 czerwca 2013 roku 2,92 zł (w I półroczu 2012 roku wyniosły 3,14 zł na akcję).

Zysk netto na jedną akcję Spółki wyniosła 0,07 zł (przypisana akcjonariuszom jednostki dominującej), w tym z działalności kontynuowanej 0,07 zł (w I półroczu 2012 roku wystąpiła strata netto na jedną akcję -0,11 zł, w tym z działalności kontynuowanej -0,11 zł).

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY JUPITER

w tys. zł.	30.06.2013	30.06.2012
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	991	-11.662
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2.704	4.019
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-4.181	22.277
Przepływy pieniężne netto z działalności kontynuowanej	-486	14.634
Przepływy pieniężne netto z działalności zaniechanej	0	0
Przepływy pieniężne netto, razem	-486	14.634
Środki pieniężne i ekwiwalenty na początek okresu	863	2.634
Środki pieniężne i ekwiwalenty na koniec okresu	377	17.268

Na dzień 30 czerwca 2013 roku Grupa Kapitałowa dysponowała środkami pieniężnymi w wysokości 377 tys. zł.

Działalność operacyjna

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w pierwszej połowie 2013 roku były ujemne na poziomie -486 tys. zł i złożyły się na nie zysk okresu obrachunkowego przed opodatkowaniem w kwocie 1.992 tys. zł, ujemna korekta wyniku finansowego na kwotę - 6.950 tys. zł oraz podatek dochodowy w kwocie 5.949 tys. zł. Największe pozycje korekty wyniku finansowego stanowiły: zmiana stanu rezerwy na podatek odroczony w kwocie -6.630 tys. zł, zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności w kwocie -1.890 tys. zł, a ponadto korekta z tytułu odsetek i dywidend w kwocie - 3.170 tys. zł.

Działalność inwestycyjna

Dodatnie saldo przepływów pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej wynika głównie ze spłaty pożyczek udzielonych przez Grupę w kwocie 3.244 tys. zł oraz wpływów ze zbycia wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 1.571 tys.

zł. Wydatki Grupy w tym obszarze dotyczą głównie udzielonych pożyczek w kwocie 2.049 tys. zł.

Działalność finansowa

Ujemne saldo przepływów finansowych na tym poziomie jest przede wszystkim efektem wydatków z tytułu spłaty odsetek z tytułu obligacji w kwocie 4.181 tys. zł.

4.2. Wykaz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Jupiter objętych konsolidacją pełną lub wyceną metodą praw własności

Spółki Grupy Kapitałowej konsolidowane metodą pełną lub wykazane metodą praw własności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej za I połowę 2013 roku, prezentuje poniższe zestawienie:

Tabela 3. Spółki podlegające konsolidacji w sprawozdaniu Grupy Jupiter za I półrocze 2013 roku.

Nazwa spółki oraz rodzaj prowadzonej działalności	Charakter powiązania – metoda ujęcia w sprawozdaniu skonsolidowanym	Rodzaj papierów	Liczba papierów	% posiadanego udziału kapitału zakładowego (udział bezpośredni)	% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
KCI Krowodrza Sp. z o.o. – branża nieruchomości	zależna – metoda pełna	Udziały	74.109	100,00%	100,00%
KCI Centrum Zabłocie Sp. z o.o. – branża nieruchomości	(pośrednio) zależna – metoda pełna	Udziały	318.343*	85,32%	85,32%
Gremi Development Sp. z o.o. Rybitwy SKA – branża nieruchomości	zależna – metoda pełna	Udziały	2**	100,00%	100,00%
KCI S.A. – branża nieruchomości	stowarzyszona – metoda praw własności	Akcje	9.684.678	26,61%	26,61%
Sagar Sp. z o.o. w likwidacji – działalność inwestycyjna	zależna – metoda pełna	Udziały	27.400	100,00%	100,00%
Forum XIII Alfa Sp. z o.o. – działalność inwestycyjna	zależna – metoda pełna	Udziały	271.910***	100,00%	100,00%

* wg sprawozdania KCI Krowodrza Sp. z o.o. (podmiot dominujący wobec KCI Centrum Zabłocie Sp. z o.o.)

** wg sprawozdania Jupiter S.A. oraz KCI Krowodrza Sp. z o.o.

*** wg sprawozdania Jupiter S.A.

Zarząd zwraca w tym miejscu uwagę, iż na dzień 30 czerwca 2013 r. wystąpiła sytuacja, w której udział bezpośredni i pośredni Grupy Jupiter w kapitale zakładowym Gremi Communication Sp. z o.o. (udziały tej spółki prezentowane są w sprawozdaniu finansowym jako pozostałe udziały mniejszościowe i nie są obejmowane konsolidacją) osiągnął 22,68%. Ze względu na fakt, iż na dzień publikacji sprawozdania finansowego Jupiter S.A. nie dysponowała danymi finansowymi jednostek zależnych od Gremi Communication Sp. z o.o. na dzień 30.06.2013 r. przekształconymi na MSSF, nie było możliwe wiarygodne oszacowanie wyceny tej spółki metodą praw własności. Wycena zostanie przeprowadzona w kolejnym okresie sprawozdawczym, pod warunkiem, że otrzyma wiarygodne dane finansowe.

Informacje dotyczące organizacji i działalności Grupy Kapitałowej KCI w I połowie 2013 roku zostały zawarte w raporcie półrocznym opublikowanym przez KCI S.A.

Informacje dotyczące organizacji i działalności spółki zależnej Gremi Media S.A. wchodzących w skład Grupy Forum XIII Alfa w I połowie 2013 roku zostały zawarte w raporcie półrocznym opublikowanym przez Gremi Media S.A.

4.3. Opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta oraz ich przyczyn

Na koniec I półrocza 2013 roku skład Grupy Kapitałowej Jupiter nie zmienił się w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku, nieznacznej zmianie uległy jedynie wielkości niektórych posiadanych pakietów akcji i udziałów.

Na dzień 30 czerwca 2013 roku Grupa Jupiter składała się z jednostki dominującej oraz następujących podmiotów:

- KCI Krowodrza Sp. z o.o. – spółka zależna;
- KCI Centrum Zabłocie Sp. z o.o. – spółka pośrednio zależna;
- KCI S.A. – spółka stowarzyszona,
- Gremi Development Sp. z o.o. Rybitwy SKA – spółka zależna;
- Forum XIII Alfa Sp. z o.o. – spółka zależna (sprawozdanie Grupy Forum XIII Alfa obejmuje spółkę zależną Gremi Media S.A.);
- Sagar Sp. z o.o. w likwidacji – spółka zależna.

Na dzień 30 czerwca 2013 roku łączny pośredni i bezpośredni udział Jupiter S.A. w spółce Gremi Media S.A. wynosił 46,79% w kapitale zakładowym, na co składało się 2.321.429 akcji uprawniających do 4.241.429 głosów na walnym zgromadzeniu, stanowiących 61,28% ogólnej liczby głosów.

Na dzień 30 czerwca 2013 r. łączny udział Jupitera w spółce KCI Park Technologiczny Rybitwy Sp. z o.o. wynosi 99,90% (Jupiter NFI S.A. posiada 100% udziałów w KCI Krowodrza Sp. z o.o., która posiada 49,11% w kapitale KCI Park Technologiczny Rybitwy Sp. z o.o. co daje udział pośredni 49,11%).

W dniu 19 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Krakowie zarejestrował w Krajowym Rejestrze Sadowym przekształcenie spółki KCI Park Technologiczny Rybitwy Sp. z o.o. w spółkę komandytowo-akcyjną. Z dniem zarejestrowania spółka działa pod firmą Gremi Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością –Rybitwy-Spółka komandytowo-akcyjna.

Na dzień 30 czerwca 2013 roku Spółka posiada bezpośrednio 271.910 udziałów w spółce Forum XIII Alfa Sp. z o.o. co stanowi 100% w kapitale zakładowym.

W dniu 29 sierpnia 2013 roku odbyło się Zgromadzenie Wspólników Sagar Sp. z o.o., na którym podjęta została uchwała zatwierdzająca bilans likwidacyjny tej spółki.

Do dnia publikacji niniejszego Sprawozdania nie zaszły inne istotne zmiany w składzie Grupy, poza opisanymi powyżej.

4.4. Opis wyników jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Jupiter

Poniższy opis wyników jednostek wchodzących w skład Grupy Jupiter został sporządzony w oparciu o sprawozdania spółek prezentowane zgodnie ze standardami MSSF.

- **Jupiter S.A.**

W I półroczu 2013 roku Jupiter S.A. wykazał stratę netto w wysokości 5.171 tys. zł. Wobec straty netto w wysokości 8.203 tys. zł. osiągniętego w analogicznym okresie ubiegłego roku.

W ciągu dwóch kwartałów 2013 roku przychody i zyski z inwestycji ukształtowały się na poziomie 2.644 tys. zł (wobec 2.961 tys. w analogicznym okresie roku ubiegłego). Na kwotę przychodów i zysków z inwestycji w tym okresie złożyły się przychody z tytułu odsetek (w tym odsetki od udzielonych pożyczek w kwocie 1.350 tys. zł, odsetki od dłużnych papierów wartościowych w kwocie 262 tys. zł, oraz pozostałe odsetki w kwocie 907 tys. zł.) oraz zrealizowane zyski ze sprzedaży w kwocie 125 tys. zł.

W pierwszej połowie 2013 roku koszty i straty wyniosły łącznie 7.815 tys. zł i były o 3.349 tys. zł niższe od sumy kosztów i strat poniesionych w analogicznym okresie ubiegłego roku. Na kwotę wykazanych kosztów i strat złożyły się koszty operacyjne w wysokości 5.795 tys. (zdominowane wysokością odsetek z tytułu zaciągniętych pożyczek i obligacji w wysokości 4.821 tys. zł.), rezerwy i utraty wartości w wysokości 1.077 tys. zł (w tym utrata wartości akcji Stradom S.A w kwocie 371 tys. zł. na skutek przyjęcia propozycji zbycia tych akcji oraz utrata wartości udziałów Sagar Sp. z o.o. w likwidacji w wysokości 706 tys. zł, będącej szacunkową różnicą pomiędzy ceną nabycia udziałów w tej spółce, a wartością majątku spółki, który przypadnie Jupiter S.A. po jej likwidacji), pozostałe koszty i straty operacyjne w wysokości 936 tys. zł (stanowiące w całości odpisy aktualizujące należności) oraz koszty i straty z inwestycji (7 tys. zł).

Aktywa netto na dzień 30 czerwca 2013 roku przyjęły wartość 184.675 tys. zł. Wartość aktywów netto na 1 akcję wynosiła na koniec czerwca 2013 roku 1,86 zł.

Na dzień 30 czerwca 2013 roku Spółka posiadała zadłużenie z tytułu wyemitowanych obligacji w wysokości 78.517 tys. zł oraz z tytułu zaciągniętych pożyczek w kwocie 4.657 tys. zł.

Przepływy pieniężne Spółki w I półroczu 2013 roku były ujemne na poziomie 18 tys. zł i złożyły się na nie dodatnie przepływy z działalności operacyjnej w kwocie 2.224 tys. zł, dodatnie przepływy z działalności inwestycyjnej w kwocie 2.090 tys. zł oraz ujemne przepływy z działalności finansowej w kwocie 4.332 tys. zł.

- **KCI Krowodrza Sp. z o.o.**

W I półroczu 2013 roku spółka KCI Krowodrza Sp. z o.o. wypracowała zysk netto w kwocie 1.689 tys. zł. Przychody i zyski ukształtowały się na poziomie 4.090 tys. zł. Przychody spółki w I półroczu 2013 roku pochodziły głównie, podobnie jak w poprzednich okresach sprawozdawczych, z odsetek od udzielonych pożyczek oraz z dzierżawy nieruchomości. Koszty i straty zamknęły się kwotą 1.348 tys. zł, w tym koszty operacyjne wyniosły 1.216 tys. zł.

Aktywa spółki na dzień 30 czerwca 2013 roku wyniosły 238.895 tys. zł. Najważniejsze pozycje aktywów stanowią nieruchomości inwestycyjne w kwocie 101.529 tys. zł, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży w kwocie 66.024 tys. zł oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności w kwocie 71.329 tys. zł, wśród których dominują należności z tytułu udzielonych pożyczek (68.792 tys. zł). Środki pieniężne znajdujące się w posiadaniu KCI Krowodrza Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2013 roku wynosiły 9 tys. zł.

Zobowiązania spółki na dzień 30 czerwca 2013 roku wynosiły 22.254 tys. zł, przy czym największą pozycję zobowiązań wykazywanych przez spółkę stanowiły zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 16.651 tys. zł. Na koniec I półrocza 2013 roku Spółka posiadała zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania w wysokości 5.602 tys. zł. Kapitały własne spółki na dzień 30 czerwca 2013 roku wyniosły 216.641 tys. zł.

Przepływy pieniężne w okresie objętym sprawozdaniem były ujemne na poziomie 7 tys. zł. Składały się na nie ujemne przepływy z działalności operacyjnej w wysokości 447 tys. zł oraz dodatnie przepływy z działalności inwestycyjnej w wysokości 440 tys. zł. W okresie objętym sprawozdaniem nie wystąpiły przepływy z działalności finansowej.

- **KCI Centrum Zabłocie Sp. z o.o.**

W I półroczu 2013 roku spółka KCI Centrum Zabłocie Sp. z o.o. wypracowała zysk netto w wysokości 1.619 tys. zł. Przychody i zyski z inwestycji ukształtowały się na poziomie 6.659 tys. zł. Przychody spółki w I półroczu 2013 roku pochodziły przede wszystkim, podobnie jak w poprzednich okresach sprawozdawczych, z najmu nieruchomości. Koszty i straty zamknęły się kwotą 4.601 tys. zł. Wśród kosztów ponoszonych przez spółkę największą pozycję stanowiły koszty operacyjne w kwocie 4.368 tys. zł.

Aktywa spółki na dzień 30 czerwca 2013 roku wyniosły 70.277 tys. zł. Największą pozycję aktywów stanowią nieruchomości inwestycyjne w kwocie 51.550 tys. zł. Spółka wykazuje ponadto należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności w kwocie 18.518 tys. zł, wśród których dominują należności z tytułu udzielonych pożyczek (16.891 tys. zł). Należności z tytułu dostaw i usług wyniosły 1.270 tys. zł, zaś pozostałe należności 357 tys. zł. Środki pieniężne znajdujące się w posiadaniu KCI - Centrum Zabłocie Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2013 roku wynosiły 158 tys. zł.

Zobowiązania spółki na dzień 30 czerwca 2013 roku wynosiły 11.836 tys. zł, przy czym największą pozycję zobowiązań wykazywanych przez spółkę stanowiły zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 9.440 tys. zł. Na koniec I półrocza 2013 roku spółka posiadała zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania w wysokości 2.396 tys. zł. Kapitały własne spółki na dzień 30 czerwca 2013 roku wyniosły 58.442 tys. zł.

Przepływy pieniężne w okresie objętym sprawozdaniem były ujemne na poziomie 219 tys. zł i złożyły się na nie dodatnie przepływy z działalności operacyjnej w kwocie 1.046 tys. zł oraz ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w kwocie 1.265 tys. zł. W okresie objętym sprawozdaniem nie wystąpiły przepływy z działalności finansowej.

- **Gremi Development Sp. z o.o. Rybitwy SKA**

W I półroczu 2013 roku spółka Gremi Development Sp. z o.o. Rybitwy SKA wypracowała zysk netto w kwocie 8.265 tys. zł. Przychody i zyski z inwestycji ukształtowały się na poziomie 1.904 tys. zł i pochodziły głównie z dzierżawy nieruchomości. Koszty i straty zamknęły się kwotą 1.079 tys. zł. Wśród kosztów ponoszonych przez spółkę największą pozycję stanowiły koszty operacyjne w kwocie 719 tys. zł. Ostateczne zamknięcie I półrocza 2013 roku dodatnim wynikiem finansowy netto jest rezultatem zmiany zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego, jaka nastąpiła wskutek przekształcenia formy prawnej Spółki (ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytowo-akcyjną) oraz zawarcie ostatecznej umowy sprzedaży posiadanych przez Spółkę nieruchomości.

Aktywa spółki na dzień 30 czerwca 2013 roku wyniosły 52.103 tys. zł. Najważniejszą pozycją aktywów są „aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana” w kwocie 45.149 tys. zł, do której to pozycji przeklasyfikowana została, z uwagi na zawarcie umowy sprzedaży, nieruchomość zlokalizowana w Krakowie przy ul. Śliwiaka (poprzednio prezentowana jako nieruchomość inwestycyjna). Aktywa spółki obejmują ponadto należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności w kwocie 6.898 tys. zł, wśród których dominują należności z tytułu udzielonych pożyczek (5.541 tys. zł). Aktywa finansowe

dostępne do sprzedaży wyniosły 50 tys. zł. Środki pieniężne znajdujące się w posiadaniu Gremi Development Sp. z o.o. Rybitwy SKA na dzień 30 czerwca 2013 roku wynosiły 6 tys. zł.

Zobowiązania spółki na dzień 30 czerwca 2013 roku wynosiły 10.121 tys. zł, a składały się na nie zobowiązania z tytułu dostaw i usług w kwocie 361 tys. zł oraz pozostałe zobowiązania finansowe w kwocie 9.760 tys. zł. Kapitały własne spółki na dzień 30 czerwca 2013 roku wyniosły 41.982 tys. zł.

Przepływy pieniężne w okresie objętym sprawozdaniem były ujemne na poziomie 31 tys. zł i złożyły się na nie dodatnie przepływy z działalności operacyjnej w kwocie 38 tys. zł oraz ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w kwocie 69 tys. zł. Przepływy z działalności finansowej nie wystąpiły.

- **Sagar Sp. z o.o. w likwidacji**

W I półroczu 2013 roku spółka Sagar Sp. z o.o. w likwidacji wykazała stratę netto na poziomie 3 tys. zł. Przychody i zyski wykazane przez spółkę w rozpatrywanym okresie wyniosły 97 tys. zł, natomiast koszty i straty 100 tys. zł, w tym koszty operacyjne wyniosły 9 tys. zł, zaś pozostałe koszty finansowe 91 tys.

Aktywa spółki na dzień 30 czerwca 2013 roku wynosiły 1.057 tys. zł, z czego najważniejszą pozycję stanowiły aktywa finansowe dostępne do sprzedaży ujęte w kwocie 843 tys. zł. Spółka wykazuje ponadto aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 173 tys. zł oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności w kwocie 1 tys. zł. Środki pieniężne spółki na dzień bilansowy wynosiły 40 tys. zł.

Zobowiązania spółki na dzień 30 czerwca 2013 roku wynosiły 3 tys. zł i stanowiły w całości zobowiązania z tytułu dostaw i usług. Kapitał własny spółki wynosił na koniec I półrocza 2013 roku 1.054 tys. zł.

Przepływy pieniężne w I półroczu 2013 roku były dodatnie. Ukształtowały się na poziomie 39 tys. zł i złożyły się na nie dodatnie przepływy z działalności operacyjnej w kwocie 61 tys. zł oraz ujemne przepływy z działalności finansowej w kwocie 22 tys. zł. W okresie objętym sprawozdaniem nie wystąpiły w spółce przepływy z działalności inwestycyjnej.

- **KCI S.A.**

W I półroczu 2013 roku Grupa KCI wykazała skonsolidowaną stratę netto w wysokości 1.283 tys. zł. Suma bilansowa skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2013 roku wynosiła 33.579 tys. zł, natomiast zobowiązania Grupy KCI stanowiły 3.685 tys. zł. Informacje dotyczące działalności Grupy KCI w I połowie 2013 roku zostały zawarte w raporcie półrocznym publikowanym przez spółkę KCI S.A.

- **Forum XIII Alfa Sp. z o.o.**

W I półroczu 2013 roku Grupa Forum XIII Alfa wykazała skonsolidowany zysk netto w kwocie 1.577 tys. zł. Suma bilansowa skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2013 roku wynosiła 57.312 tys. zł, natomiast zobowiązania Grupy Forum XIII Alfa wyniosły 109 tys. zł.

4.5. Działalność Grupy Kapitałowej Emitenta

Wartość łącznych aktywów Grupy Kapitałowej wyniosła na dzień 30 czerwca 2013 roku 408.732 tys. zł.

Najistotniejszymi (ponad 10% sumy bilansowej) pozycjami aktywów Grupy Kapitałowej na

dzień 30 czerwca 2013 roku były: należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (44,4%), nieruchomości inwestycyjne (37,5%), oraz aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (11,0%).

Portfel inwestycyjny jednostki dominującej na dzień 30 czerwca 2013 roku obejmował udziały w spółkach zależnych KCI Krowodrza Sp. z o.o., Gremi Development Sp. z o.o. Rybitwy SKA i Sagar Sp. z o.o. w likwidacji, akcje spółki zależnej Gremi Media S.A., akcje spółki stowarzyszonej KCI S.A., udziały w spółce zależnej Forum XIII Alfa Sp. z o.o., udziały w spółce medialnej Gremi Communication Sp. z o.o., aktywa finansowe przeznaczone do sprzedaży obejmujące akcje i udziały spółek pozostałych (zarówno notowanych jak i nienotowanych na GPW w Warszawie) oraz instrumenty pochodne zawarte w transakcji zakupu akcji.

Przeważającą część należności Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2013 roku stanowiły należności z tytułu udzielonych pożyczek (154.844 tys. zł, co stanowi 85% ogółu należności).

Zobowiązania Grupy Kapitałowej ukształtowały się na koniec I półrocza 2013 roku na poziomie 118.703 tys. zł, co oznacza spadek w stosunku do końca 2012 roku o 7.565 tys. zł. Główne pozycje zobowiązań Grupy Kapitałowej stanowią zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych (61%), zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego (22%) oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (16%).

W analizowanym okresie Grupa Kapitałowa wykazała zysk netto w wysokości 7.941 tys. zł, przy czym zysk netto przypadający na akcjonariuszy podmiotu dominującego wynosiła 7.023 tys. zł, natomiast wynik przypisany do udziałów niekontrolujących był zyskiem w kwocie netto 918 tys. zł.

Na dzień 30 czerwca 2013 roku Grupa Kapitałowa posiadała środki pieniężne i ekwiwalenty w wysokości 377 tys. zł.

4.6. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

Aktywa Grupy Kapitałowej na koniec I połowy 2013 roku obejmowały nieruchomości inwestycyjne w kwocie 153.079 tys. zł, należności w kwocie 181.617 tys. zł, środki pieniężne i ich ekwiwalenty w kwocie 377 tys. zł, inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności w kwocie 10.198 tys. zł, wartości niematerialne (wartość firmy) w kwocie 7.564 tys. zł, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży w kwocie 8.769 tys. zł, aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat w kwocie 1.931 tys. zł, rzeczowe aktywa trwałe w kwocie 42 tys. zł, a także aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 6 tys. zł oraz aktywa zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży w kwocie 45.149 tys. zł.

Pasywa Grupy zawierały zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych w kwocie 72.684 tys. zł, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania w kwocie 19.428 tys. zł, rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 26.091 tys. zł oraz zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat w kwocie 500 tys. zł. Łączna kwota zobowiązań wyniosła 118.703 tys. zł. Wskaźnik zadłużenia ogólnego Grupy Jupiter wynosił 29% i był niższy w stosunku do stanu na koniec 2012 roku (31%), kształtując się nadal na bezpiecznym poziomie. Analizując powyższe wartości należy uznać aktualną sytuację finansową Grupy Kapitałowej za stabilną. Nie występuje zagrożenie kontynuacji działalności.

Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej zależy od szeregu czynników związanych z jej działalnością, a także otoczeniem w jakim Grupa Kapitałowa ją prowadzi. Do najważniejszych czynników, które mogą wpływać na sytuację finansową Grupy w perspektywie co najmniej kolejnego roku należy zaliczyć:

- rozwój sytuacji na światowych rynkach finansowych oraz skala ożywienia gospodarczego (lub powrót do pogarszających się wskaźników makroekonomicznych),
- tempo rozwoju gospodarki polskiej oraz stan polskiego systemu finansowego,
- wartość notowań akcji na GPW w Warszawie,
- sytuację na rynku deweloperskim oraz rynku kredytów hipotecznych.

W dniu 9 sierpnia Spółka dokonała wykupu obligacji serii F o wartości nominalnej 30 mln zł. Obligacje serii G są obsługiwane na bieżąco.

W dniu 16 maja 2013 roku podjął uchwałę w sprawie przyjęcia planu połączenia Jupiter S.A. (Spółka Przejmująca) ze spółkami Forum XIII Alfa sp. z o.o. i KCI Krowodrza sp. z o.o. (Spółki Przejmowane). Połączenie nastąpi zgodnie z art. 492 § 1 ust. 1 KSH w zw. z art. 516 § 6 KSH, tzn. przez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą. W związku z tym, że Spółka Przejmująca jest jedynym Wspólnikiem Spółek Przejmowanych, połączenie Spółek zostanie przeprowadzone w trybie uproszczonym zgodnie z art. 516 § 6 KSH, tj. plan połączenia nie zostanie poddany badaniu biegłego wyznaczonego przez sąd rejestrowy oraz nie zostaną sporządzone sprawozdania Zarządów łączących się spółek. Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów Spółek Przejmowanych i na podstawie art. 515 § 1 KSH połączenie spółek nastąpi bez podwyższenia kapitału zakładowego Jupiter S.A. Spółka Przejmująca będzie działała pod firmą: "Jupiter Narodowy Spółka Inwestycyjny" S.A. z siedzibą w Krakowie, ul. Wrocławska 53, 30-011 Kraków (lub Jupiter S.A. z uwagi na fakt, że na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Przejmującej zwołane na 29 maja 2013r. zaplanowano zmianę firmy na Jupiter S.A., która to propozycja została opublikowana w raporcie bieżącym 10/2013) – szczegółowy opis znajduje się w pkt 4.8.6.

W dniu 28 maja 2013 roku Zarząd Jupiter S.A. podjął uchwałę w sprawie przyjęcia planu połączenia KCI S.A. (Spółka Przejmująca) ze spółką Jupiter S.A. (Spółka Przejmowana). Połączenie nastąpi zgodnie z art. 492 § 1 ust. 1 KSH, tzn. przez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki Przejmującej w drodze emisji akcji, które Spółka Przejmująca przyzna wszystkim akcjonariuszom Spółki Przejmowanej. Celem połączenia spółek Jupiter S.A. oraz KCI S.A. jest doprowadzenie do powstania podmiotu gospodarczego zapewniającego konsolidację składników majątku, zbudowanie pionu nieruchomościowego w spółce Przejmującej, obniżenie kosztów działalności, lepsza alokacja środków pieniężnych oraz bardziej racjonalne przepływy finansowe.

Łączące się Spółki w chwili obecnej prowadzą działalność na szeroko pojętym rynku nieruchomościowym. W przypadku KCI S.A. jest to zaangażowanie przejawiające się w inwestycjach kapitałowych (20% udziałów w spółce nieruchomościowej KCI - Centrum Zabłocie Sp. z o.o.) oraz w świadczonych usługach (usługi zarządzania nieruchomościami, usługi przygotowania projektów i pośrednictwa w zbyciu majątku), natomiast w przypadku Jupiter S.A. są to inwestycje portfelowe w spółki operujące na rynku nieruchomości: przyłączona w lipcu 2013 r. do Jupiter S.A. spółka KCI Krowodrza Sp. z o.o., oraz spółki zależne Jupiter S.A.: KCI Centrum - Zabłocie Sp. z o.o. i Gremi Development Sp. z o.o. Rybitwy SKA.

Naturalną konsekwencją planowanego połączenia spółek KCI S.A. i Jupiter S.A. będzie więc szerokie spektrum korzyści, takich jak redukcja kosztów ogólnego zarządu, zmniejszenie rozmiaru organizacji, usprawnienie zarządzania, koncentracja kapitału poprzez ulokowanie aktywów nieruchomościowych w ramach jednej spółki publicznej, posiadającej jasno określoną strategię i miejsce na rynku.

Od strony efektywności ekonomicznej, połączenie obu spółek doprowadzi również –oprócz redukcji kosztów funkcjonowania - do rozliczenia wzajemnych rozrachunków istniejących pomiędzy łączonymi spółkami. Istotnym aspektem jest także osiągnięcie większej efektywności zarządzania.

Na początku września Zarząd Spółki planuje rozpoczęcie realizacji rozliczeń, w ramach których należności Spółki zostaną rozliczone aktywami, w tym także medialnymi. Emitent będzie komunikować zaistniałe zdarzenia, zgodnie z przepisami obowiązującymi spółki publiczne.

4.7. Opis podstawowych ryzyk i zagrożeń

Działalność prowadzona przez Grupę Kapitałową naraża ją na wiele różnych zagrożeń finansowych: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko zmiany kursu walut, ryzyko zmiany wartości godziwej w wyniku zmian stóp procentowych oraz ryzyko cenowe w tym ryzyko cen nieruchomości), ryzyko kredytowe, ryzyko utraty płynności, ryzyko związane z udzieleniem przez Grupę zabezpieczeń oraz ryzyko instrumentów pochodnych.

Ogólny program zarządzania ryzykiem przez Grupę Kapitałową skupia się na nieprzewidywalności rynków finansowych oraz stara się minimalizować potencjalne niekorzystne wpływy na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.

Jednostka dominująca i spółki zależne nie wykorzystują w zarządzaniu ryzykiem instrumentów pochodnych oraz zabezpieczeń wartości godziwej i zabezpieczeń przepływów pieniężnych. Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe Grupy Kapitałowej są obciążone ryzykiem wartości godziwej związanym ze stopą procentową, jednak nie przewiduje się istotnego wpływu tego parametru na wyniki Grupy Kapitałowej.

- **Ryzyko zmiany kursu walut**

Przychody i koszty oraz aktywa i pasywa Grupy Kapitałowej wyrażone są głównie w walucie polskiej. Wahania kursów walut mogą wpłynąć na wycenę salda pożyczki udzielonej przez spółkę KCI Krowodrza Sp. z o.o. pozostałego do spłaty, jednak wpływ tych wahań na wyniki Grupy w ocenie Zarządu będzie niewielki.

- **Ryzyko zmiany stopy procentowej**

Nadwyżki finansowe Grupy lokowane są głównie w depozyty bankowe o stałym oprocentowaniu. Spółki należące do Grupy korzystają z finansowania pożyczkami oraz z emisji obligacji (jednostka dominująca), w przeszłości korzystały również z finansowania kredytami. Wahania stóp procentowych mają wpływ głównie na wysokość osiąganych przez Grupę przychodów z tytułu udzielonych pożyczek oraz ponoszonych kosztów finansowania. Zmiany stóp procentowych mogą mieć szczególnie wpływ na wysokość ponoszonych kosztów z tytułu obligacji wyemitowanych przez jednostkę dominującą, a w efekcie na wynik finansowy Grupy. Na dzień 30 czerwca 2013 roku pożyczki udzielone przez Grupę oparte są w większości o stałe oprocentowanie, jednak ryzyko zmiany stopy procentowej z powyższych tytułów jest nieznaczne. Spółki należące do Grupy nie stosują instrumentów pochodnych ani innych metod służących zabezpieczeniu się przed ryzykiem zmiany stopy procentowej.

- **Ryzyko cenowe**

Grupa Kapitałowa uczestniczy w obrocie papierami wartościowymi na aktywnym rynku (Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie) i poza nim. Posiadane przez Grupę Kapitałową akcje spółek giełdowych poddawać się mogą znacznym wahaniom cenowym, w związku z tym Grupa Kapitałowa jest narażona na ryzyko cenowe z tego tytułu. Ponadto w posiadaniu spółek z Grupy znajdują się udziały i akcje spółek nie notowanych, których wartość również podlega wahaniom. Grupa Kapitałowa stara się ograniczyć to ryzyko monitorując i analizując zmiany zachodzące na rynku oraz wewnątrz spółek, co skutkuje decyzjami o zmianach wielkości zaangażowania w poszczególne inwestycje. Koncentracja ryzyka na dzień bilansowy została przedstawiona w nocie „udziały mniejszościowe”, „udziały w jednostkach zależnych i stowarzyszonych”, „udziały w jednostkach pozostałych”.

- **Ryzyko kredytowe**

Ryzyko kredytowe, na które narażona jest Grupa Kapitałowa wynika przede wszystkim z udzielonych pożyczek oraz sprzedaży aktywów finansowych z odroczonym terminem płatności, a ponadto z posiadanych obligacji obcych i środków lokowanych w banku. Aktywa finansowe potencjalnie narażające na koncentrację ryzyka kredytowego obejmują głównie pozostałe należności, w ramach których w Grupie dominują należności z tytułu udzielonych pożyczek oraz należności z tytułu dostaw i usług. Środki finansowe Grupy lokowane są w instytucjach finansowych, które w opinii Grupy są wiarygodne. Również pożyczki są udzielane przez spółki z Grupy podmiotom, które w opinii Grupy są wiarygodne a ich sytuacja finansowa jest poddawana ocenie. Ryzyko związane z należnościami z tytułu pożyczek jest ograniczane poprzez otrzymanie przez spółki zabezpieczeń.

- **Ryzyko utraty płynności**

Polityka Spółki zakłada utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych oraz papierów wartościowych, niezbędnego dla bieżącej obsługi zobowiązań. Nadwyżki środków pieniężnych Spółki są wykorzystywane do udzielania pożyczek oraz lokowane w depozytach bankowych lub obligacjach korporacyjnych i certyfikatach depozytowych. Spółka pozyskuje również środki z programu emisji obligacji, uchwalonego uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 6 kwietnia 2010 r., o łącznej wartości nominalnej 150.000 tys. zł, w ramach którego emitowane są kolejne serie obligacji. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka wyemitował 7 serii obligacji o łącznej wartości nominalnej 116.396 tys. zł. Szczegółowe informacje o aktualnej sytuacji związanej z obligacjami opisane są w pkt 4.8.7, 4.8.8, 4.8.13 i 4.9.7. Przed ryzykiem utraty płynności Spółka aktywnie i na bieżąco zabezpiecza się poprzez sporządzanie preliminarzy płatności oraz zgodnie z nimi zabezpieczaniu odpowiednich środków finansowych na pokrycie zaplanowanych wydatków.

- **Ryzyko cen nieruchomości**

Zmiany poziomu cen na rynku nieruchomości (rozumianym szeroko jako rynek mieszkaniowo-biurowy) mają wpływ na wysokość przychodów Grupy Kapitałowej ze względu na zwiększone zaangażowanie Grupy w projekty z branży nieruchomości. Sytuację na tym rynku należy podkreślić z uwagi na realizację projektów deweloperskich znajdujących się w obecnym oraz przyszłym portfelu inwestycyjnym Grupy. W zakresie ryzyka cen związanych z wynajmem, ze względu na ustabilizowaną sytuację na rynku wynajmu powierzchni biurowych i magazynowych oraz podpisanymi długoterminowymi umowami najmu, ryzyko zmiany cen w najbliższym okresie jest mocno ograniczone.

- **Ryzyko związane z udzieleniem przez Grupę zabezpieczeń**

W związku z zawartymi przez podmioty z Grupy transakcjami polegającymi na udzieleniu zabezpieczeń stanowiących zabezpieczenie hipoteczne na nieruchomościach tych podmiotów, Grupa jest obciążona ryzykiem ewentualnej konieczności wywiązania się z warunkowych zobowiązań z tytułu udzielonych zabezpieczeń. Grupa stara się ograniczyć to ryzyko monitorując i analizując sytuację spółek, którym jest udzielane zabezpieczenie.

- **Ryzyko instrumentów pochodnych**

Spółki z Grupy Kapitałowej nie zawierają odrębnych umów na instrumenty pochodne, jednak w związku z wystąpieniem w portfelu Spółki na dzień 30 czerwca 2013 roku wbudowanego instrumentu pochodnego, w postaci kontraktu forward zawartego w transakcji zakupu akcji, znajdującego się na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania w portfelu jednostki dominującej Grupy, a także możliwym wystąpieniem instrumentów tego typu w przyszłości, Grupa jest obciążona ryzykiem ewentualnej zmiany kursów akcji będących przedmiotem transakcji tego typu.

4.8. Znaczące umowy zawarte przez Grupę Kapitałową oraz istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 roku

Jednostka zależna Gremi Media S.A. oraz stowarzyszona KCI S.A. informowały o zawartych znaczących umowach i innych istotnych zdarzeniach w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 roku w swoich raportach bieżących.

4.8.1. Przekroczenie progu znaczącej umowy

W dniu 02 stycznia 2013r. łączna wartość umów zawartych przez Spółka wraz ze spółkami zależnymi, z Panem Grzegorzem Hajdarowiczem prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą GREMI Grzegorz Hajdarowicz oraz z podmiotami od niego zależnymi w okresie od przekazania raportu bieżącego nr 22 /2012 przekroczyła próg umowy znaczącej tj. 10 % kapitałów własnych Spółki i wyniosła 22.364.678 zł. Przekroczenie w/w progu nastąpiło w z związku z zawarciem aneksu do umowy pożyczki z dnia 17 listopada 2011r., pomiędzy KCI Centrum Zabłocie Sp. z o.o.(pożyczkodawca - spółka zależna od Emitenta), a DRAGMOR Sp. z o.o. (spółka zależna od Pana Grzegorza Hajdarowicza), na mocy którego Strony zwiększyły kwotę pożyczki do 6.000.000 zł. Umowa ta stanowi jednocześnie umowę o najwyższej wartości. Zgodnie z umową pożyczkobiorca zobowiązał się do zwrotu udzielonej kwoty pożyczki wraz z należnym oprocentowaniem w terminie do dnia 31 grudnia 2013r. Umowa nie zawiera kar umownych i została zawarta na warunkach rynkowych.

4.8.2. Nabycie obligacji przez Spółkę zależną

W dniu 22 stycznia 2013r. spółka zależna GREMI MEDIA S.A., nabyła na rynku wtórnym 555 sztuk obligacji serii F wyemitowanych przez Spółka. Średnia jednostkowa cena nabycia wyniosła 1 004,36 zł. Nabycie obligacji stanowi krótkoterminową inwestycję finansową z opcją sprzedaży.

4.8.3. Rozwiązanie Umowy o zarządzanie majątkiem Narodowego Spółki Inwestycyjnego

W dniu 23 stycznia 2013r. pomiędzy Trinity Management Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie (Trinity), a Jupiter Spółką Akcyjną zostało zawarte porozumienie w sprawie rozwiązania Umowy o zarządzanie majątkiem Narodowego Spółki Inwestycyjnego zawartej pomiędzy Stronami w dniu 12 lipca 1995 roku (opisanej w raporcie 2/2012) Zgodnie z postanowieniami porozumienia rozwiązanie w/w umowy nastąpiło z dniem jego zawarcia. W powyższym porozumieniu Strony oświadczyły, że rozliczenie wszelkich należności wynikających z tytułu umowy nastąpi do dnia 31 grudnia 2013r.

4.8.4. Otrzymanie decyzji KNF w przedmiocie prowadzonego postępowania

W dniu 15 lutego 2013r. Jupiter S.A. otrzymał decyzję Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 12 lutego 2013r., na mocy której Komisja w wyniku prowadzonego postępowania nałożyła na Trinity Management sp. z o.o. oraz Jupiter Narodowy Spółka Inwestycyjny SA - akcjonariuszy spółki publicznej Jupiter SA, kary pieniężne w wysokości po 25 tysięcy złotych na każdą ze spółek, wobec stwierdzenia że w/w Strony działając w porozumieniu, o którym mowa w art.87 ust.1 pkt.5 i ust.4 pkt.4 ustawy o ofercie publicznej, nie powiadomiły w ustawowych terminach spółki i KNF o zmianie łącznego udziału ponad 33% liczby głosów o co najmniej 1% liczby głosów w okresie listopad 2007 r. - czerwiec 2009 r. oraz nie powiadomiły o zmniejszeniu łącznego udziału w głosach poniżej 33% w czerwcu 2011 r. Zarząd poprzez pełnomocnika prawnego w dniu 1 marca 2013 roku złożył wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy.

4.8.5. Zawarcie przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości przez spółkę zależną

W dniu 11 kwietnia 2013r. pomiędzy Gremi Develoment Sp z o. o. Rybitwy SKA z siedzibą w Krakowie jako Sprzedającym (spółka zależna od Emitenta), a Spółką IMPO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą w Krakowie (Kupujący) została zawarta przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości zlokalizowanych w Krakowie, (Rybitwy dz. Podgórze) stanowiących własność Sprzedającego o łącznej powierzchni 15,15 hektara. Umowa przedwstępna została zawarta pod warunkiem zawieszającym wpłaty, w terminie trzech dni roboczych na określony w umowie rachunek, kwoty zadatku w wysokości netto 4.500.000 złotych tj. brutto 5.535.000 złotych (warunek ten został już spełniony). Strony zobowiązały się do zawarcia zobowiązującej warunkowej umowy sprzedaży (umowa przyrzeczona), nieruchomości za łączną cenę w wysokości netto 45.149.205,00 złotych powiększonej zgodnie z obowiązującymi przepisami o należny podatek VAT (umowa znacząca - wartość przekraczająca 10% kapitałów własnych Emitenta). Umowa przyrzeczona zostanie zawarta pod warunkiem nieskorzystania przez Gminę Miejską Kraków z Prawa Pierwokupu a zobowiązanie Stron do zawarcia umowy przyrzeczonej jest uzależnione ponadto od ziszczenia się warunku zawieszającego: działły IV ksiąg wieczystych prowadzone dla sprzedawanych nieruchomości wolne będą od jakichkolwiek wpisów. Zawarcie umowy rozporządzającej, w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy przyrzeczonej, ("umowa ostateczna") nastąpi w terminie: • tygodnia po bezskutecznym upływie miesięcznego terminu na wykonanie przez Gminę Miejską Kraków Prawa Pierwokupu albo • 3dni roboczych po zawiadomieniu którejkolwiek ze Stron o tym, iż Gmina Miejska Kraków zrzekła się i nie wykona Prawa Pierwokupu. Jeżeli w terminie do dnia 31

lipca 2013 roku nie dojdzie do ziszczenia się warunku zawieszającego, Kupujący będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy poprzez złożenie stosownego oświadczenia i doręczenie go Sprzedającemu, nie później jednak niż w terminie do dnia 31 sierpnia 2013 roku, oraz zażądać zwrotu zadatku. W umowie określone zostały ponadto szczególne przypadki, uprawniające Sprzedającego lub Kupującego do odstąpienia od umowy przedwstępnej, umowy przyrzeczonej lub ostatecznej oraz przypadki kar umownych w maksymalnej wysokości do podwójnej kwoty zadatku.

4.8.6. Podjęcie decyzji o zamiarze połączenia Emitenta

16 maja 2013 roku podjął uchwałę w sprawie przyjęcia planu połączenia Jupiter S.A. (Spółka Przejmująca) ze spółkami Forum XIII Alfa sp. z o.o. i KCI Krowodrza sp. z o.o. (Spółki Przejmowane). Połączenie nastąpi zgodnie z art. 492 § 1 ust. 1 KSH w zw. z art. 516 § 6 KSH, tzn. przez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą. W związku z tym, że Spółka Przejmująca jest jedynym Wspólnikiem Spółek Przejmowanych, połączenie Spółek zostanie przeprowadzone w trybie uproszczonym zgodnie z art. 516 § 6 KSH, tj. plan połączenia nie zostanie poddany badaniu biegłego wyznaczonego przez sąd rejestrowy oraz nie zostaną sporządzone sprawozdania Zarządów łączących się spółek. Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów Spółek Przejmowanych i na podstawie art. 515 § 1 KSH połączenie spółek nastąpi bez podwyższenia kapitału zakładowego Jupiter S.A. Spółka Przejmująca będzie działała pod firmą: "Jupiter Narodowy Spółka Inwestycyjny" S.A. z siedzibą w Krakowie, ul. Wrocławska 53, 30-011 Kraków (lub Jupiter S.A. z uwagi na fakt, że na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Przejmującej zwołane na 29 maja 2013r. zaplanowano zmianę firmy na Jupiter S.A., która to propozycja została opublikowana w raporcie bieżącym 10/2013)

Uzasadnienie oraz cel podjęcia decyzji o zamiarze połączenia:

Celem połączenia spółek Jupiter S.A. oraz Forum XIII Alfa sp. z o.o. i KCI Krowodrza sp. z o.o. jest bardziej efektywne wykorzystanie potencjału połączonych spółek oraz uzyskanie efektów ekonomiczno-finansowych synergii bezpośredniej i pośredniej, a w tym między innymi: obniżenie kosztów działalności, bardziej efektywne wykorzystanie majątku połączonych spółek, lepsza alokacja środków pieniężnych oraz bardziej racjonalne przepływy finansowe. Celem jest także zwiększenie transparenności grupy kapitałowej Jupiter S.A.

Wskazanie podmiotów, które mają być połączone:

Spółka Przejmująca: Jupiter S.A. z siedzibą w Krakowie, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000026567, NIP: 5251347554, REGON:011124742, o kapitale zakładowym wynoszącym 9.914.865,20 zł (opłaconym w całości). Podstawowym przedmiotem działalności "Jupiter Narodowy Spółka Inwestycyjny" S.A. jest wykonywanie czynności w zakresie nabywania i zbywania papierów wartościowych oraz praw z nimi związanych.

Spółki Przejmowane:

1. Forum XIII Alfa sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Wrocławska 53, 30 – 011 Kraków, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000225594, NIP: 9552113190, REGON: 812741044 o kapitale zakładowym wynoszącym 27.191.000,00 zł, podstawowym przedmiotem działalności Forum XIII Alfa sp. z o.o. jest działalność holdingowa oraz działalność wspomagająca usługi finansowe.

2. KCI Krowodrza sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie ul. Wrocławska 53, 30 – 011 Kraków, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000153464, NIP:6772105535, Regon:351622534, o kapitale zakładowym wynoszącym: 157.481.625,00 zł. Podstawowym przedmiotem działalności KCI Krowodrza sp. z o.o. jest działalność inwestycyjna w projekty nieruchomościowe oraz wynajem nieruchomości.

4.8.7. Zawarcie umów w sprawie obligacji serii F

W dniu 16 maja 2013 roku zawarł z sześcioma podmiotami reprezentowanymi przez BPS Towarzystwo Spółkay Inwestycyjnych SA z siedzibą w Warszawie (Quantum 1 Spółka Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych; Harenda 7 Spółka Inwestycyjny Zamknięty; Agro-Handlowiec Szymański Sp. z o.o.; Contango 2 Spółka IŻ; BPS FIO oraz Contango Spółka IŻ)) Umowy Opcji dotyczące obligacji na okaziciela serii F spółki Jupiter SA. Przedmiotem tych umów jest łącznie 10.250 obligacji serii F o wartości nominalnej 1000,00 zł każda (Obligacje) wyemitowanych przez Jupiter SA na podstawie uchwały Zarządu Spółki nr 1/28/09/2011 oraz 1/29/09/2011 (Uchwała) w dniu 6 października 2011 roku - o czym Spółka informował w raporcie bieżącym nr 42/2011 z dnia 7.10.2011 roku. Zgodnie z postanowieniami tych umów odkupienie Obligacji nastąpi w terminie 14 dni od zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości (nie później jednak niż w dniu wykupu Obligacji zgodnie z Uchwałą), o której mowa w pkt. 3.2.1 lit. (a) Uchwały, dla której prowadzone są księgi wieczyste o numerach KR1P/00298126/9, KR1P/00057717/8 i KR1P/00108595/9, po uprzednim wyrażeniu zgody przez wszystkich obligatariuszy Obligacji na wykreślenie hipoteki na tej nieruchomości - będącej zabezpieczeniem Obligacji - i zastąpieniu jej wpisem hipotecznym na innej nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KR1P/00296604/0. Umowy te przewidują ponadto, że Spółka w przypadku braku zapłaty w terminie pełnej kwoty z tytułu odkupienia Obligacji zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w kwocie 0,27 zł od każdej niewykupionej w terminie Obligacji za każdy dzień zwłoki w zapłacie. Ponadto Jupiter SA informuje, że w tym samym dniu z podmiotami z którymi zawarte zostały Umowy Opcji, Gremi Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Rybitwy - SKA (d. KCI Park Technologiczny Rybitwy Sp. z o.o. - spółka zależna od Jupiter SA) zawarła umowy poręczenia w których poręcza wobec w/w Obligatariuszy za wszelkie zobowiązania pieniężne Spółki związane z Obligacjami określone w Uchwale Emisyjnej do wysokości stanowiącej nie więcej niż 120% wartości nominalnej Obligacji objętych tym poręczeniem. Poręczenia udzielono do dnia 31 marca 2014 roku.

4.8.8. Zawarcie umów w sprawie obligacji serii F

W dniu 22 maja 2013 roku, spółka od niego zależna tj. Gremi Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Rybitwy- spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Krakowie (dawniej: KCI Park Technologiczny Rybitwy Spółka z o.o.), zawarła, jako Kupujący, z czterdziestoma podmiotami będącymi obligatariuszami posiadającymi obligacje serii F wyemitowane przez Jupiter SA (Spółka Idea Premium SFIO, Spółka Idea Parasol FIO Subfundusz Idea Obligacji oraz trzydziestu ośmioma osobami fizycznymi) Umowy przedwstępne sprzedaży obligacji serii F Jupiter SA. Przedmiotem tych umów jest łącznie 5.542 obligacje serii F o wartości nominalnej 1000,00 zł każda (Obligacje) wyemitowanych przez Jupiter SA na podstawie uchwały Zarządu Funduszu nr 1/28/09/2011 oraz 1/29/09/2011 (Uchwała) w dniu 6 października 2011 roku – o czym Fundusz informował w

raporcie bieżącym nr 42/2011 z dnia 7.10.2011 roku. Zgodnie z postanowieniami tych umów Strony zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży Obligacji w terminie 14 dni od zawarcia ostatecznej umowy przenoszącej przez Kupującego własność nieruchomości (nie później jednak niż w dniu 10 października 2013 roku), dla której prowadzone są księgi wieczyste o numerach KR1P/00298126/9, KR1P/00057717/8, KR1P/00108595/9, KR1P/00060592/9, KR1P/00298125/2 i KR1P/00494682/8. Umowy te przewidują ponadto, że Kupujący w celu zabezpieczenia zapłaty ceny sprzedaży Obligacji, do dnia 31 maja 2013 roku złoży oświadczenie w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego. Ponadto w tym samym dniu z podmiotami z którymi zawarte zostały Umowy przedwstępne sprzedaży obligacji serii F oraz dodatkowo z Mars FIZ z siedzibą w Warszawie oraz z dwunastoma podmiotami będącymi osobami fizycznymi będącymi obligatariuszami posiadającymi łącznie 5.176 Obligacji, Gremi Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Rybitwy - SKA, zawarła umowy poręczenia w których poręcza wobec w/w Obligatariuszy za wszelkie zobowiązania pieniężne Funduszu związane z Obligacjami określone w Uchwale Emisyjnej do wysokości stanowiącej nie więcej niż 120% wartości nominalnej Obligacji objętych tym poręczeniem. Poręczenia udzielono do dnia 31 marca 2014 roku.

4.8.9. Rezygnacja Prezesa Zarządu Jupiter SA

W dniu 23 maja 2013 roku Pan Artur Rawski – Prezes Zarządu Jupiter SA złożył rezygnację, z dniem 24 maja 2013 roku, z Zarządu Spółki.

4.8.10. Powołanie nowego Prezesa Zarządu Jupiter SA.

W dniu 24 maja 2013 roku Rada Nadzorcza, w związku z rezygnacją Pana Artura Rawskiego, powołała z dniem 25 maja 2013 roku Pana Grzegorza Hajdarowicza na funkcję Prezesa Zarządu Jupiter SA.

4.8.11. Powołanie Zarządu Spółki na nową kadencję

W dniu 24 maja 2013 roku Rada Nadzorcza powołała Zarząd Spółki na nową dwuletnią wspólną kadencję, która rozpocznie się wraz z odbyciem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za 2012 rok (29.05.2013 roku), w następującym składzie: Grzegorz Hajdarowicz – Prezes Zarządu Agata Kalińska – Wiceprezes Zarządu.

4.8.12. Podjęcie decyzji o zamiarze połączenia Emitenta

W Zarząd Jupiter S.A. w dniu 28 maja 2013 roku podjął uchwałę w sprawie przyjęcia planu połączenia KCI S.A. (Spółka Przejmująca) ze spółką Jupiter S.A. (Spółka Przejmowana). Połączenie nastąpi zgodnie z art. 492 § 1 ust. 1 KSH, tzn. przez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki Przejmującej w drodze emisji akcji, które Spółka Przejmująca przyzna wszystkim akcjonariuszom Spółki Przejmowanej. Celem połączenia spółek Jupiter S.A. oraz KCI S.A. jest doprowadzenie do powstania podmiotu gospodarczego zapewniającego konsolidację składników majątku, zbudowanie pionu nieruchomościowego w spółce Przejmującej, obniżenie kosztów działalności, lepsza alokacja środków pieniężnych oraz bardziej racjonalne przepływy finansowe.

Wskazanie podmiotów, które mają być połączone:

Spółka Przejmowana: Jupiter S.A. z siedzibą w Krakowie, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000026567, NIP: 5251347554, REGON:011124742, o kapitale zakładowym wynoszącym 9.914.865,20 zł (opłaconym w całości). Podstawowym przedmiotem działalności Jupiter S.A. jest wykonywanie czynności w zakresie nabywania i zbywania papierów wartościowych oraz praw z nimi związanych.

Spółka Przejmująca: KCI spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie, wpisana do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000112631, NIP: 5510007742, REGON: 071011304, kapitał zakładowy wynosi 18.196.500,00 zł (opłaconym w całości). Podstawowym przedmiotem działalności KCI S.A. jest m. in.: realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek; wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi; pośrednictwo w obrocie nieruchomościami; zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie; działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych; działalność holdingów finansowych Zarząd Spółki Przejmowanej i Spółki Przejmującej zgłaszając plan połączenia do sądu rejestrowego wystąpią o wyznaczenie biegłego w celu zbadania planu połączenia, a także przygotowują pisemne sprawozdania uzasadniające połączenie, w tym jego podstawy prawne i ekonomiczne.

Opinia Biegłego rewidenta i sprawozdanie Zarządu zostaną przekazane w formie raportu bieżącego niezwłocznie po ich sporządzeniu.

4.8.13 Zmiana zabezpieczenia obligacji serii F

W dniu 28 maja 2013 roku nastąpiła zmiana zabezpieczenia 30.000 obligacji serii F o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 30.000.000,00 złotych wyemitowanych przez Jupiter SA na podstawie uchwały Zarządu Spółki nr 1/28/09/2011 z dnia 28 września 2011 roku w sprawie emisji obligacji (o czym Spółka informował w raporcie bieżącym nr 42/2011 z dnia 7.10.2011 roku). W dniu 28 maja 2013 roku, w miejsce dotychczasowego zabezpieczenia hipotecznego obligacji serii F, ustanowione zostało nowe zabezpieczenie w postaci ustanowionej przez spółkę KCI Development Spółka z o.o. – Wrocławska – Spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie hipoteki łącznej do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 170 % wartości nominalnej objętych obligacji, tj. do kwoty 51.000.000,- złotych na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek o numerach 307/1, 307/2, 307/3 i 307/4 o łącznej powierzchni 2,4948 ha, położonej w Krakowie dzielnica Krowodrza, obręb 45 oraz prawie własności znajdujących się na niej budynków i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, objętej księgą wieczystą KR1P/00296604/0, współobciążającą prawo użytkowania wieczystego nieruchomości objętych księgami wieczystymi: KR1P/00057325/3 i KR1P/00347561/9, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oraz prawo własności znajdujących się na niej urządzeń objętych księgą wieczystą KR1P/00211310/3. Ponadto spółka Gremi Development Spółka z o.o. – Rybitwy – spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Krakowie, KCI Krowodrza Spółka z o.o. i spółka KCI Development Spółka z o.o. – Wrocławska- Spółka komandytowa zmieniają treść hipoteki łącznej ustanowionej w dniu 6 października 2011 roku w ten sposób, że hipoteka łączna na rzecz Administratora hipoteki – Polskiego Spółkau Hipotecznego SA z siedzibą we Wrocławiu do najwyższej kwoty 51.000.000,- obejmuje prawo wieczystego użytkowania nieruchomości oraz prawo własności

znajdujących się na niej budynków i urządzeń, objętych księgą wieczystą KR1P/00296604/0, KR1P/00057325/3, KR1P/00347561/9, KR1P/00086894/4 oraz KR1P/00211310/3. Wszyscy obligatariusze obligacji serii F wyrazili zgodę powyższą zmianę zabezpieczenia hipotecznego.

4.8.14 Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Jupiter SA.

W dniu 29 maja 2013 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dokonało zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

Odwołano ze składu Rady Nadzorczej Panią Zofię Hajdarowicz, Pana Jana Pamulę oraz Pana Andrzeja Zdebskiego.

W skład Rady Nadzorczej powołano Pana Jarosława Knapa, Pana Kazimierza Hajdarowicza oraz Pana Bogusława Kośmidra (Bogusław Kośmider).

4.9. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Grupy Kapitałowej, jakie nastąpiły po 30 czerwca 2012 roku do dnia sporządzenia Sprawozdania

W okresie po 30 czerwca 2013 roku do dnia publikacji niniejszego Sprawozdania wystąpiły następujące zdarzenia istotnie wpływające na działalność Jupiter S.A. oraz Grupy Kapitałowej:

4.9.1 Zmiana znaczącej umowy

W dniu 1 lipca 2013 roku Jupiter SA z siedzibą w Krakowie zawarł z Panem Grzegorzem Hajdarowiczem, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Gremi Grzegorz Hajdarowicz z siedzibą w Karniowicach, porozumienie zmieniające do umowy pożyczki zawartej w dniu 30 czerwca 2011 roku, opisanej w raporcie bieżącym nr 20/2011.

Na mocy powyższego porozumienia zmieniającego termin spłaty pożyczki został przedłużony do dnia 31 grudnia 2013 roku. Pozostałe postanowienia umowy nie uległy zmianie.

4.9.2 Zmiana Nazwy spółki

W dniu 19 lipca 2013 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy zarejestrował zmiany Statutu wprowadzone uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 29 maja 2013 roku.

W związku z powyższym od dnia 19 lipca 2013 roku Spółka działa pod nową firmą w brzmieniu: Jupiter Spółka Akcyjna lub Jupiter SA.

4.9.3 Zawarcie Przyszłej Warunkowej Umowy sprzedaży nieruchomości przez spółkę zależną

W dniu 19 lipca 2013 roku spółka Gremi Development Spółka z o.o. – Rybitwy- Spółka komandytowo – akcyjna (d. KCI Park Technologiczny Rybitwy Spółka z o.o.) spółka zależna

od Jupiter SA, w wykonaniu Przedwstępnej Warunkowej Umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 11 kwietnia 2013 roku, o czym Jupiter SA informowała w raporcie bieżącym nr 8/2013 z 12 kwietnia 2013 roku, zawarła z IMPO Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie Przyrzeczoną Warunkową Umowę sprzedaży nieruchomości zlokalizowanych w Krakowie (dz. Podgórze) o łącznej powierzchni 15,15 ha za łączną cenę w wysokości netto 45.149.205,00 złotych.

Przyrzeczona Umowa sprzedaży zawarta została pod warunkiem zawieszającym – nieskorzystania przez Gminę Miejską Kraków z przysługującego jej w stosunku do części sprzedawanych nieruchomości ustawowego prawa pierwokupu.

Zawarcie Ostatecznej Umowy sprzedaży nieruchomości, w wykonaniu raportowanej Umowy Warunkowej, nastąpi w terminie: tygodnia po bezskutecznym upływie miesięcznego terminu na wykonanie przez Gminę Miejską Kraków prawa pierwokupu albo 3dni roboczych po zawiadomieniu którejkolwiek ze Stron o tym, iż Gmina Miejska Kraków zrzekła się i nie wykona prawa pierwokupu.

4.9.4 Zawarcie Ostatecznej Umowy Przeniesienia Własności nieruchomości przez spółkę zależną

W dniu 30 lipca 2013 roku spółka Gremi Development Spółka z o.o. – Rybitwy- Spółka komandytowo – akcyjna (d. KCI Park Technologiczny Rybitwy Spółka z o.o.) spółka zależna od Jupiter SA, w wykonaniu Przyrzeczonej Warunkowej Umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 19 lipca 2013 roku, o czym Jupiter SA informowała w raporcie nr 33/2013 z dnia 22 lipca 2013 roku, zawarła z IMPO Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie Ostateczną Umowę Przeniesienia Własności nieruchomości zlokalizowanych w Krakowie (dz. Podgórze) o łącznej powierzchni 15,15 ha stanowiących:

(I) działkę numer 390 położoną w Krakowie, dzielnica Podgórze, obręb 106, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00298126/9;

(II) działkę numer 391 położoną w Krakowie, dzielnica Podgórze, obręb 106, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00057717/8;

(III) działki o numerach: 152/4, 152/5, obręb 23 oraz numerach 272/6 i 392, obręb 106, położone w Krakowie, dzielnica Podgórze, dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00108595/9;

(IV) działki o numerach: 211, 244/3, 250/2, 250/3, 249/2 i 374/3, położone w Krakowie, dzielnica Podgórze, obręb 106, dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00060592/9;

(V) działkę o numerze 169, położoną w Krakowie, dzielnica Podgórze, obręb 107, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00298125/2;

(VI) działki o numerach: 218/2 oraz 218/3, położone w Krakowie, dzielnica Podgórze, obręb 106, dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00494682/8.

Łączna cena sprzedaży w/w nieruchomości stanowi kwotę netto 45.149.205,00 złotych.

4.9.5 Zawarcie znaczącej umowy przez podmiot zależny

W dniu 01 sierpnia 2013 roku Gremi Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Rybitwy – Spółka Komandytowo – Akcyjna (spółka zależna od JUPITER S.A. z siedzibą w Krakowie), -zawarła z Panem Grzegorzem Hajdarowiczem – prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Gremi Grzegorz Hajdarowicz w Karniowicach (dalej „Gremi”) umowę pożyczki kwoty 15.000.000,00 (piętnaście milionów) złotych. Oprocentowanie kwoty pożyczki wynosi wskaźnik WIBOR 3M z dnia zawarcia umowy powiększony o trzy punkty procentowe w stosunku rocznym a jej zwrot wraz z należnym oprocentowaniem winien nastąpić do dnia 31 grudnia 2014 roku. Zabezpieczenie zwrotu kwoty pożyczki wraz z oprocentowaniem stanowi weksel własny In blanco. Powyższa umowa jest znaczącą umową zgodnie z postanowieniami § 2 ust. 1 pkt.44 oraz ust. 2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19.02.2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych z uwagi na to, iż w okresie krótszym niż 12 miesięcy Jupiter SA, lub podmioty od niego zależne, zawarł z Gremi, lub podmiotami od niego zależnymi, umowy o łącznej wartości 18.117 tys. złotych co łącznie z w/w umową daje łączną wartość zawartych umów w okresie krótszym niż 12 miesięcy w kwocie 33.117 tys. złotych. Wartość ta przekracza 10 % wartości kapitałów własnych emitenta. Spośród tych umów, o największej wartości była w/w umowa pożyczki.

4.9.6 Emisja weksli inwestycyjnych przez Jupiter SA.

W dniu 1 sierpnia 2013 roku wyemitował 65 weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 500.000,00 złotych każdy, które zostały nabyte w dniu 1 sierpnia 2013 roku przez Gremi Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Rybitwy – Spółka Komandytowo – Akcyjna za łączną cenę równą ich wartości nominalnej, tj. 32.500.000,00 złotych. Weksle te zawierają bezwarunkowe przyrzeczenie wystawcy zapłaty na zlecenie Gremi Development Sp. z o.o. – Rybitwy – Sp. K-A kwoty 500.000,00 złotych wraz z odsetkami w wysokości 5,7 % wartości nominalnej weksla w stosunku rocznym za każdy weksel. W/w weksle płatne będą za okazaniem ale nie później niż w dniu roboczym obliczonym jako 12 miesięcy po terminie wystawienia tj. po dniu 1 sierpnia 2013 roku.

4.9.7 Wykup obligacji serii F

W dniu 09 sierpnia 2013 roku Spółka Jupiter S.A. zakończyła wykup wszystkich wyemitowanych obligacji serii F, tj. 30.000 (trzydzieści tysięcy) obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda, wyemitowanych w dniu 06 października 2011 roku, o czym Spółka informowała raportem bieżącym nr 42/2011 z dnia 07 października 2011 roku. Łączna kwota wykupu wszystkich obligacji serii F wraz z należnym oprocentowaniem wyniosła 30.396.845,32 (trzydzieści milionów trzysta dziewięćdziesiąt sześć tysięcy osiemset czterdzieści pięć 32/100) złotych.

Zdarzenia, które wystąpiły w spółkach Grupy Kapitałowej zostały opisane w odrębnych raportach bieżących opublikowanych przez jednostkę zależną Gremi Media S.A. oraz stowarzyszoną KCI S.A.

5. Postępowania sądowe, arbitrażowe i administracyjne

Postanowieniem z dnia 25 lipca 2011 roku, skorygowanym postanowieniem z dnia 10 sierpnia 2011 roku, Komisja Nadzoru Finansowego wszczęła z urzędu postępowanie administracyjne wobec Trinity Management Spółka z o.o. oraz Jupiter SA w przedmiocie nałożenia, na podstawie art. 97 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („Ustawa o ofercie”) kary pieniężnej w związku z podejrzeniem naruszenia art. 69 w związku z art. 87 ust. 1 pkt. 5 i ust. 4 pkt. 4 Ustawy o ofercie w związku z posiadaniem akcji spółki Jupiter Narodowy Spółka Inwestycyjny S.A. z siedzibą w Krakowie.

Ponadto Komisja Nadzoru Finansowego, postanowieniem z dnia 15 czerwca 2012 roku wszczęła z urzędu postępowanie administracyjne wobec Jupiter S.A. w przedmiocie nałożenia, na podstawie art. 97 ust. 1 pkt. 2, 5 Ustawy o ofercie, kary administracyjnej w związku z podejrzeniem naruszenia art. 69 w związku z art. 69a ust. 1 pkt. 3 i art. 73 ust. 2 w zw. z art. 87 ust. 5 pkt. 1 i 3 Ustawy o ofercie w związku z posiadaniem akcji spółki Jupiter Narodowy Spółka Inwestycyjny SA z siedzibą w Krakowie.

W dniu 15 lutego 2013r. Jupiter S.A. otrzymał decyzję Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 12 lutego 2013r., na mocy której Komisja w wyniku prowadzonego postępowania nałożyła na Trinity Management sp. z o.o. oraz Jupiter Narodowy Spółka Inwestycyjny SA - akcjonariuszy spółki publicznej Jupiter SA, kary pieniężne w wysokości po 25 tysięcy złotych na każdą ze spółek, wobec stwierdzenia że w/w Strony działając w porozumieniu, o którym mowa w art.87 ust.1 pkt.5 i ust.4 pkt.4 ustawy o ofercie publicznej, nie powiadomiły w ustawowych terminach spółki i KNF o zmianie łącznego udziału ponad 33% liczby głosów o co najmniej 1% liczby głosów w okresie listopad 2007 r. - czerwiec 2009 r. oraz nie powiadomiły o zmniejszeniu łącznego udziału w głosach poniżej 33% w czerwcu 2011 r. Zarząd poprzez pełnomocnika prawnego w dniu 1 marca 2013 roku złożył wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy. W dniu 5 sierpnia odbyła się w tej sprawie rozprawa. Emitent obecnie oczekuje na rozstrzygnięcie w przedmiotowej kwestii.

Poza opisanymi wyżej postępowaniami w okresie sprawozdawczym oraz do dnia publikacji niniejszego raportu według wiedzy Spółki nie miały miejsca istotne postępowania toczące się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub administracji publicznej, w zakresie:

- postępowania dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.
- dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość
- stanowi odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

6. Udzielone poręczenia i gwarancje

W dniu 22 maja 2013 roku Gremi Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Rybitwy – SKA zawarła z podmiotami, z którymi zawarte zostały Umowy przedwstępne sprzedaży obligacji serii F oraz dodatkowo z Mars FIZ z siedzibą w Warszawie oraz z dwunastoma podmiotami będącymi osobami fizycznymi będącymi obligatariuszami posiadającymi łącznie 5.176 Obligacji, umowy poręczenia, w których poręcza wobec w/w Obligatariuszy za wszelkie zobowiązania pieniężne Spółki związane z Obligacjami określone w Uchwale Emisyjnej do wysokości stanowiącej nie więcej niż 120% wartości nominalnej Obligacji objętych tym poręczeniem. Poręczenia udzielono do dnia 31 marca 2014 roku. W związku z całkowitym wykupem w sierpniu 2013 roku wszystkich obligacji serii F, poręczenia te wygasają.

Poza opisanymi powyżej, w I połowie 2013 roku, jak również po dniu bilansowym, Jupiter S.A. i podmioty od niego zależne nie udzieliły poręczeń ani gwarancji.

7. Transakcje z jednostkami powiązanymi w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 roku

W I połowie 2013 roku nie były przeprowadzane transakcje z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.

8. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej za I połowę 2013 roku a wcześniej publikowanymi prognozami wyników za I połowę 2013 roku.

Grupa Kapitałowa nie publikowała prognozy wyników za I połowę 2013 roku.

9. Przewidywany rozwój Grupy Kapitałowej

Zgodnie z przyjętą strategią, celem Spółki w średnim i długim okresie jest osiągnięcie ponadprzeciętnej stopy zwrotu dla akcjonariuszy poprzez aktywną politykę inwestycyjną akceptującą podwyższone ryzyko i skoncentrowaną na nabywaniu i restrukturyzacji spółek w celu ich późniejszej odsprzedaży oraz inwestycjach w spółki z sektora nieruchomości. Pełna treść strategii znajduje się stronie internetowej <http://www.jupiter-nfi.pl>.

Zgodnie z realizowaną strategią rozwoju jednym z obszarów działalności, w którym koncentrują się inwestycje Spółki jest działalność w branży nieruchomości, realizowana w chwili obecnej w oparciu o spółkę zależną KCI Krowodrza Sp. z o.o., posiadającą odpowiednią, specjalistyczną wiedzę i doświadczenie deweloperskie, spółkę KCI Centrum Zabłocie Sp. z o.o., której aktywa stanowią nieruchomości zlokalizowane w Krakowie na terenie Zabłocia, przy ulicy Romanowicza, Lipowej i Ślusarskiej oraz spółkę stowarzyszoną KCI S.A.

Kolejnym segmentem, który obok działalności nieruchomościowej stanowi obszar koncentracji inwestycji Spółki, jest działalność restrukturyzacyjna. Spółka planuje budowanie portfela spółek, mających w ocenie Spółki duży potencjał wzrostu, a które znalazły się w trudnej sytuacji finansowej. Spółka opiera swoją strategię tworzenia wartości dla inwestorów na restrukturyzacji spółek z problemami w celu zwiększenia ich wartości rynkowej, a następnie ich odsprzedaży z zyskiem. Środki pozyskane ze sprzedaży będą następnie reinwestowane w kolejne projekty.

Bardzo istotnym wydarzeniem pierwszego półrocza 2013 roku, było podjęcie decyzji w sprawie połączenia Emitenta z inną spółką giełdową – KCI S.A. W wyniku połączenia powstanie silny podmiot, którego skonsolidowane aktywa obejmować będą między innymi nieruchomości o znacznej wartości.

Połączenie nastąpi w drodze przejęcia przez KCI S.A. spółki Jupiter S.A. w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt 1) k.s.h., tj. poprzez przeniesienie całego majątku Jupiter S.A. na KCI w zamian za nowoemitowane akcje emisji połączeniowej. Akcje emisji połączeniowej zostaną przez KCI S.A. przyznane akcjonariuszom Jupiter S.A. zgodnie ze stosunkiem wymiany 1:11, przy założeniu, że przed połączeniem dokonany zostanie split akcji KCI SA - jedna akcja o wartości nominalnej 0,50 zł zostanie podzielona na 10 akcji o wartości nominalnej 0,05 zł. Uchwała w sprawie przyjęcia planu połączenia została podjęta przez Zarząd KCI S.A. w dniu 28 maja 2013 roku, a informacja ta, wraz z planem połączenia, podana została do publicznej wiadomości stosownym komunikatem. Wraz z połączeniem spółek nastąpi zmiana firmy Emitenta z KCI S.A. na Gremi Inwestycje S.A. Zmiana ta ma na celu podkreślenie nieruchomościowego charakteru tworzonego połączonego podmiotu.

Naturalną konsekwencją planowanego połączenia spółek KCI S.A. i Jupiter S.A. będzie szerokie spektrum korzyści, takich jak redukcja kosztów ogólnego zarządu, zmniejszenie rozmiaru organizacji, usprawnienie zarządzania, koncentracja kapitału poprzez ulokowanie aktywów nieruchomościowych w ramach jednej spółki publicznej, posiadającej jasno określoną strategię i miejsce na rynku.

Od strony efektywności ekonomicznej, połączenie obu spółek doprowadzi również –oprócz redukcji kosztów funkcjonowania - do rozliczenia wzajemnych rozrachunków istniejących pomiędzy łączonymi spółkami. Istotnym aspektem jest także osiągnięcie większej efektywności zarządzania.

Połączenie KCI SA i Jupiter SA korzystne będzie także dla inwestorów tworząc bardziej transparentną i elastyczną strukturę zarządzania spółką. Obecny proces konsolidacji oznacza bowiem nie tylko przejęcie przez KCI SA Jupiter SA ale także włączenie spółek w 100% zależnych kapitałowo tj. Forum XIII Alfa sp. z o.o. i KCI Krowodrza sp. z o.o., Gremi Development sp. z o.o. Rybitwy SKA.

Spółka Przejmująca, na skutek koncentracji w swoim majątku znacznej liczby aktywów nieruchomościowych, planuje podjąć w najbliższych latach działania zmierzające do uzyskania maksymalnego zwrotu z poczynionych w latach ubiegłych inwestycji w tym zakresie. Proces ten przebiegał będzie w warunkach zoptymalizowanej, na skutek połączenia,

sytuacji podatkowej.

Środki pozyskane z dezinvestycji nowopowstała Spółka może przeznaczyć na nowe przedsięwzięcia o charakterze kapitałowym, w tym w szczególności związane z dotychczasową działalnością obu spółek, rynkiem mediów, a także inne stanowiące potencjalne źródło zysku.

Pozostałe inwestycje kapitałowe w sektor mediów polegać będą na konsolidacji spółek prowadzących działalność w tym sektorze, celem stworzenia koncernu medialnego oferującego szereg produktów, ze szczególnym nastawieniem na segment działalności elektronicznej. Dla rynku będzie to pierwszy krok konsolidacji, co jest już od dawna światową tendencją, konieczną do wdrożenia także w Polsce.

W efekcie połączenia nowo powstała Spółka inwestować będzie w dwóch sektorach : nieruchomości i mediów. Aktywa nieruchomościowe po uporządkowaniu własnościowym zostaną przeznaczone na pozyskanie środków na kolejne inwestycje kapitałowe. Aktywa medialne stanowiąc mogą ciekawą propozycję inwestycyjną na konsolidującym się rynku wydawców.

Czynniki, które mają wpływ na wyniki działalności i rozwój jednostki dominującej Grupy Kapitałowej można sklasyfikować w następujący sposób:

Koniunktura gospodarcza

Pomyślna realizacja wyników spółek z portfela Spółki będzie w dużym stopniu uzależniona od osiąganego tempa rozwoju gospodarczego w kraju i od sytuacji poszczególnych branż. Te zjawiska makroekonomiczne zdeterminują z jednej strony możliwość uzyskania korzystnych cen transakcyjnych przy sprzedaży ich akcji i udziałów, a z drugiej strony określą szanse zakupu nowych podmiotów po atrakcyjnych cenach.

Sytuacja na rynku nieruchomości

Ten czynnik jest w dużym stopniu uzależniony od poprzedniego, związanego z koniunkturą gospodarczą. W wyniku zwiększonego zaangażowania Spółki w projekty deweloperskie należy podkreślić sytuację na tym rynku, ze względu na bezpośredni wpływ na rentowność projektów deweloperskich znajdujących się w obecnym oraz przyszłym portfelu inwestycyjnym Spółki. Relacje popytu i podaży oraz poziomu cen na rynku nieruchomości (rozumianym szeroko jako rynek mieszkaniowo-biurowy) znajdują swoje odzwierciedlenie w wynikach Spółki osiągniętych z projektów deweloperskich.

Sytuacja na rynku giełdowym

Znaczenie tego czynnika jest wprost związane z wyceną portfela spółek publicznych Jupiter S.A., jak i pośrednio z wartością firm nienotowanych, którą można odnieść do porównywalnych spółek z GPW w Warszawie. Korzystne trendy notowań giełdowych, z jednej strony skutkujące zwiększeniem wyceny spółek portfelowych, mają też negatywny wpływ na rynek private equity w ten sposób, iż przekładają się na konieczność płacenia wyższych cen za te spółki. Z kolei niekorzystna sytuacja na rynku giełdowym może skutkować niską wyceną spółek z portfela inwestycyjnego Spółki.

Możliwości zbycia pakietów mniejszościowych

Praktycznie wszystkie istotne co do wartości pakiety spółek mniejszościowych Spółki znajdują się już w posiadaniu inwestorów strategicznych. Skutkuje to ryzykiem nie uzyskania

atrakcyjnych cen jako, że inwestorzy ci nie są skłonni akceptować wysokich cen za zwiększenie i tak już posiadanej kontroli nad tymi firmami.

Podpisy Członków Zarządu

PREZES ZARZĄDU
JUPITER S.A.

WICEPREZES ZARZĄDU
JUPITER S.A.

Grzegorz Hajdarowicz

Agata Kalińska

Kraków, 30 sierpnia 2013 roku