SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KCI S.A.
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI KCI S.A.
W OKRESIE OD 01.01.2012 DO 31.12.2012

Kraków, 22 kwietnia 2013 r.

Część I **Sprawozdanie Zarządu KCI S.A. z działalności Emitenta w okresie 01.01.2012 - 31.12.2012 roku**

Część II **Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym raporcie R 2012**

Część III **Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń**

Część IV **Informacje dodatkowe**

Część I
Sprawozdanie z działalności Spółki KCI S.A. w okresie 01.01.2012 - 31.12.2012 roku

Wstęp

W roku 2012 Spółka konsekwentnie realizowała swoje plany dotyczące koncentracji działalności na rynku nieruchomościowym. Wymiernym przejawem tych działań są, obok inwestycji kapitałowych z lat ubiegłych, świadczone przez Spółkę usługi. W ramach pierwszego z wymienionych obszarów Emitent sprawuje 100% kontrolę właścicielską nad spółką zależną Ponar Real Estate Sp. z o.o., finalizującą obecnie sprzedaż zasobów mieszkaniowych w obszarze zrealizowanej w latach ubiegłych inwestycji mieszkaniowej w Warszawie oraz posiada 20% pakiet udziałów w spółce KCI – Centrum Zabłocie Sp. z o.o., która jest użytkownikiem wieczystym kompleksu nieruchomości na terenie Krakowa. Jednakże KCI S.A. poza w/w inwestycjami kapitałowymi, angażuje się także coraz mocniej – czego dobitnym przykładem był rok 2012 - w sektor usługowy ukierunkowany na rynek nieruchomości. Na mocy umów zawartych z właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi nieruchomości, Spółka prowadzi działania zmierzające do zbycia bądź komercjalizacji wybranych obszarów zlokalizowanych na terenie Krakowa. Uzupełnieniem tych działań są świadczone od stycznia 2012 roku usługi zarządzania nieruchomościami a także wsparcie kadrowe dla spółek realizujących projekty deweloperskie w Krakowie. W tym celu Emitent pozyskał z początkiem 2012 roku doświadczoną kadrę pracowników i niezależnych ekspertów, których zadaniem było zapewnienie obsługi przedsięwzięć prowadzonych przez spółki dokonujące inwestycji na trudnym lecz obiecującym rynku nieruchomości. Począwszy od czerwca 2012 roku Spółka podjęła się świadczenia usług obsługi dwóch projektów deweloperskich, realizowanych w Krakowie przez inne podmioty. Z uwagi na niekorzystne zjawiska obserwowane na krakowskim rynku deweloperskim, inwestorzy zdecydowali jednak o wstrzymaniu realizacji tych projektów, na skutek czego z końcem roku wstrzymane zostało również świadczenie przedmiotowych usług przez spółkę KCI S.A. Obecnie trwają prace analityczne oraz rozmowy, których celem jest reaktywowanie wstrzymanych usług.

Rok 2012 był również dla Spółki okresem ważnych wydarzeń i dynamicznych działań zapoczątkowanych w 2011 roku umową sprzedaży wszystkich akcji posiadanych w spółce Georgia Hydraulic Cylinders, Inc. z siedzibą w Atlancie (USA). Na skutek niewywiązania się przez stronę kupującą z obowiązku zapłaty ceny umownej, Spółka wkroczyła w lipcu 2012 roku na drogę prawną, dochodząc swych roszczeń przed sądem w USA. Podjęte działania doprowadziły do uzyskania na korzyść KCI S.A. prawomocnego wyroku sądowego, w oparciu o który w chwili obecnej prowadzone są działania mające na celu jak najszybszą windykację należności.

Analizując istotne wydarzenia minionego roku należy również wspomnieć, że Spółka nadal prowadzi działania mające na celu uproszczenie i ujednolicenie struktury Grupy Kapitałowej. Istotnym krokiem przybliżającym Spółkę do tego celu było zarejestrowanie w dniu 25 stycznia 2012 roku połączenia KCI S.A. z dwiema spółkami zależnymi: Ponar Holding Sp. z o.o. oraz Ponar Corporate Center Sp. z o.o. Połączenie to jest konsekwencją decyzji podjętych jeszcze w 2011 roku, których celem było stworzenie prostej struktury dedykowanej efektywnemu prowadzeniu działalności stanowiących trzon nowo zakreślonej strategii rozwoju Spółki. Zarząd spodziewa się, że w roku 2013 zrealizowany zostanie kolejny zaplanowany wcześniej etap restrukturyzacyjny ukierunkowany na podjęcie decyzji o likwidacji spółki zależnej Hydromeca z siedzibą w Brukseli (Belgia).

Zarząd przewiduje w najbliższej przyszłości zaangażowanie Spółki w dalsze działania ukierunkowane na branżę nieruchomościową.

Wyniki finansowe Emitenta za 2012 r.

KCI S.A. zamknęła rok obrotowy 2012 stratą netto w wysokości 12.317 tys. zł. W wymiarze finansowym, zdarzeniem które w zdecydowany sposób wpłynęło na ten wynik była konieczność objęcia odpisem aktualizującym w pełnej wysokości wierzytelności przysługującej Spółce z tytułu sprzedaży akcji w spółce Georgia Hydraulic Cylinders, Inc. z siedzibą w Atlancie (USA). Wysokość odpisu wyniosła 12.244 tys. zł. Zarząd

Spółki zadecydował o dokonaniu w/w odpisu z uwagi na niewywiązywanie się przez dłużnika z umownego harmonogramu spłat i wstąpienie w związku z tym na drogę postępowania sądowego.

Szersze informacje na temat wyników finansowych Spółki zawarte zostały w Części II sprawozdania.

Aktualny i przewidywany stan majątkowy oraz sytuacja finansowa KCI S.A.

Podstawowe pozycje z rachunku zysków i strat oraz wskaźniki finansowe opisujące wynik finansowy, sytuację finansową i majątkową w 2012 r. na działalności kontynuowanej w porównaniu do roku ubiegłego:

Podstawowe wielkości z rachunku zysków i strat (w tys. zł) – działalność kontynuowana	**2012**	**2011**
Przychody ze sprzedaży	3.507	130
Koszty działalności operacyjnej (w tym koszty ogólnego zarządu)	3.886 3.521	1.838 1.838
Pozostałe przychody operacyjne	332	1.041
Pozostałe koszty operacyjne	13.651	822
Przychody finansowe	1.865	16.358
Koszty finansowe	466	5.045
Zysk (strata) na zdarzeniach nadzwyczajnych Podatek dochodowy	- 18	- -
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(12.317)	9.824
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto z działalności sprzedanej	-	-
Zysk (strata) netto	(12.317)	9.824

Analiza rachunku zysków i strat przedstawiona została w Części II niniejszego sprawozdania.

Struktura bilansu

Poszczególne grupy aktywów wraz ze źródłami ich pokrycia na dzień 31.12.2012:

Wyszczególnienie	31.12.2012		31.12.2011	
	tys. zł	struktura (%)	tys. zł	struktura (%)
Aktywa				
I. Aktywa trwałe	20.610	62,6	24.538	54,3
II. Aktywa obrotowe	12.295	37,4	20.613	45,7
Aktywa razem:	32.905	100,0	45.151	100,0
Pasywa				
I. Kapitał własny	30.653	93,2	43.204	95,7
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2.252	6,9	1.947	4,3
(w tym: zobowiązania krótkoterminowe)	851	2,6	1.452	3,2
Pasywa razem:	32.905	100,0	45.151	100,0

Na dzień 31.12.2012 r. kapitały własne Emitenta stanowią 93,2 % sumy bilansowej. Trwałe składniki aktywów są finansowane kapitałem własnym. Płynność finansowa bieżąca (aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych) wynosiła na dzień 31.12.2012 r. 14,4 (wobec 14,2 na dzień 31.12.2011 r.). Suma bilansowa w 2012 r. w porównaniu do roku ubiegłego zmniejszyła się o 12.246 tys. zł., stanowiąc odzwierciedlenie dokonanego już na dzień 30 czerwca 2012 r. odpisu aktualizującego pełną wartość wierzytelności przysługującej

Spółce z tytułu sprzedaży akcji w spółce Georgia Hydraulic Cylinders, Inc. z siedzibą w Atlancie (USA). W ogólnej strukturze aktywów przeważają aktywa trwałe, które stanowią 62,6% ogólnej wartości aktywów.

Szerzej nt. sytuacji finansowej w Części II niniejszego sprawozdania.

Informacja dotycząca akcji własnych

Emitent do dnia 25 stycznia 2012 roku był jedynym udziałowcem spółki Ponar Corporate Center sp. z o.o., która posiadała 449.262 akcje Emitenta stanowiące 1,23% w kapitale zakładowym i 1,23% głosów na walnym zgromadzeniu. W związku z dokonaniem w dniu 25 stycznia 2012 roku połączenia spółki Ponar Corporate Center sp. z o.o. z KCI S.A., Emitent stał się bezpośrednim właścicielem w/w pakietu akcji własnych. Na akcjach tych w dniu 19 kwietnia 2012 roku ustanowiona została autonomiczna blokada na rzecz obligatariuszy reprezentowanych przez Doradztwo Finansowe IDMSA.PL. (administratora blokady), będącej jednym z zabezpieczeń wierzytelności wynikających z wyemitowanych w dniu 13 kwietnia przez spółkę Jupiter NFI SA obligacji korporacyjnych serii G. Termin wykupu obligacji przypada na 14 kwietnia 2014 roku.

Z zastrzeżeniem sytuacji opisanej powyżej, w 2012 roku Emitent nie nabywał akcji własnych.

Instrumenty finansowe

Działalność prowadzona przez Emitenta może eksponować go na pewne rodzaje ryzyk, takich jak ryzyko rynkowe (w tym ryzyko zmiany kursu walut, ryzyko zmiany stóp procentowych oraz ryzyko cenowe), ryzyko kredytowe, ryzyko utraty płynności i ryzyko zmiany cen nieruchomości. Działania podejmowane przez Spółkę mają zawsze na celu minimalizowanie w/w ryzyk.

Ryzyko zmiany kursu walut

Przychody i koszty oraz aktywa i zobowiązania Spółki związane z objętym przez nią od 2010 roku kierunkiem (rynek nieruchomości) wyrażone są głównie w walucie polskiej (i w związku z tym ryzyko tego rodzaju jest tam nieistotne). Jednakże zawarcie w dniu 18 października 2011 roku transakcji sprzedaży akcji Georgia Hyraulic Cylinders, Inc., będącej w ujęciu wartościowym najważniejszym wydarzeniem tamtego roku sprawozdawczego, wprowadziło do działalności spółki zaznaczony w istotny sposób element ryzyka zmiany kursu walutowego. Cena sprzedaży w/w akcji została ustalona na poziomie 4.000.000 USD oraz objęta harmonogramem spłat na przestrzeni 5 lat (do roku 2016), gdzie każda z płatności jest denominowana w walucie USD. Z uwagi na powszechne oczekiwania wzrostu kursów walutowych w krótkim okresie czasu na etapie zawierania transakcji, Spółka nie podejmowała działań mających na celu zabezpieczenie ryzyka walutowego. Oczekiwania te okazały się słuszne (średni kurs USD w dniu 18.10.2011 wynosił 3,1788 zaś na koniec 2011 roku 3,4174 co oznacza wzrost o ok. 7,5%). Na przestrzeni roku 2012 na rynku coraz częściej obserwowane były opinie i oczekiwania w stronę umacniania się polskiej waluty; w związku z powyższym, w celu zminimalizowania skutków tego rodzaju trendu, Emitent rozważał zbycie (z odpowiednim dyskontem) wierzytelności wynikającej z transakcji sprzedaży akcji Georgia Hydraulic Cylinders, Inc. na rzecz zainteresowanego tego rodzaju transakcją podmiotu dokonującego własnych rozliczeń w walucie USD. Oczekiwania co do umacniania się polskiej waluty okazały się słuszne (średni kurs USD w dniu 31.12.2012 wynosił 3,0996) niemniej jednak perturbacje, jakie spowodowane były brakiem realizacji harmonogramu spłat przez dłużnika, ostatecznie przyczyniły się zdezaktualizowania pomysłu zbycia wierzytelności. Na dzień 30 czerwca 2012 roku Emitent dokonał 100% odpisu aktualizującego wartość należności. Wartość netto należności (z uwzględnieniem całkowitego odpisu aktualizującego wartość należności) na dzień 31 grudnia 2012 wynosi 0,00 zł.

Ryzyko zmiany stopy procentowej

Wahania stóp procentowych wpływają głównie na wysokość osiąganych przez Spółkę przychodów z tytułu udzielonych pożyczek. Wahania te nie mają z kolei istotnego wpływu – z uwagi na brak kredytów i pożyczek zaciągniętych (za wyjątkiem 2 kart kredytowych, których użytkownikami są członkowie zarządu spółki, o maksymalnych limitach po 20 tys. każda) - na stronę kosztową. Z uwagi na fakt, iż spółka użycza kapitału w oparciu o stałą stopę procentową, ryzyko zmiany stopy procentowej jest pomijalne i może mieć jedynie zastosowanie dla wierzytelności w stosunku do których naliczenie odsetek odbywa się na bazie odsetek ustawowych za zwłokę w spełnieniu świadczenia pieniężnego. Z sytuacją taką Emitent miał do czynienia w

odniesieniu do jednej z udzielonych pożyczek, przy czym miała ona charakter przejściowy, gdyż dłużnik ten dokonał całkowitej spłaty zadłużenia wraz z pełną kwotą należnych odsetek. Spółka nie stosuje instrumentów pochodnych ani innych metod służących zabezpieczeniu się przed ryzykiem zmiany stopy procentowej, ponieważ nie przewiduje istotnego wpływu tego parametru na wyniki.

Ryzyko cenowe

Spółka posiada aktywa spółek będących uczestnikami w obrocie papierami wartościowymi na aktywnym rynku (Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie). Dotyczy to posiadanych akcji FAM Grupa Kapitałowa SA., akcji Hydrotor S.A. oraz pakietu akcji własnych Emitenta. Posiadane przez Emitenta akcje spółek giełdowych poddawane być mogą znacznym wahaniom cenowym, w związku z tym Spółka jest narażona z tego tytułu na ryzyko cenowe. Emitent posiada ponadto udziały i akcje spółek nie notowanych, których wartość również podlega zmianom. Spółka stara się ograniczyć to ryzyko monitorując i analizując zmiany zachodzące na rynku oraz wewnątrz spółek, co daje umiarkowaną pewność podjęcia właściwej reakcji i ewentualnej redukcji zaangażowania w przypadku stwierdzenia znacznego ryzyka negatywnej zmiany cen.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe, na które narażona jest Spółka wynika przede wszystkim z udzielonych pożyczek oraz sprzedaży aktywów finansowych (akcje Georgia Hydraulic Cylinder, Inc. – opisano w pkt. „ryzyko zmiany kursu walut") z odroczonym terminem płatności. Ryzyko to jest przez Spółkę niwelowane poprzez ustanawianie prawnych zabezpieczeń spłaty (poręczenie, zastaw, weksel in blanco).

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe ujęta dla danego składnika aktywów finansowych stanowi kwotę brutto po potrąceniu wszelkich kompensat zgodnie z MSR 32 lub innych strat z tytułu utraty wartości zgodnie z MSR 39 tj. nie uwzględnia żadnych otrzymanych zabezpieczeń oraz innych form wspomagania kredytu. Ryzyko kredytowe związane jest z potencjalnym zdarzeniem kredytowym, które może wystąpić w formie niewypłacalności kontrahenta, częściowej spłaty należności, znacznego opóźnienia w spłacie należności lub innych odstępstw od warunków kontraktu. Transakcjami, które narażają spółkę na ryzyko kredytowe, są głównie udzielone pożyczki oraz istniejące należności (w tym w szczególności z tytułu sprzedaży akcji Georgia Hydraulic Cylinders, Inc). Spółka ogranicza ryzyko kredytowe dotyczące pożyczek i znacznych kwot należności stosując standardowo zabezpieczenia w postaci weksli własnych in blanco, a jeśli analiza sytuacji ekonomiczno finansowej kontrahenta wskazuje uzasadnienie dla wzmocnienia zabezpieczeń – również inne formy, takie jak gwarancja (w przypadku należności od Joe Bajjani) czy zastaw (pożyczka udzielona KCI Łobzów Sp. z o.o.). W przypadku należności od Joe Bajjani stosowane metody zabezpieczenia przed ryzykiem kredytowym skutkowały na dzień sporządzenia sprawozdania uzyskaniem wyroku zasądzającego należność na rzecz Spółki. Pomimo tego, jednostka zdecydowała się utrzymać odpis aktualizujący ze względu na trudne do oszacowania prawdopodobieństwo odzyskania należności oraz istniejące w dalszym ciągu ryzyko nieściągalności. Każdorazowo transakcji eksponowanej na ryzyko kredytowe towarzyszy analiza sytuacji ekonomiczno finansowej podmiotu, której celem jest ograniczenie do minimum ryzyka niewypłacalności.

W przypadku aktywów finansowych, maksymalna ekspozycja jednostki w odniesieniu do ryzyka kredytowego stanowi wartość bilansową netto.

Ryzyko utraty płynności

Polityka Spółki przewiduje i zakłada utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych, niezbędnego dla bieżącej obsługi zobowiązań. Zachowanie płynności zapewnione jest w pierwszej kolejności bieżącymi strumieniami przychodów z działalności, po drugie zaś spływem należności od innych podmiotów. Spółka, przy minimalnym poziomie zadłużenia (poniżej 7% sumy bilansowej) i jednocześnie wysokich wskaźnikach płynności (mierzonych relacją aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych), nie jest obecnie narażona na ryzyko utraty płynności.

Ryzyko cen nieruchomości

Zmiany poziomu cen na rynku nieruchomości (rozumianym szeroko jako rynek mieszkaniowo-biurowy) mają pośredni wpływ na wartość aktywów Spółki, a także potencjalny wpływ na wysokość przyszłych przychodów. Wartość aktywów Spółki jest bowiem w części definiowana wartością udziałów posiadanych w KCI – Centrum Zabłocie Sp. z o.o., ta zaś zależy po pierwsze od wartości rynkowej kompleksu nieruchomości, którego w/w spółka jest wieczystym użytkownikiem, po drugie od wyniku prowadzonej przez nią działalności, skupiającej się głównie na wynajmie powierzchni komercyjnych i biurowych. Z kolei przyszłe, potencjalne przychody Emitenta zależne będą od cen obserwowanych na krakowskim rynku nieruchomości: po pierwsze za sprawą możliwości realizacji wynagrodzenia prowizyjnego w przypadku doprowadzenia do zawarcia umów zbycia majątku, jakie zostały podpisane z kilkoma podmiotami, po drugie zaś z uwagi na docelową wartość projektów nieruchomościowych, w których realizację Spółka może się włączyć w przyszłości. Z uwagi na obserwowane ostatnio trendy można się spodziewać, że zastój i spadek cen w obszarze nieruchomości w 2012 i 2013 roku wkrótce wytraci swoje tempo, co daje podstawy sądzić, że Spółka, włączając się w realizację przedsięwzięć z zakresu rynku nieruchomości, czerpać może w kolejnych latach korzyści wynikające z odwrócenia i poprawy cyklu koniunkturalnego.

Ryzyko instrumentów pochodnych

Spółka nie zawiera umów na instrumenty pochodne, w związku z czym w/w ryzyko nie występuje.

Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność i wyniki finansowe Emitenta w 2012 r. oraz po dniu bilansowym

- W dniu 16 stycznia 2012r. łączna wartość umów zawartych przez Emitenta z Panem Grzegorzem Hajdarowiczem prowadzącym działalność pod firmą GREMI oraz z jego podmiotami zależnymi, liczonych w okresie ostatnich 12 miesięcy wyniosła 6.814 tys. zł, tj. przekroczyła próg 10% kapitałów własnych Emitenta. Umową o najwyższej wartości jest umowa pożyczki zawarta z KCI Łobzów Sp. z o.o. (pożyczkobiorcą) z dnia 29 czerwca 2011r. na kwotę 3.000 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki zostało ustalone na poziomie stawki WIBOR 3M powiększonej o określoną w umowie marżę. Zabezpieczeniem umowy jest zastaw na 125.186 akcjach spółki KCI Park Technologiczny Krowodrza SA o wartości nominalnej 3,69 zł za akcję. Umowa nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych, nie została zawarta z zastrzeżeniem warunku. W dniu 13 marca 2012r. został zawarty aneks do w/w umowy pożyczki z mocą obowiązującą z dniem 1 marca 2012r., na mocy którego Strony prolongowały ustalony uprzednio na 29 lutego 2012 r. termin spłaty pożyczki do dnia 31 grudnia 2012r. W dniu 31 grudnia 2012r. strony zawarły kolejny aneks do w/w umowy, na mocy którego termin spłaty pożyczki został przedłużony do dnia 31 grudnia 2013r.

- W dniu 31 stycznia 2012r., Spółka otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 24.01.2012r. na mocy którego w dniu 25.01.2012r. w/w Sąd dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców połączenia Spółki ze spółkami Ponar Holding sp. z o.o. oraz Ponar Corporate Center sp. z o.o. Połączenie spółek zostało przeprowadzone na podstawie art. 492 § 1 pkt. 1 Kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku spółki Ponar Holding sp. z o.o. oraz spółki Ponar Corporate Center sp. z o.o. (Spółki Przejmowane) na spółkę KCI S.A. (Spółka Przejmująca). W wyniku przeprowadzenia połączenia Spółki Przejmowane przestały istnieć. Połączenie zostało dokonane na zasadach i w trybie określonym w Planie Połączenia uzgodnionym i podpisanym przez Spółki Przejmowane i Spółkę Przejmującą w dniu 31 sierpnia 2011 r., ogłoszonym w Monitorze Sądowym i Gospodarczym nr 175/2011 z dnia 09 września 2011 r. pod pozycją nr 11612. Zważywszy, że 100% kapitału zakładowego Spółek Przejmowanych należy do Spółki Przejmującej, połączenie przez przejęcie odbyło się na podstawie art. 515 § 1 Kodeksu spółek handlowych bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej. Zważywszy, że połączenie zostało przeprowadzone stosownie do art. 515 § 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej oraz że połączenie nie powoduje powstania nowych okoliczności wymagających ujawnienia w Statucie Spółki Przejmującej, nie zostały dokonane

jakiekolwiek zmiany postanowień Statutu Spółki Przejmującej. Do dokonania wszystkich czynności prawnych i faktycznych wymaganych ze strony Spółki do dokonania połączenia Spółki Przejmującej ze Spółkami Przejmowanymi zgodnie z uchwałą i obowiązującymi przepisami, upoważniony i zobowiązany przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 5 grudnia 2011 roku, został Zarząd KCI S.A.

W związku z powyższym połączeniem w dniu 25 stycznia 2012r. KCI S.A. weszła w posiadanie 449.262 akcji własnych o wartości nominalnej 0,50 zł za akcję, stanowiących przed w/w połączeniem własność Ponar Corporate Center sp. z o.o. (1,23% w kapitale i głosach na Walnym Zgromadzeniu Emitenta). Przed połączeniem KCI S.A. bezpośrednio nie posiadała akcji własnych.

- KCI S.A. wnioskiem z dnia 12 marca 2012 roku wniosła do Naczelnika Małopolskiego Urzędu Skarbowego o stwierdzenie nadpłaty podatku od czynności cywilnoprawnych pobranego w dniu 29 czerwca 2007 roku w kwocie 526.121,00 (pięćset dwadzieścia sześć tysięcy sto dwadzieścia jeden) złotych, w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego. Wniosek objął żądanie zwrotu nadpłaty wraz z należnym oprocentowaniem. W związku z odmownym rozpatrzeniem przez Naczelnika Małopolskiego Urzędu Skarbowego w/w wniosku, jak również odmownym rozpatrzeniem odwołania złożonego w tej sprawie do Dyrektora Izby Skarbowej w Krakowie, Spółka w dniu 20 sierpnia 2012 roku skierowała skargę w przedmiotowej sprawie do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Z uwagi na odrzucenie skargi, Spółka odstąpiła od kontynuowania dalszej ścieżki prawnej w tym zakresie.

- W dniu 6 kwietnia 2012r. FAM Grupa Kapitałowa S.A., JUPITER NFI S.A., KCI S.A. oraz Gremi Solution S.A. zawarły ugodę pozasądową na mocy której w/w Strony postanowiły zakończyć wzajemne spory wynikające ze:
  - złożonego w dniu 12.10.2011r. przez Jupiter przeciwko FAM pozwu o stwierdzenie nieważności uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia FAM z dnia 15.09.2011 r., tj. Uchwały nr 3 w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji do sprawdzenia listy obecności oraz uchwały nr 6 w przedmiocie połączenia FAM Grupa Kapitałowa S.A. i FAM Cynkowanie Ogniowe S.A., oraz o uchylenie uchwały nr 7 w sprawie upoważnienia do nabywania akcji własnych FAM, uchwalenia Programu Skupu Akcji Własnych FAM, oraz dokonania zmian w kapitałach własnych FAM oraz w sprawie użycia kapitału zapasowego i rezerwowego;
  - złożonego w dniu 14.10.2011r. przez FAM GK S.A. przeciwko Gremi Solution S.A., Jupiter NFI S.A., KCI S.A. pozwu o ustalenie, iż w/w Spółki nie mogą wykonywać prawa głosu z posiadanych akcji FAM GK S.A.

  Na mocy ugody Strony zobowiązały się do cofnięcia pozwów złożonych w w/w sprawach oraz do nie podnoszenia przeciwko sobie jakichkolwiek roszczeń lub zarzutów, powództw lub jakichkolwiek środków zaskarżenia, jak też nie składania wniosków o wszczęcie innych postępowań, w tym sądowych i administracyjnych związanych z przedmiotem w/w sporów.

- W dniu 19 kwietnia 2012 roku Emitent ustanowił na rzecz Obligatariuszy reprezentowanych przez Doradztwo Finansowe IDMSA.PL. – administratora blokady, autonomiczną blokadę na 3.505.000 posiadanych akcjach FAM Grupa Kapitałowa S.A. oraz 449.262 posiadanych akcjach własnych KCI S.A. Blokada ta ustanowiona została jako jedno z zabezpieczeń wierzytelności wynikających z wyemitowanych w dniu 13 kwietnia przez Jupiter NFI SA z siedzibą w Krakowie 47.000 dwuletnich obligacji zwykłych, na okaziciela, zabezpieczonych, serii G o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i łącznej cenie emisyjnej 47.000 tys. zł. Jednocześnie pomiędzy KCI S.A. oraz JUPITER NFI S.A. w dniu 19 kwietnia 2012r. została zawarta umowa, na mocy której Strony ustaliły warunki dotyczące wynagrodzenia należnego KCI S.A. za ustanowione w/w zabezpieczenia emisji obligacji. Wysokość wynagrodzenia została określona na warunkach rynkowych.

- W dniu 31 maja 2012r. łączna wartość umów zawartych przez KCI S.A. z Panem Grzegorzem Hajdarowiczem prowadzącym działalność pod firmą GREMI wraz z podmiotami zależnymi od GREMI wyniosła 10.644.733,22 zł. tj. wartość przekraczającą 10 % kapitałów własnych Emitenta. Spośród w/w

umów, umową o najwyższej wartości jest umowa zawarta w dniu 31 maja 2012r. przez KCI S.A. jako Wykonawcę, a KCI Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Wrocławska – spółka komandytowa jako Zlecającego, w zakresie obsługi realizowanego przez Zlecającego projektu inwestycyjnego obejmującego budowę przy ulicy Poznańskiej w Krakowie budynków mieszkaniowych wraz z zewnętrzną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. W ramach powyższej umowy KCI S.A. przyjęła do realizacji i wykonania prowadzenie, koordynację i obsługę działalności deweloperskiej związanej z realizacją inwestycji, zbywaniem tworzonych w jej ramach lokali, obsługą posprzedażową klientów. W wykonaniu obsługi deweloperskiej związanej z realizacją inwestycji KCI S.A. zobowiązana będzie w szczególności do:

- nadzoru nad prawidłowością i terminowością wykonania Inwestycji, w tym przez generalnego wykonawcę jak też zapewnienie należytego wykonania robót przez innych uczestników procesu inwestycyjnego, w tym reprezentowanie Zlecającego na budowie;
-zapewnienia kontroli zgodności robót z projektem i obowiązującymi normami oraz zasadami wiedzy technicznej
- prowadzenia i koordynowania działań w celu zapewnienia: (i) uzyskania dla realizacji i zakończenia Inwestycji wymaganej dokumentacji, w tym występowanie do właściwych podmiotów, organów i instytucji jak też (ii) zawarcia umów na dostawę do budynków mediów i innych umów koniecznych dla realizacji procesu deweloperskiego oraz umów z klientami na nabycie lokali w budynkach,
-zapewnienia i koordynowania obsługi procesu inwestycyjnego przez podmioty, instytucje i uczestników procesu inwestycyjnego, zgodnie z wymogami określonymi przez właściwe przepisy budowlane,
-obsługi działań handlowych Zlecającego
Powyższa umowa weszła w życie z dniem 1 czerwca 2012r. Wynagrodzenie należne KCI S.A z tytułu świadczenia usług w ramach powyższej umowy składać się będzie z części stałej w wysokości łącznej 150 tys. zł netto miesięcznie oraz części zmiennej uzależnionej od przychodów z tytułu zbycia lokali /udziałów w nieruchomości. Łączna szacunkowa wartość umowy liczona za cały okres realizacji inwestycji wynieść powinna 5.125 tys. zł. plus VAT tj. łącznie 6.304 tys. zł brutto. Umowa nie zawiera kar umownych, nie została zawarta z zastrzeżeniem warunku.

- W dniu 20 lipca 2012r. do Spółki wpłynęła informacja od kancelarii prawnej reprezentującej KCI S.A o wszczęciu, zgodnie z przepisami federalnymi USA, w dniu 23 lipca 2012r. postępowania o zapłatę przeciwko Joe Bajjani oraz McNutt Service Group, Inc. (USA) o wartości przedmiotu sporu 4.000.000,00 USD (wartość przekraczająca 10% kapitałów własnych Emitenta). Powodem wszczęcia powyższego postępowania jest niewywiązywanie się przez Kupującego - Joe Bajjani - z harmonogramu spłaty zobowiązań z tytułu zawartej umowy sprzedaży przez Emitenta akcji Georgia Hydraulic Cylinder, Inc. opisanej w raporcie bieżącym nr 33/2011. Przedmiotem umowy była sprzedaż przez Emitenta wszystkich posiadanych akcji w spółce Georgia Hydraulic Cylinder, Inc., w liczbie 1425,62 akcji limitowanej serii A stanowiących 50,5% wyemitowanego i pozostającego w obrocie kapitału akcyjnego spółki Georgia Hydraulic Cylinder, Inc. za cenę 4.000.000,00 USD (cztery miliony dolarów amerykańskich). Zapłata ceny sprzedaży akcji została zabezpieczona bezwarunkową i nieodwołalną gwarancją udzieloną przez spółkę McNutt Service Group, Inc. z siedzibą w USA na podstawie „Umowy gwarancji" zawartej w dniu 18 października 2011 r. Na skutek powyższego Zarząd Emitenta kierując się zasadą ostrożnej wyceny aktywów zdecydował o dokonaniu 100% odpisu aktualizującego wartość tych należności w kwocie 13.385 tys. zł., który to odpis został odniesiony w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

- W dniu 31 lipca 2012 roku Spółka podpisała z KCI Krowodrza Sp. z o.o. (Sprzedający) aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów spółki KCI – Centrum Zabłocie Sp. z o.o. z dnia 21 lipca 2011 roku, opisywanej w raportach bieżących numer 27/2011, 30/2011 oraz 48 /2011. Na mocy aneksu Strony postanowiły, że zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży udziałów nastąpi w terminie do dnia 31 marca 2013 roku. Pozostałe warunki umowy pozostały bez zmian.

- W dniu 31 lipca 2012 roku Spółka podpisała z Jupiter Narodowym Funduszem Inwestycyjnym S.A. porozumienie do przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży akcji spółki FAM Grupa Kapitałowa S.A. (FAM) z dnia 12 stycznia 2010 roku. Na mocy powyższego porozumienia Strony postanowiły, że zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży akcji FAM nastąpi w terminie do dnia 31 lipca 2013 roku. W pozostałym zakresie umowa pozostała bez zmian. Powyższa umowa opisywana była w raportach bieżących numer 5/2010, 4/2011 oraz 47/2011.

- W dniu 11 września do Spółki wpłynęły następujące zawiadomienia przekazane w wykonaniu obowiązków określonych w art. 69 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. nr 184/2005 poz. 1539):

  1. Od Pana Leszka Szwedo, który poinformował że w wyniku sprzedaży w dniu 06 września 2012r. w ramach transakcji umowy sprzedaży zawartej poza GPW w Warszawie za pośrednictwem biura maklerskiego akcji spółki pod firmą KCI SA (dawny PONAR-WADOWICE S.A.) z siedzibą w Krakowie przy ulicy Wrocławskiej 53 nastąpił spadek posiadanych przez niego głosów poniżej 5% ogólnej liczby głosów. Zgodnie z otrzymanym zawiadomieniem przed zmianą udziału Pan Leszek Szwedo posiadał 3.638.875 akcji w spółce KCI S.A., które stanowiły 9,999% udziału w kapitale zakładowym spółki oraz dawały prawo do 3.638.875 głosów na WZA spółki, co stanowiło 9,999% w ogólnej liczbie głosów. W wyniku dokonanej transakcji Pan Leszek Szwedo posiada obecnie 41.545 akcji w KCI S.A., które stanowią 0,114% udziału w kapitale zakładowym spółki oraz posiada prawo do 41.545 głosów na WZA spółki, co stanowi 0,114% w ogólnej liczbie głosów. Jednocześnie Pan Leszek Szwedo poinformował, że:
  - podmioty od niego zależne nie posiadają akcji spółki KCI S.A. z siedzibą w Krakowie.
  - nie zawierał umowy, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu, o której mowa w art. 87 ust.1 pkt.3 lit.c. Ustawy o Ofercie Publicznej.

  W najbliższym czasie zmianę zaangażowania w spółce KCI SA Pan Leszek Szwedo uzależnia od wyników osiąganych przez Spółkę.

  2. Od Spółki Warinvest Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, która poinformowała, że w wyniku kupna, w dniu 6 września 2012 roku, akcji spółki pod firmą KCI SA (dawny PONAR-WADOWICE S.A.) z siedzibą w Krakowie przy ulicy Wrocławskiej 53, w ramach transakcji poza GPW w Warszawie za pośrednictwem biura maklerskiego, nastąpiło przekroczenie posiadanych przez Spółkę głosów powyżej 5% ogólnej liczby głosów. Zgodnie z otrzymanym zawiadomieniem przed zmianą udziału Spółka posiadała 0 akcji w spółce KCI S.A., które stanowiły 0% udziału w kapitale zakładowym spółki oraz dawały prawo do 0 głosów na WZA spółki, co stanowiło 0% w ogólnej liczbie głosów. W wyniku dokonanej transakcji Warinvest Sp. z o.o. posiada obecnie 3.597.330 akcji w KCI S.A., które stanowią 9,88% udziału w kapitale zakładowym spółki oraz posiada prawo do 3.597.330 głosów na WZA spółki, co stanowi 9,88% w ogólnej liczbie głosów. Jednocześnie Warinvest Sp. z o.o. poinformowała, że:
  - podmioty zależne od Spółki nie posiadają akcji KCI S.A. z siedzibą w Krakowie;
  - w najbliższym czasie Spółka nie planuje zwiększenia udziałów w spółce KCI S.A.

- W dniu 26 października 2012 roku zawarta została pomiędzy KCI S.A. (Pożyczkodawca) a Presspublica Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (Pożyczkobiorca) umowa pożyczki w wysokości 2.050.000,00 zł., z terminem spłaty do dnia 31 grudnia 2014 roku. Umowa została zawarta na zasadach rynkowych, nie zawiera kar umownych, nie została zawarta z zastrzeżeniem warunku.

- W dniu 22 listopada 2012r. łączna wartość umów zawartych przez KCI S.A. oraz jednostkę zależną ze spółkami zależnymi od Pana Grzegorza Hajdarowicza prowadzącego działalność pod firmą GREMI, od daty publikacji raportu bieżącego nr 19/2012 wyniosła 3.667.000 zł. (tj. wartość przekraczającą 10 % kapitałów własnych Emitenta). Przekroczenie powyższego progu nastąpiło w związku z zawarciem przez Emitenta w dniu 22.11.2012r. umowy ze spółką Dragmor Sp. z o.o. (spółka zależna od Pana Grzegorza Hajdarowicza). Umową o najwyższej wartości zawartą w w/w okresie jest umowa pożyczki z

dnia 26 października 2012 roku zawarta pomiędzy KCI S.A. (Pożyczkodawca) a Presspublica Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (Pożyczkobiorca) opisana w punkcie powyżej.

- W dniu 18 grudnia 2012r. do Spółki wpłynęły zawiadomienia w sprawie nabycia akcji KCI S.A. od następujących podmiotów i osób:

1) KCI Łobzów Sp. z. o.o. z siedzibą w Krakowie, o treści:

"Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 69 "Ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych" (Dz. U. Nr 184, poz. 1539 ze zm.), informujemy, że w dniu 14 grudnia 2012r. KCI Łobzów Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie nabyła na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 13 grudnia 2012r. poza rynkiem regulowanym 1 458 658 akcji Spółki KCI S.A. z siedzibą w Krakowie, stanowiących 4 % w kapitale zakładowym oraz głosach na walnym zgromadzeniu KCI S.A. Przed zawarciem powyższej umowy KCI Łobzów Sp. z o.o. jako podmiot dominujący wobec Jupiter NFI S.A., który posiada 9 684 678 akcji Spółki KCI S.A. stanowiących 26,611% w kapitale zakładowym oraz głosach na walnym zgromadzeniu KCI S.A. posiadała pośrednio w/ pakiet akcji KCI S.A. W związku z zawarciem powyższej umowy KCI Łobzów Sp. z o.o. aktualnie łącznie bezpośrednio i pośrednio posiada 11 143 336 akcji KCI S.A. stanowiących 30,62 % w kapitale zakładowym oraz głosach na walnym zgromadzeniu KCI S.A. Jednocześnie informujemy, że :

- poza Jupiter NFI S.A., KCI Łobzów Sp. z o.o. nie posiada innych podmiotów zależnych, które posiadałyby akcje Spółki KCI S.A.;
- KCI Łobzów Sp. z o.o. nie zawarła umowy, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu, o której mowa w art. 87 ust.1 pkt.3 lit.c. Ustawy o Ofercie Publicznej;
- KCI Łobzów Sp. z o.o. zamierza zwiększyć posiadany udział w ogólnej liczbie głosów KCI S.A. w okresie 12 miesięcy od złożenia zawiadomienia, w celu realizacji własnych projektów biznesowych".

2) GREMI Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, o treści:

" Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 69 "Ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych" (Dz. U. Nr 184, poz. 1539 ze zm.), informujemy, że w dniu 14 grudnia 2012r. spółka zależna wobec GREMI Sp. o.o. tj. KCI Łobzów Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie nabyła na podstawie umowy sprzedaży z dnia 13 grudnia 2012r. zawartej poza rynkiem regulowanym 1 458 658 akcji Spółki KCI S.A. z siedzibą w Krakowie, stanowiących 4 % w kapitale zakładowym oraz głosach na walnym zgromadzeniu KCI S.A. Przed zawarciem powyższej umowy GREMI Sp. z o.o. jako podmiot dominujący wobec KCI Łobzów Sp. z o.o. która z kolei jest podmiotem dominującym wobec Jupiter NFI S.A., posiadającego 9 684 678 akcji Spółki KCI S.A. stanowiących 26,611% w kapitale zakładowym oraz głosach na walnym zgromadzeniu KCI S.A. posiadała pośrednio w/w pakiet akcji KCI S.A. W związku z zawarciem powyższej umowy GREMI Sp. z o.o. aktualnie pośrednio poprzez w/w podmioty zależne, posiada 11 143 336 akcji KCI S.A. stanowiących 30,62 % w kapitale zakładowym oraz głosach na walnym zgromadzeniu KCI S.A. Jednocześnie informujemy, że GREMI Sp. z o.o. :

- poza Jupiter NFI S.A. oraz KCI Łobzów Sp. z o.o., nie posiada innych podmiotów zależnych, które posiadałyby akcje Spółki KCI S.A.
- nie zawarła umowy, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu, o której mowa w art. 87 ust.1 pkt.3 lit. c. Ustawy o Ofercie Publicznej.

Zgodnie z posiadanymi informacjami KCI Łobzów Sp. z o.o. zamierza zwiększyć posiadany udział w ogólnej liczbie głosów KCI S.A. w okresie 12 miesięcy od złożenia zawiadomienia, w celu realizacji własnych projektów biznesowych".

3) Od Pana Dariusza Leśniaka, o treści:

"Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 160 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi jako Wiceprezes Zarządu KCI S.A. (osoba zobowiązana do przekazania informacji) informuję, że w dniu 14 grudnia 2012 roku Spółka KCI Łobzów Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, w której pełnię funkcję Prezesa Zarządu, nabyła na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 13 grudnia 2012r. poza rynkiem regulowanym 1 458 658 akcji Spółki KCI S.A. z siedzibą w Krakowie, za cenę 3.500.779,20 zł."

- W dniu 19 grudnia 2012r. do Spółki wpłynęły zawiadomienia w sprawie nabycia akcji KCI S.A., od Pana Grzegorza Hajdarowicza prowadzącego działalność pod firmą GREMI, pełniącego również funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej KCI S.A., o treści :

  1) "Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 69 "Ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych" (Dz. U. Nr 184, poz. 1539 ze zm.), informuję, że w dniu 14 grudnia 2012r. spółka pośrednio wobec mnie zależna tj. KCI Łobzów Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie nabyła na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 13 grudnia 2012r. poza rynkiem regulowanym 1 458 658 akcji Spółki KCI S.A. z siedzibą w Krakowie, stanowiących 4 % w kapitale zakładowym oraz głosach na walnym zgromadzeniu KCI S.A. Przed zawarciem powyższej umowy jako podmiot pośrednio dominujący wobec KCI Łobzów Sp. z o.o. która z kolei jest podmiotem dominującym wobec Jupiter NFI S.A., posiadającego 9 684 678 akcji Spółki KCI S.A. stanowiących 26,611% w kapitale zakładowym oraz głosach na walnym zgromadzeniu KCI S.A., posiadałem pośrednio w/w pakiet akcji KCI S.A. W związku z zawarciem powyższej umowy aktualnie pośrednio poprzez w/w podmioty zależne, posiadam 11 143 336 akcji KCI S.A. stanowiących 30,62% w kapitale zakładowym oraz głosach na walnym zgromadzeniu KCI S.A. Jednocześnie informuję, że: - poza Jupiter NFI S.A., KCI Łobzów Sp. z o.o. oraz GREMI Sp. z o.o. (podmiot dominujący wobec KCI Łobzów Sp. z o.o.), nie posiadam innych podmiotów zależnych, które posiadałyby pośrednio bądź bezpośrednio akcje Spółki KCI S.A. - nie zawarłem umowy, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu, o której mowa w art. 87 ust.1 pkt.3 lit.c. Ustawy o Ofercie Publicznej. Zgodnie z posiadanymi informacjami, KCI Łobzów Sp. z o.o. zamierza zwiększyć posiadany udział w ogólnej liczbie głosów KCI S.A. w okresie 12 miesięcy od złożenia zawiadomienia, w celu realizacji własnych projektów biznesowych.

  2) "Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 160 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi jako Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej KCI S.A. (osoba zobowiązana do przekazania informacji) informuję, że w 14 grudnia 2012 roku Spółka KCI Łobzów Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie tj. spółka pośrednio ode mnie zależna nabyła na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 13 grudnia 2012r. poza rynkiem regulowanym 1 458 658 akcji Spółki KCI S.A. z siedzibą w Krakowie, za cenę 3.500.779,20 zł."

Po dniu bilansowym:

- W dniu 18.01.2013r. do Spółki wpłynęła informacja od kancelarii prawnej reprezentującej KCI S.A. o ogłoszeniu przez Sąd: United States District Court, Northern District of Georgia, Atlanta Division wyroku, na podstawie którego w/w Sąd zasądził od Joe Bajjani i Mc Nutt Service Group, Inc. na rzecz KCI S.A. kwotę 3.950.035 USD tytułem należności głównej, odsetki za zwłokę w stawce 25,23 USD dziennie począwszy od dnia 18 listopada 2011 rok, zwrot kosztów, uzasadnione koszty zastępstwa procesowego oraz odsetki w okresie przed i po wyroku. Zgodnie z otrzymaną informacją Joe Bajjani i Mc Nutt Service Group, Inc. złożyli odwołanie od w/w wyroku. W dniu 01 marca 2013r. do Spółki wpłynęła informacja od kancelarii prawnej reprezentującej KCI S.A., o oddaleniu w dniu 28 lutego 2013r. przez sąd apelacyjny, na wniosek Joe Bajjani i Mc Nutt Service Group, Inc., złożonej przez nich apelacji.

- W dniu 29 stycznia 2013r. pomiędzy KCI S.A., a KCI Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Wrocławska - spółka komandytowa (KCI Wrocławska), w związku z wstrzymaniem przez KCI Wrocławska realizacji kolejnego etapu projektu deweloperskiego w Krakowie przy ul. Poznańskiej i pracami nad modyfikacją strategii dla projektu nieruchomościowego zostało zawarte porozumienie rozwiązujące umowę o obsługę realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego z dnia 31 maja 2012 r., opisaną w raporcie bieżącym nr 19/2012. Zgodnie z postanowieniami porozumienia umowa ulega rozwiązaniu z dniem 29 stycznia 2013 roku. Wynagrodzenie KCI S.A otrzymane z tytułu świadczenia usług w ramach powyższej umowy do dnia jej rozwiązania wyniosło 1 050 000 zł netto plus VAT tj. 1 291 500 zł brutto.

- W dniu 3 kwietnia 2013 roku Spółka podpisała z KCI Krowodrza Sp. z o.o. (Sprzedający) porozumienie do przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów spółki KCI - Centrum Zabłocie Sp. z o.o. z dnia 21 lipca 2011 roku, o której mowa w raporcie 26/2012. W powyższym porozumieniu Strony postanowiły, że zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży udziałów nastąpi w terminie do dnia 31 grudnia 2013 roku.

Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w danym roku obrotowym

Szczegółowy opis głównych inwestycji kapitałowych Emitenta znajduje się w części IV pkt. 4 Informacje o powiązaniach organizacyjnych i kapitałowych.

Działania rozwojowe oraz inwestycje

Wartość rzeczowych aktywów trwałych na dzień 31.12.2012 r. w Spółce wyniosła 92 tys. zł. Inwestycje Spółki mają charakter głównie kapitałowy i składają się na nie akcje i udziały w innych podmiotach, wymienionych w notach nr 4 i nr 10 sprawozdania finansowego.

W okresie 2012 r. Emitent w swoich działaniach koncentrował się na przygotowaniu i realizacji planowanych zamierzeń inwestycyjnych skupiających się na rynku nieruchomości. W kolejnych okresach Emitent zamierza pozyskać aktywa w postaci udziałów w podmiotach będących właścicielami atrakcyjnych nieruchomości na terenie Krakowa, na których będą realizowane komercyjne inwestycje budowlane, bądź też w innej formie aktywnie uczestniczyć w realizacji takich projektów (jak na przykład świadczenie usług profesjonalnej obsługi projektów deweloperskich), z uwzględnieniem zapewnienia sobie z tego tytułu satysfakcjonującej stopy zwrotu.

Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Emitenta

Rok 2012 stanowił kontynuację i rozwój przyjętej jeszcze w 2011 roku strategii, w ramach której Emitent realizował przebudowę oraz zmianę sposobu funkcjonowania Spółki oraz Grupy Kapitałowej, w oparciu o przyjętą koncepcję pełnego wycofania się z branży hydraulicznej i zaangażowania zasobów Spółki w projekty nieruchomościowe. Na chwilę obecną nie przewiduje się odejścia od tej koncepcji i z dużym prawdopodobieństwem można oczekiwać, że krakowski rynek nieruchomości, niezależnie od przyjętej formuły działania, będzie dla Spółki podstawowym kierunkiem biznesowym.

Równocześnie, w uzupełnieniu do nakreślonej powyżej działalności operacyjnej KCI S.A., należy oczekiwać dalszych intensywnych i zdecydowanych kroków, których celem będzie możliwie jak najszybsza windykacja (na podstawie prawomocnego wyroku sądu) należności przysługujących spółce z tytułu sprzedaży akcji Georgia Hydraulic Cylinder, Inc.

W uzupełnieniu do już zrealizowanych działań mających na celu uporządkowanie i uproszczenie struktury Grupy Kapitałowej (połączenie w dniu 25 stycznia 2012 roku KCI S.A. z jej dwiema spółkami zależnymi – Ponar Holding Sp. z o.o. oraz Ponar Corporate Center Sp. z o.o.) Zarząd planuje rozpocząć jeszcze w 2013 roku procedurę likwidacyjną spółki zależnej Hydromeca z siedzibą w Brukseli (Belgia). Spółka ta nie prowadzi obecnie

działalności operacyjnej i wyłączana jest od 3 lat z konsolidacji z uwagi na nieistotność danych (wg ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego spółki za rok 2011 odnotowana została strata 8 tys. EUR, zaś suma bilansowa wynosiła 65 tys. EUR).

Nie jest także wykluczone, że w odniesieniu do drugiej ze spółek zależnych – Ponar Real Estate Sp. z o.o., wraz ze sprzedażą wszystkich mieszkań w ramach inwestycji deweloperskiej na warszawskiej Białołęce (co, z uwagi na fakt pozostawania do sprzedaży obecnie zaledwie jednego mieszkania, objętego na moment sporządzenia niniejszego sprawozdania umową przedwstępną, z bardzo wysokim prawdopodobieństwem nastąpi jeszcze w I połowie 2013 roku), Spółka podejmie wysiłek wyszukania i pozyskania zewnętrznego inwestora w celu sprzedaży wszystkich udziałów tego podmiotu.

Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym

Szczegółowe informacje na ten temat zostały przedstawione w części IV Sprawozdania – „Informacja o udzielonych i otrzymanych poręczeniach oraz gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym Emitenta"

Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W dniu 20 lipca 2012r. do Spółki wpłynęła informacja od kancelarii prawnej reprezentującej KCI S.A o wszczęciu, zgodnie z przepisami federalnymi USA, w dniu 23 lipca 2012r. postępowania o zapłatę przeciwko Joe Bajjani oraz McNutt Service Group, Inc. (USA) o wartości przedmiotu sporu 4.000.000,00 USD (wartość przekraczająca 10% kapitałów własnych Emitenta). Powodem wszczęcia powyższego postępowania jest niewywiązywanie się przez Kupującego - Joe Bajjani - z harmonogramu spłaty zobowiązań z tytułu zawartej umowy sprzedaży przez Emitenta akcji Georgia Hydraulic Cylinder, Inc. opisanej w raporcie bieżącym nr 33/2011. Przedmiotem umowy była sprzedaż przez Emitenta wszystkich posiadanych akcji w spółce Georgia Hydraulic Cylinder, Inc., w liczbie 1425,62 akcji limitowanej serii A stanowiących 50,5% wyemitowanego i pozostającego w obrocie kapitału akcyjnego spółki Georgia Hydraulic Cylinder, Inc. za cenę 4.000.000,00 USD (cztery miliony dolarów amerykańskich). Zapłata ceny sprzedaży akcji została zabezpieczona bezwarunkową i nieodwołalną gwarancją udzieloną przez spółkę McNutt Service Group, Inc. z siedzibą w USA na podstawie „Umowy gwarancji" zawartej w dniu 18 października 2011 r. W dniu 18.01.2013r. do Spółki wpłynęła informacja od kancelarii prawnej reprezentującej KCI S.A. o ogłoszeniu przez Sąd: United States District Court, Northern District of Georgia, Atlanta Division wyroku, na podstawie którego w/w Sąd zasądził od Joe Bajjani i Mc Nutt Service Group, Inc. na rzecz KCI S.A. kwotę 3.950.035 USD tytułem należności głównej, odsetki za zwłokę w stawce 25,23 USD dziennie począwszy od dnia 18 listopada 2011 rok, zwrot kosztów, uzasadnione koszty zastępstwa procesowego oraz odsetki w okresie przed i po wyroku. Zgodnie z otrzymaną informacją Joe Bajjani i Mc Nutt Service Group, Inc. złożyli odwołanie od w/w wyroku. W dniu 01 marca 2013r. do Spółki wpłynęła informacja od kancelarii prawnej reprezentującej KCI S.A., o oddaleniu w dniu 28 lutego 2013r. przez sąd apelacyjny, na wniosek Joe Bajjani i Mc Nutt Service Group, Inc., złożonej przez nich apelacji. Obecnie trwają działania mające na celu windykację należności.

Poza sprawą opisana powyżej, nie są prowadzone postępowania sądowe, przed organami właściwymi dla postępowań arbitrażowych lub organami administracji publicznej dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Spółki, których wartość przekraczałaby 10% kapitałów własnych Emitenta.

Część II
Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w raporcie rocznym R 2012

Bilans

Suma bilansowa na dzień 31.12.2012 r. w stosunku do stanu na 31.12.2011 r. zmniejszyła się o 12.246 tys. zł. Stanowi to znaczne (o ponad 27%) obniżenie sumy bilansowej, na który główny wpływ miało dokonanie jeszcze na 30 czerwca 2012 roku odpisu aktualizującego 100% kwoty należności od Joe Bajjani z tytułu zawartej w dniu 18 października 2011 roku transakcji sprzedaży wszystkich posiadanych akcji w Georgia Hydraulic Cylinders, Inc. z siedzibą w Atlancie (USA). Wartość dokonanego odpisu wyniosła 12.244 tys. zł i stanowiąc najistotniejszy czynnik straty netto roku 2012 pomniejszyła odpowiednio saldo kapitałów własnych i pasywów, a poprzez zmniejszenie salda należności – wpłynęła na zmniejszenie się aktywów. Zasadnicza część wartości wszystkich aktywów Spółki skoncentrowana jest w posiadanych akcjach i udziałach (gł. KCI – Centrum Zabłocie Sp. z o.o., FAM Grupa Kapitałowa S.A. oraz Ponar Real Estate Sp. z o.o.) oraz pozostałych aktywach finansowych (udzielone pożyczki), które to dwie kategorie łącznie stanowią ponad 72% sumy bilansowej.

Suma zobowiązań i rezerw na zobowiązania wg stanu na 31.12.2012 r. wyniosła 2.252 tys. zł i w porównaniu do stanu z dnia 31.12.2011 r. wzrosła o 305 tys. zł., co jednak wciąż stanowi bezpieczny, bo zaledwie 6,9% udział długu w sumie bilansowej.

Rachunek zysków i strat

Spółka zrealizowała w roku 2012 przychody z działalności kontynuowanej w wysokości 3.507 tys. zł (w porównaniu do 130 tys. zł. w roku 2011). Tak znaczny wzrost przychodów spowodowany był przede wszystkim poszerzeniem przez spółkę spektrum świadczonych usług. Dotychczasowy zakres (usługi przygotowania projektów i pośrednictwa w zbyciu majątku) zostały wzbogacone o kolejną umowę, w stosunku do umów już istniejących przenegocjowano warunki finansowe podnosząc wynagrodzenie, a dodatkowo spółka w 2012 roku rozpoczęła świadczenie całkiem nowych usług: zarządzania nieruchomościami, usług obsługi projektów deweloperskich oraz udostępniania zasobów kadrowych na potrzeby realizacji działań zlecanych przez inną jednostkę. Poziom przychodów uległ również zwiększeniu za sprawą refakturowania kosztów marketingowych związanych z ogłoszeniami prasowymi (dotyczy nieruchomości) oraz usług najmu powierzchni reklamowej. Największy udział w kwocie przychodów w roku 2012 miały usługi obsługi projektów deweloperskich (ok. 31%), usługi zarządzania nieruchomościami (ok. 23%) oraz usługi przygotowania projektów i pośrednictwa w zbyciu majątku (20%).

Spółka poniosła w omawianym okresie znaczne koszty ogólnego zarządu (3.521 tys. zł wobec 1.838 tys. zł w roku ubiegłym). Poza standardowymi kosztami ogólno administracyjnymi (wynagrodzenia, zwykłe koszty funkcjonowania, obsługa prawna i księgowa, koszty funkcjonowania na GPW, etc.) na podwyższony poziom kosztów w roku 2012 wpłynęły dodatkowo zwiększone koszty usług obcych, co po części wiąże się z pozyskaniem zasobów kadrowych na potrzeby usługowej realizacji obsługi projektów deweloperskich (współpracownicy prowadzący własną działalność gospodarczą), ale także ze znacznymi kwotami ponoszonymi na rzecz kancelarii prawnej w USA. Koszty ogłoszeń prasowych (podlegające dalszemu refakturowaniu), w kwocie 365 tys. zł., zaliczane są do kosztów sprzedanych usług.

Pozycją, która w największym stopniu zaważyły na ostatecznym poziomie wyniku finansowego, była pozostała działalność operacyjna. Spółka odnotowała pozostałe koszty operacyjne w wysokości 13.651 tys., z czego 12.244 tys. przypada na dokonany odpis aktualizujący na 100% należności od Joe Bajjani z tytułu zbycia akcji Georgia Hydraulic Cylinders, Inc. Za sprawą powyższego, ostatecznie wynik finansowy netto na koniec roku 2012 ukształtował się na poziomie (12.317) tys. zł. Znaczną pozycję w rachunku wyników i strat stanowiły również przychody finansowe w kwocie 1.865 tys., na które wpłynęła głównie aktualizacja wartości inwestycji (posiadanych akcji spółki FAM Grupa Kapitałowa S.A.) w wartości 876 tys. oraz odsetki od udzielonych pożyczek w kwocie 497 tys. Podatek dochodowy w roku 2012 wyniósł zaledwie 18 tys. , co jest spowodowane

wykorzystaniem strat podatkowych z lat ubiegłych. Podatek odroczony pozostaje bez wpływu na wynik finansowy spółki dzięki przyjętej (ze względu na dokonaną ocenę co do możliwości odzyskania potencjalnych korzyści podatkowych) zasadzie tworzenia aktywów na odroczony podatek dochodowy do wysokości rezerw na podatek odroczony.

Część III
Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

Realizując podjęte działania Emitent starał się kontrolować wszystkie istotne czynniki ryzyka i zagrożenia oraz przeciwdziałać ich negatywnym skutkom.

Czynniki ryzyka i zagrożeń z otoczenia Emitenta:
a) ogólnoświatowy kryzys gospodarczy i finansowy,
b) sytuacja na rynku finansowym (w tym restrykcyjne kryteria przyznawania kredytów) niekorzystnie wpływająca na poziom inwestycji podmiotów gospodarczych oraz możliwość pozyskania kredytów mieszkaniowych przez osoby fizyczne,
c) nadpodaż na krakowskim rynku nieruchomościowym (setki rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych),
d) wejście w życie tzw. ustawy deweloperskiej, która w istotny sposób uprzywilejowuje nabywców mieszkań kosztem ograniczenia swobody deweloperów,

Czynniki ryzyka i zagrożeń wewnątrz Emitenta:
a) powodzenie nowych planów rozwoju Spółki, w tym w zakresie rozwoju działalności na rynku deweloperskim,
b) ryzyko związane z możliwością niedotrzymania przez dłużników umownych terminów spłat zobowiązań (udzielone pożyczki),
c) ryzyko niepowodzenia działań mających na celu windykację zasądzonych na rzecz Spółki należności od Joe Bajjani z tytułu umowy sprzedaży udziałów Georgia Hydraulic Cylinder, Inc.

Część IV
Informacje dodatkowe

1. Podstawowe produkty i usługi Spółki

Przychody z podstawowej operacyjnej działalności Spółki w 2012 roku związane były ze świadczeniem usług przygotowania projektów i pośrednictwa zbycia majątku kilku spółek posiadających zasoby nieruchomościowe na terenie Krakowa, usług zarządzania nieruchomościami oraz usług polegających na udostępnieniu własnych zasobów karowych na potrzeby realizacji przedsięwzięć deweloperskich, które docelowo zmieniły się w kompleksowe usługi realizacji projektów deweloperskich świadczonych na rzecz dwóch spółek, przygotowujących do wdrożenia swoje własne inwestycje deweloperskie. Pewną część przychodu stanowiły również przychody z tytułu refakturowania kosztów ogłoszeń prasowych dotyczących oferty sprzedaży nieruchomości (w ramach podpisanych umów pośrednictwa w realizacji projektów i zbyciu majątku).

Największy udział w kwocie przychodów w roku 2012 miały usługi obsługi projektów deweloperskich (ok. 31%), usługi zarządzania nieruchomościami (ok. 23%) oraz usługi przygotowania projektów i pośrednictwa w zbyciu majątku (20%). Pozostałe 26% przychodów stanowiły łącznie przychody z refakturowania kosztów ogłoszeń, wynajmu powierzchni reklamowej, udostępniania zasobów kadrowych na potrzeby realizacji zadań własnych przez inną spółkę, oraz inne sporadyczne transakcje o niewielkim stopniu istotności.

Po dniu bilansowym spektrum usług zostało uszczuplone poprzez rozwiązanie umowy świadczenia usług obsługi projektów deweloperskich. Stało się to na skutek podjęcia przez zleceniodawców decyzji o wstrzymania tych projektów, w związku z niekorzystnymi trendami obserwowanymi na rynku deweloperskim. Obecnie

trwają rozmowy, poparte pogłębionymi analizami, mające na celu powrót do świadczenia tych usług. Nie jest wykluczone, że reaktywacja tych działań będzie możliwa jeszcze w 2013 roku.

2. Rynki zbytu i zaopatrzenia

2.1. Rynki zbytu

Emitent prowadzi działalność na rynku krajowym, de facto zawężonym do obszaru miasta Krakowa (a w przypadku spółki zależnej – Ponar Real Estate Sp. z o.o. – w marginalnej skali również w Warszawie).

2.3. Rynki zaopatrzenia

KCI S.A. z uwagi na prowadzenie działalności nieprodukcyjnej nie posiada dostawców.

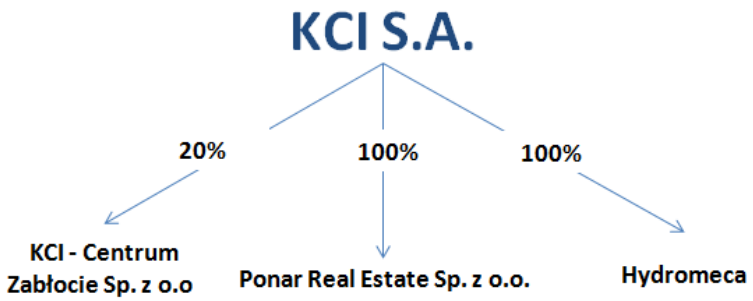
3. Informacja o znaczących umowach dla działalności Emitenta

Umowy, których przedmiot pozwala sklasyfikować je jako istotne dla działalności Emitenta, opisane zostały w pkt. „Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność i wyniki finansowe Emitenta w 2012 r. oraz po dniu bilansowym".

4. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Emitenta z innymi podmiotami oraz określenie jego głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania

4.1. Struktura Grupy Kapitałowej

Graficzna prezentacja Grupy Kapitałowej KCI S.A. na dzień 31.12.2012 r. i do daty publikacji:



4.2. Zdarzenia oraz zmiany dotyczące powiązań organizacyjnych i kapitałowych Emitenta w 2012 r.

W dniu 25 stycznia 2012r. Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców połączenia KCI S.A. ze spółkami Ponar Holding sp. z o.o. oraz Ponar Corporate Center sp. z o.o. Połączenie spółek zostało przeprowadzone na podstawie art. 492§ 1 pkt. 1 Kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku spółki Ponar Holding sp. z o.o. oraz spółki Ponar Corporate Center sp. z o.o. (Spółki Przejmowane) na spółkę KCI S.A. (Spółka Przejmująca). W wyniku przeprowadzenia połączenia Spółki Przejmowane przestały istnieć.

Spółka w 2012 roku nie dokonywała innych znaczących inwestycji kapitałowych w kraju i za granicą. Spółka nie posiada oddziałów (zakładów) sporządzających samodzielne sprawozdania finansowe.

5. Informacja o istotnych transakcjach zawartych przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych informacji

Spółka, ani żadna zależna od niej jednostka, nie zawierała z podmiotami powiązanymi żadnych transakcji, których warunki byłyby inne niż rynkowe. Transakcje z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w nocie nr 32 Sprawozdania Finansowego.

6. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności

- Na skutek połączenia, w dniu 25 stycznia 2012 roku, spółek Ponar Holding Sp. z o.o. oraz Ponar Corporate Center Sp. z o.o., likwidacji uległy zobowiązania z tytułu pożyczek udzielonych przez KCI S.A. na rzecz obu w/w podmiotów.

- W dniu 31 grudnia 2012 roku podpisany został aneks przedłużający do dnia 31 grudnia 2013 roku termin spłaty pożyczki z dnia 29 czerwca 2011 r., udzielonej w kwocie 3.000.000 zł przez Spółkę na rzecz KCI Łobzów sp. z o.o. Oprocentowanie pożyczki zdefiniowane zostało jako stawka WIBOR dla 3-miesięcznych depozytów złotowych na rynku międzybankowym z dnia 29 czerwca 2011 r., powiększona o 6,5% w stosunku rocznym.

- W dniu 27 czerwca 2012 roku podpisany został aneks przedłużający do dnia 30 czerwca 2013 roku termin spłaty pożyczki z dnia 01 lipca 2011 r., udzielonej w kwocie 300.000 zł przez Spółkę na rzecz KCI Development Sp. z o.o. – Polonijna – Spółka Komandytowa. Oprocentowanie pożyczki zdefiniowane zostało jako stawka WIBOR dla 3-miesięcznych depozytów złotowych na rynku międzybankowym z dnia 1 lipca 2011 r., powiększona o 6,5% w stosunku rocznym.

- W dniu 26 października 2012 roku spółka Dragmor Sp. z o.o. dokonała całkowitej spłaty pożyczki udzielonej przez KCI S.A. w dniu 26 kwietnia 2010 roku.

- W dniu 9 października 2012 roku spółka Ponar Real Estate Sp. z o.o. dokonała całkowitej spłaty pożyczki udzielonej przez KCI S.A. w dniu 30 czerwca 2010 roku.

- W dniu 26 października 2012 roku zawarta została pomiędzy KCI S.A. (Pożyczkodawca) a Presspublica Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (Pożyczkobiorca, obecnie pod firmą Gremi Media Sp. z o.o.) umowa pożyczki w wysokości 2.050.000,00 zł., z terminem spłaty do dnia 31 grudnia 2014 roku. Umowa została zawarta na zasadach rynkowych, z oprocentowaniem w wysokości stawki WIBOR dla 3-miesięcznych depozytów złotowych na rynku międzybankowym z dnia 26 października 2012 r., powiększonej o 3% w stosunku rocznym. Po dniu bilansowym Pożyczkobiorca dokonał częściowej spłaty pożyczki w kwocie 850.000 zł;

- W dniu 22 listopada 2012 roku KCI S.A. udzieliła pożyczki spółce Dragmor Sp. z o.o., w kwocie 1.000.000 zł., na okres do 31 grudnia 2013 roku. Oprocentowanie pożyczki zdefiniowane zostało jako stawka WIBOR dla 3-miesięcznych depozytów złotowych na rynku międzybankowym z dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy, powiększona o 7% w stosunku rocznym.

Po dniu bilansowym (tj. 31 grudnia 2012 r.) nie nastąpiły inne niż wymienione zmiany w zakresie zaciągniętych kredytów i pożyczek.

7. Informacje o udzielonych pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym Emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności

Poza pożyczkami omówionymi szczegółowo w punkcie 6 powyżej spółka nie posiada innych pożyczek udzielonych. Zestawienie pożyczek udzielonych przez Emitenta podmiotom powiązanym zostało przedstawione wraz z transakcjami z podmiotami powiązanymi w nocie nr 32 Sprawozdania Finansowego.

8. Informacja o udzielonych i otrzymanych poręczeniach oraz gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym Emitenta

Poręczenia i gwarancje udzielone:

Spółka nie udzielała w trakcie 2012 roku poręczeń ani gwarancji. Z zastrzeżeniem blokady akcji, o której mowa w akapicie poniżej, jedynym istniejącym na przestrzeni 2012 roku zobowiązaniem warunkowym o charakterze poręczenia był weksel własny in blanco wystawiony przez Emitenta na rzecz Orix Polska S.A. na zabezpieczenie umowy leasingu z dnia 5 sierpnia 2010 roku (samochód osobowy Honda Accord Tourer). Na skutek zawarcia w dniu 31 stycznia 2012 roku umowy o przejęcie długu i przelew wierzytelności wynikających z w/w umowy leasingu, weksel został zwrócony. Na dzień bilansowy poręczenia i gwarancje udzielone nie występują.

W dniu 19 kwietnia 2012 roku Emitent ustanowił na rzecz Obligatariuszy reprezentowanych przez Doradztwo Finansowe IDMSA.PL. – administratora blokady, autonomiczną blokadę na 3.505.000 posiadanych akcjach FAM Grupa Kapitałowa S.A. oraz 449.262 posiadanych akcjach własnych KCI S.A. Blokada ta ustanowiona została jako jedno z zabezpieczeń wierzytelności wynikających z wyemitowanych w dniu 13 kwietnia przez Jupiter NFI SA z siedzibą w Krakowie 47.000 dwuletnich obligacji zwykłych, na okaziciela, zabezpieczonych, serii G o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i łącznej cenie emisyjnej 47.000.000,00 zł. Jednocześnie pomiędzy KCI S.A. oraz JUPITER NFI S.A. w dniu 19 kwietnia 2012r. została zawarta umowa, na mocy której Strony ustaliły warunki dotyczące wynagrodzenia należnego KCI S.A. za ustanowione w/w zabezpieczenia emisji obligacji. Wysokość wynagrodzenia została określona na warunkach rynkowych.

Poręczenia i gwarancje otrzymane:

Spółka dysponuje wekslami własnymi in blanco wystawionymi na zabezpieczenie pożyczek udzielonych na rzecz:

- Dragmor Sp. z o. o.
- KCI Łobzów Sp. z o. o.
- KCI Development Sp. z o. o. – Polonijna – Spółka Komandytowa
- Gremi Media Sp. z o.o. (poprzednio: Presspublica Sp. z o.o.)

Oprócz weksla in blanco, stanowiącego zabezpieczenie pożyczki udzielonej KCI Łobzów Sp. z o. o, zabezpieczeniem tej umowy jest również zastaw na 125.186 akcjach spółki KCI Park Technologiczny Krowodrza S.A. o wartości nominalnej 3,69 zł za akcję, ustanowiony umową z dnia 13 lipca 2011 r.

Spółka dysponuje również bezwarunkową i nieodwołalną gwarancją udzieloną przez spółkę McNutt Service Group, Inc. z siedzibą w USA na podstawie „Umowy gwarancji" zawartej w dniu 18 października 2011 r. na zabezpieczenie zapłaty przez Joe Bajjaniego całości ceny sprzedaży za akcje Georgia Hydraulic Cylinder, Inc.

9. W przypadku emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem – opis wykorzystania przez Emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności

W 2012 roku Spółka nie przeprowadzała emisji ani wykupu dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

W dniu 10 stycznia 2013 roku pomiędzy KCI S.A. a Jupiter NFI S.A. zawarte zostało porozumienie dotyczące nabycia weksla w drodze indosu, na mocy którego KCI S.A. nabyła od Jupiter NFI S.A., za kwotę 689.577,44 zł., weksel spółki KCI Łobzów Sp. z o.o. o wartości nominalnej 735.000 zł z terminem wykupu przypadającym na 30.06.2013 roku.

10. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a publikowanymi prognozami wyników na dany rok

Spółka nie publikowała prognoz wyników na 2012 rok.

11. Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom

Z uwagi na marginalny poziom zobowiązań, jaki obserwowany jest na chwilę obecną u Emitenta, obecnie nie występują zagrożenia w zakresie wywiązywania się przez Emitenta ze zobowiązań finansowych.

12. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności

Bieżąca działalność operacyjna oraz posiadane aktywa zapewniają spółce niezagrożone kontynuowanie działalności. Natomiast w zależności od kształtowania się sytuacji makroekonomicznej w kraju i na świecie, od sytuacji w branży nieruchomości, jak również od powodzenia działań mających na celu windykację należności z tytułu sprzedaży akcji Georgia Hydraulic Cylinders, Inc., Spółka dopuszcza możliwość nowych inwestycji w postaci nabycia udziałów w podmiotach będących właścicielami atrakcyjnych nieruchomości na terenie Krakowa, na których będą realizowane komercyjne inwestycje budowlane, bądź też w innej formie aktywnie uczestniczyć w realizacji takich projektów. Czynnikiem decydującym o zaangażowaniu Spółki w nowe przedsięwzięcia inwestycyjne będzie analiza efektywności, z której wynikać będzie satysfakcjonująca stopa zwrotu. Dla realizacji tego rodzaju projektów Emitent rozważać będzie pozyskanie w perspektywie 2 lat nowych źródeł finansowania, co będzie mogło się dokonać np. w drodze przeprowadzenia nowych emisji akcji w ramach kapitału docelowego.

13. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik

Zdarzeniem, które w głównej mierze było decydujące z punktu widzenia osiągniętych przez Emitenta oraz Grupę Kapitałową wyników finansowych w 2012 r. było dokonanie 100% odpisu aktualizującego wartość należności przysługujących z tytułu dokonanej w dniu 18 października 2011 r., za cenę 4.000.000 USD

sprzedaży akcji spółki Georgia Hydraulic Cylinder Inc. z siedzibą w USA. Wysokość odpisu wyniosła 12.244 tys. zł

14. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników mających wpływ na rozwój oraz perspektywy rozwoju oraz opis perspektyw rozwoju działalności Emitenta co najmniej do końca roku obrotowego następującego po roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe zamieszczone w raporcie rocznym, z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej przez niego wypracowanej

Emitent, w ramach obranej strategii, zamierza w przyszłości skoncentrować się na działalności na rynku nieruchomości (zarządzanie nieruchomościami, pośrednictwo w zbyciu majątku, projekty deweloperskie), między innymi w Krakowie. Emitent bierze pod uwagę realizację nowych projektów i inwestycji, dla których wymagane byłoby pozyskanie dodatkowych źródeł finansowania (np. nowe emisje w ramach kapitału docelowego), przy czym jest to ściśle uwarunkowane sytuacją rynkową, a w szczególności tempem osłabiania się zjawisk kryzysowych w skali makro i w skali branży nieruchomościowej.

Czynnikami, które w ocenie Emitenta mogą mieć wpływ na osiągane wyniki w perspektywie kolejnego roku, są elementy wymienione wcześniej w Części III niniejszego Sprawozdania w ramach opisu istotnych czynników ryzyka i zagrożeń.

15. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta i jego grupą kapitałową

W okresie 2012 r. nie wystąpiły zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółką.

Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej zostały opisane w Oświadczeniu dotyczącym Zasad Ładu Korporacyjnego.

16. Wszelkie umowy zawarte między emitentem (jednostką dominującą) a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie

W 2012 r. nie zawarto pomiędzy emitentem a osobami zarządzającymi emitenta umów przewidujących rekompensatę w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska.

17. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiowych opartych na kapitale emitenta, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiejkolwiek innej formie), należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących w spółce dominującej (Emitenta), bez względu na to czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku

Informacja w wyżej wskazanym zakresie znajduje się w nocie nr 35.

18. Łączna liczba i wartość nominalna akcji Emitenta i udziałów w jednostkach powiązanych Emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących (dla każdej osoby oddzielnie), wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 r.:

Osoby	Osoba zarządzająca	Funkcja	ilość posiadanych akcji (szt.)	Wartość nominalna posiadanych akcji (zł)
	Jadwiga Wiśniowska	Prezes Zarządu	0	0
	Dariusz Leśniak	Wiceprezes Zarządu	0	0

Osoba nadzorująca	Funkcja	ilość posiadanych akcji (szt.)	Wartość nominalna posiadanych akcji (zł)
Artur Rawski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	0	0
Grzegorz Hajdarowicz*	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	0	0
Marek Borkowski	Członek Rady Nadzorczej	0	0
Kazimierz Hajdarowicz	Członek Rady Nadzorczej	0	0
Bogusław Kośmider	Członek Rady Nadzorczej	0	0

*Pan Grzegorz Hajdarowicz – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej posiada pośrednio poprzez podmioty zależne: Jupiter NFI S.A., KCI Łobzów Sp. z o.o. oraz GREMI Sp. z o.o., 11 143 336 akcji KCI S.A. stanowiących 30,62% w kapitale zakładowym oraz głosach na walnym zgromadzeniu KCI S.A.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Emitent nie wszedł w posiadanie żadnych informacji wskazujących na zaistnienie jakichkolwiek zmian w przedstawionym powyżej zestawieniu.

Łączna liczba akcji Spółki wynosi 36.393.000 sztuk o wartości nominalnej 0,50 zł każda.

19. Informacje o znanych Emitentowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy

Nie są znane Emitentowi umowy (w tym również zawarte po dniu bilansowym),w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

20. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Emitent nie posiada programów akcji pracowniczych i z tego powodu nie posiada systemu kontroli tego rodzaju programów.

21. Informacja o umowie i wysokości wynagrodzenia podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania

Emitent w dniu 25 czerwca 2012 r. zawarł z BDO Sp. z o.o. umowę o dokonanie badania sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego sporządzonego za okres od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012, wyrażenia o nim opinii i sporządzenia raportu z badania, o dokonanie przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za okres od 1 stycznia 2012 do 30 czerwca 2012 i sporządzenia raportu z przeglądu, a także o przeprowadzenie weryfikacji pakietów konsolidacyjnych wg polityki rachunkowości Grupy Jupiter (znaczący inwestor). Łączna wysokość wynagrodzenia za całość prac objętych w/w umową określona została w kwocie netto 59.000 zł., w tym:

a) za przegląd śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego wraz wydaniem raportu: 8.000 zł.;
b) za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz wydaniem raportu: 10.000 zł.;
c) za weryfikację pakietu konsolidacyjnego na 30.06.2012 roku: 4.000 zł.;
d) za przeprowadzenie badania wstępnego za 2012 rok: 12.000 zł.;
e) za przeprowadzenie badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego wraz z wydaniem opinii i raportu: 8.000 zł.;
f) za przeprowadzenie badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z wydaniem opinii i raportu: 11.000 zł.;
g) za weryfikację pakietu konsolidacyjnego na 31.12.2012 roku: 6.000 zł.

Usługi doradztwa podatkowego: brak. Inne usługi: brak.

Odnośnie roku ubiegłego, Emitent w dniu 5 sierpnia 2011 r. zawarł z BDO Sp. z o.o. umowę o dokonanie badania sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego sporządzonego za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011, wyrażenia o nim opinii i sporządzenia raportu z badania oraz o dokonanie przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za okres od 1 stycznia 2011 do 30 czerwca 2011 i sporządzenia raportu z przeglądu. Łączna wysokość wynagrodzenia za całość prac objętych w/w umową określona została w kwocie netto 59.000 zł., w tym:

a) za przegląd śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego wraz wydaniem raportu: 11.000 zł.;
b) za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz wydaniem raportu: 13.000 zł.;
c) za przeprowadzenie badania wstępnego za 2011 rok: 12.000 zł.;
d) za przeprowadzenie badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego wraz z wydaniem opinii i raportu: 10.000 zł.;
e) za przeprowadzenie badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z wydaniem opinii i raportu: 13.000 zł.;

Usługi doradztwa podatkowego: brak. Inne usługi: brak.

W imieniu KCI S.A.

Data: 22 kwietnia 2013 r.

PREZES ZARZĄDU	**WICEPREZES ZARZĄDU**
Jadwiga Wiśniowska	Dariusz Leśniak