

GRUPA KAPITAŁOWA



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KCI S.A.
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ KCI
W OKRESIE OD 01.01.2010 DO 31.12.2010**

Kraków, 20 kwietnia 2011 r.

Część I	Sprawozdanie Zarządu KCI S.A. z działalności GRUPY KAPITAŁOWEJ KCI w okresie 01.01.2010 - 31.12.2010 roku
Część II	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w skonsolidowanym rocznym raporcie RS 2010
Część III	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń
Część IV	Informacje dodatkowe

Część I

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej KCI w okresie 01.01.2010 - 31.12.2010 roku

Wstęp

W 2010 roku w Spółce i Grupie Kapitałowej nastąpiły istotne zmiany związane ze sprzedażą zorganizowanej części przedsiębiorstwa obejmującą dotychczasową podstawową działalność gospodarczą Spółki. W dniu 26 kwietnia 2010 r. Spółka, działając na podstawie Uchwały nr 7 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 27 listopada 2009 r. oraz Uchwały Rady Nadzorczej z dnia 23 kwietnia 2010 r., podpisała ze spółką Wadowickie Centrum Hydrauliki S.A. Umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa obejmującą dotychczasową podstawową działalność gospodarczą Spółki. W związku ze sprzedażą zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki oraz sprzedażą pozostałej części akcji w spółce Ponar Silesia S.A. Grupa Kapitałowa KCI S.A. nie będzie kontynuować działalności w zakresie produkcji hydrauliki siłowej.

Konsekwencją przeprowadzonej sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki oraz podjętej przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 15 maja 2010 r. uchwały o zmianie przedmiotu działalności Spółki jest zmiana dotychczasowego profilu działalności oraz zaangażowanie w działalność i projekty na rynku nieruchomości, przede wszystkim poprzez inwestycje kapitałowe w podmioty prowadzące projekty nieruchomościowe. Na dzień 31 grudnia 2010 r. przedmiotem działalności Emitenta (zgodnie z KRS) 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.

W dniu 06 października 2010 r. Emitent otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego w Krakowie z dnia 30 września 2010 r. o zarejestrowaniu zmiany Statutu uchwalonej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 23 czerwca 2010 r. o zmianie firmy Spółki z Ponar S.A. na KCI S.A.

W związku z powyższym w niniejszym raporcie w odniesieniu do Emitenta – Jednostki Dominującej stosowana będzie zarówno poprzednia firma Spółki – Ponar S.A. jak i nowa – KCI S.A.

Struktura Grupy Kapitałowej KCI na dzień 31 grudnia 2010 r.

KCI S.A. – jednostka dominująca

Siedziba: Kraków, ul. Wrocławska 53

Regon 071011304; NIP: 5510007742

Przedmiotem działalności Emitenta 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, działalność holdingów finansowych.

PONAR HOLDING sp. z o.o. – jednostka zależna (konsolidacja pełna)

Siedziba : Wadowice, ul. Wojska Polskiego 29

Regon: 120374450 ; NIP: 5512478428

Podstawowy przedmiot działalności: działalność holdingów, doradztwo w zakresie działalności gospodarczej i zarządzania, przetwarzanie danych.

PONAR REAL ESTATE sp. z o.o. – jednostka zależna od Ponar Holding sp. z o.o. (konsolidacja pełna)

Siedziba: Warszawa, ul. Krzyżówki 36

Regon 140506691; NIP: 5272502729

Podstawowy przedmiot działalności: działalność deweloperska i zarządcza.

KCI Centrum Zabłocie sp. z o.o. - jednostka stowarzyszona (wyceniana na dzień bilansowy metodą praw własności).

KCI S.A. posiada na dzień 31 grudnia 2010 r. 79.586 udziałów w spółce KCI - Centrum Zabłocie sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, które stanowią 20% udziału w kapitale zakładowym spółki KCI - Centrum Zabłocie sp. z o.o. i dają prawo do 79.586 głosów na walnym zgromadzeniu spółki KCI - Centrum Zabłocie sp. z o.o. co stanowi 20% wszystkich głosów. Podstawowy przedmiot działalności: wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

PONAR CORPORATE CENTER sp. z o.o. – jednostka zależna (wyłączona z konsolidacji z powodu nieistotności danych)

Siedziba : Wadowice, ul. Wojska Polskiego 29

Regon 120527214 ; NIP: 5512503132

Podstawowy przedmiot działalności: działalność inwestycyjna związana z dokonywaniem inwestycji w związku z planami Grupy Kapitałowej.

HYDROMECA S.A. – jednostka zależna (w roku 2010 wyłączona z konsolidacji – z powodu nieistotności danych, w roku 2009 konsolidacja pełna)

Siedziba: Font Saint Landry 9; 1120 Brussels

TVA: 427.842.452

Podstawowy przedmiot działalności: wytwarzanie układów hydraulicznych, hurtowy handel układami hydraulicznymi, doradztwo techniczne w zakresie układów hydraulicznych.

Zarząd w trakcie 2009 roku stopniowo ograniczał funkcjonowanie spółki Hydromeca z zamiarem jej całkowitego wygaszenia, a dotychczasowy przedmiot jej działalności przeniósł do Spółki Emitenta. Obecnie w związku ze sprzedażą zorganizowanej części przedsiębiorstwa Emitenta trwają przygotowania do zakończenia działalności spółki Hydromeca i ewentualnej jej likwidacji lub sprzedaży.

Georgia Hydraulic Cylinder Inc. – spółka w której Emitent posiada 50.5% akcji (nie konsolidowana z uwagi na brak ze strony Emitenta kontroli nad spółką).

Private Company, Headquarters Location: 260 The Bluffs, Austell, GA 30168

Podstawowa działalność (SIC): Pompy i osprzęt pomp, Podstawowa działalność (NAICS): Produkcja pomp i osprzętu. Opis działalności: produkcja cylindrów obsługujących pompy, cylindrów hydraulicznych i urządzeń uruchamiających, produkcja pomp hydraulicznych i silników.

Z uwagi na brak kontroli i realnego wpływu na działalność Georgia Hydraulic Cylinder Inc. Emitent nie konsoliduje danych finansowych spółki Georgia Hydraulic Cylinder Inc. w ramach skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej.

Na chwilę obecną Emitent podjął, z pomocą amerykańskiej kancelarii prawnej, działania zmierzające do uzyskania, przysługującej Emitentowi jako akcjonariuszowi większościowemu, formalnej możliwości kontroli i wpływu na zarządzanie operacyjne spółką Georgia Hydraulic Cylinder Inc. Do czasu uzyskania kontroli nad spółką, gwarantującej możliwość wpływu na bieżącą działalność oraz możliwość badania i weryfikowania danych finansowych, Emitent nie będzie konsolidował wyników finansowych Georgia Hydraulic Cylinder Inc.

Biorąc pod uwagę cenę zakupu akcji (14 mln USD) w relacji do wysokości kapitałów własnych wynikających z raportów otrzymanych od Georgia Hydraulic Cylinder Inc. i brak kontroli nad Spółką Emitent dokonał w latach ubiegłych odpisu aktualizującego wartość posiadanych akcji Georgia Hydraulic Cylinder Inc. w wysokości odpowiadającej cenie ich zakupu. Transakcja zakupu akcji Georgia Hydraulic Cylinder Inc., w związku z doniesieniem Emitenta o podejrzeniu popełnienia przestępstwa, jest aktualnie przedmiotem postępowania prokuratorskiego o czym Emitent informował w raportach bieżących.

Uwzględniając dotychczasowy postęp w tej sprawie Zarząd Emitenta postanowił zintensyfikować działania zmierzające do ochrony interesów Spółki poprzez pozyskanie finansowania działań koniecznych do dochodzenia wszelkich roszczeń, które mogą zaistnieć w związku z nabyciem akcji Georgia Hydraulic Cylinder Inc. oraz podpisał w dniu 08 marca 2011 r. Przedwstępną umowę dotyczącą dochodzenia i zbycia roszczeń (Umowa), pozyskując tym samym wsparcie w zakresie realizacji tych działań zwłaszcza poza terytorium Polski. Podpisana przez Emitenta Umowa przewiduje zawarcie w przyszłości umowy ostatecznej, na podstawie której, po skutecznym wyegzekwowaniu roszczeń na rzecz Spółki, dokonane zostanie wzajemne rozliczenie kosztów finansowania dochodzenia tych roszczeń.

Podstawowe dane finansowe podmiotów nie konsolidowanych według stanu na 31.12.2010:

Nazwa	Siedziba	Suma bilansowa	Kapitał własny	Przychody	Wynik finansowy
Georgia Hydraulic Cylinder Inc.	8965 Bright Star Rd., Douglasville, GA, United States	13 585	- 9 152	14 547	- 5 678
Ponar Corporate Center Sp. z o.o.	Wadowice, ul. Wojska Polskiego 29	566	-10 497	0	-940
HYDROMECA S.A.	Font Saint Landry 9; 1120 Brussels	481*	-769*	0*	-37*

* dane za I kwartał 2010 r.

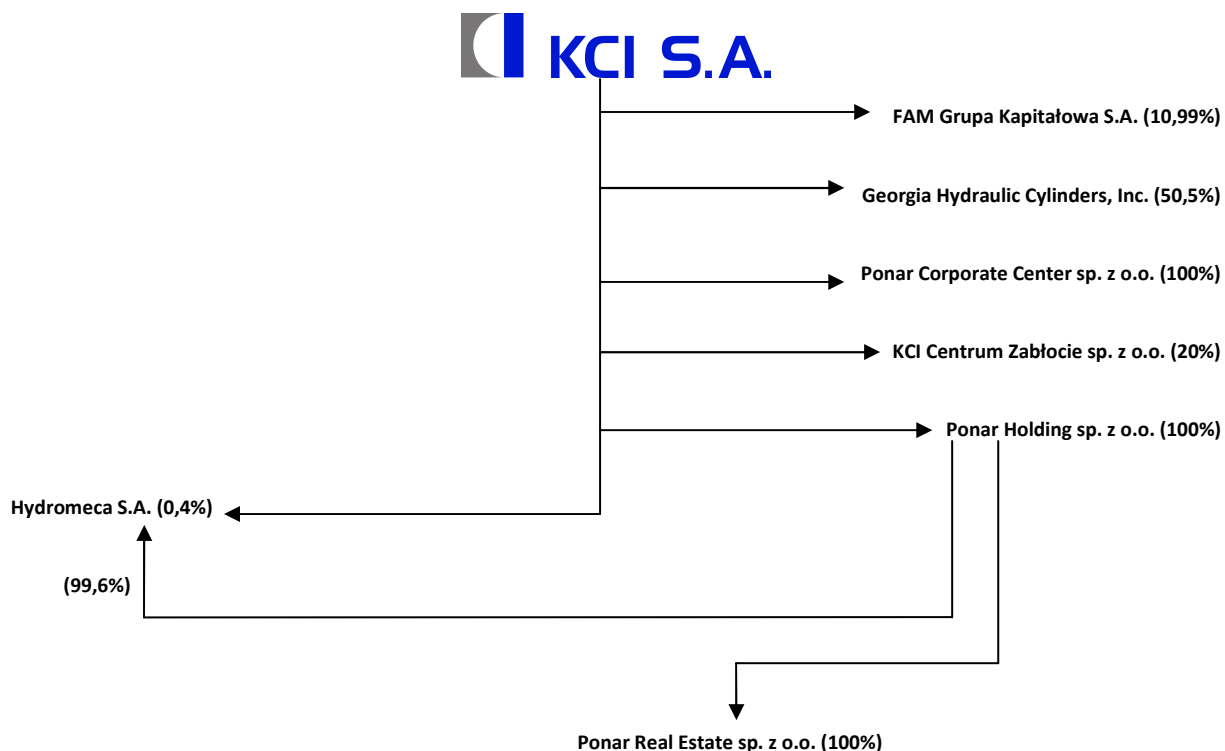
FAM Grupa Kapitałowa S.A. – KCI S.A. posiada na 31 grudnia 2010 r. 3.505.000 akcji w spółce FAM Grupa Kapitałowa S.A., reprezentujących 10,99% kapitału zakładowego i uprawniających do 3.505.000 głosów, stanowiących 10,99% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu tejże spółki.

W dniu 12 stycznia 2010 r. Ponar S.A. zawarł z Jupiter NFI S.A. przedwstępną warunkową umowę sprzedaży 3.105.000 akcji spółki FAM GK S.A. za łączną cenę 7.452.000,00 zł. Na podstawie w/w umowy Ponar zobowiązała się do zawarcia w terminie nie później niż do 31 lipca 2010 r. umowy przyrzeczonej pod warunkiem zawieszającym, że 1.000.000 akcji FAM GK S.A. zostanie zwolnionych z obciążenia zastawem rejestrowym na rzecz Gospodarczego Banku Wielkopolskiego S.A.

W dniu 30 lipca 2010 r. Ponar S.A. zawarł z Jupiter NFI S.A. porozumienie na podstawie którego strony postanowiły, iż zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w terminie do dnia 31 grudnia 2010 r.

Po dniu bilansowym, 15 lutego 2011 r. KCI S.A. zawarła z Jupiter NFI S.A. porozumienie na podstawie którego strony postanowiły, iż zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w terminie do dnia 31 grudnia 2011 r. oraz, że przysługiwało im będzie wzajemne prawo odstąpienia od przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży pod warunkiem zapłaty odstępnego.

Graficzna prezentacja Grupy Kapitałowej KCI na dzień 31.12.2010 r.



Przychody, wyniki za 2010 r.

Grupa Kapitałowa KCI za 2010 r. wygenerowała przychody ze sprzedaży wynoszące 41.156 tys. zł, w porównaniu do roku ubiegłego wyższe o 37.418 tys. zł. Całość osiągniętych przychodów netto stanowią przychody wygenerowane przez spółkę Ponar Real Estate sp. z o.o.
Ponar Real Estate Sp. z o.o. zrealizował kameralny projekt mieszkaniowy Osiedle Nadwiślańskie na Białoleęce.

W badanym okresie istotnie na strukturę i poziom przychodów oraz wyników finansowych Grupy Kapitałowej KCI wpłynęło dokonane w dniu 26 kwietnia 2010 r. przez spółkę dominującą zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa - hydraulicznej działalności produkcyjnej, jak również sprzedaż akcji Ponar Silesia S.A. oraz zbycie przez spółki zależne (Ponar Holding sp. z o.o. oraz Ponar Corporate Center sp. z o.o.) wszystkich akcji spółki Relpol S.A.

W związku z powyższym spółka dominująca działalność produkcyjną oraz handlową w zakresie elementów hydrauliki siłowej wykazała jako działalność zaniechaną i nie osiągnęła w okresie 2010 r. przychodów ze sprzedaży.

Spółka dominująca w 2010 r. dokonała zmiany profilu działalności oraz rozpoczęła i koncentruje działalność na rynku deweloperskim.

Szersze informacje nt. przyjętej strategii działania w pkt. Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta.

W 2010 r. GK KCI wygenerowała zysk z działalności operacyjnej w kwocie 1.130 tys. zł (dla porównania w ubiegłym roku zanotowała stratę w wysokości 2.935 tys. zł), na co wpłynęły przychody ze sprzedaży w kwocie 41.156 tys. zł.

Na wysokość wyniku netto (strata w kwocie 9.601 tys. zł) wpłynęła strata na działalności finansowej w wysokości 6.139 tys. zł, związana ze zbyciem akcji oraz utworzeniem odpisów aktualizujących aktywa finansowe.

Inne istotne czynniki mające wpływ na wyniki gospodarcze Grupy Kapitałowej:

- czynniki zewnętrzne (z otoczenia GK):
 - niesprzyjające otoczenie makroekonomiczne,
 - niekorzystna sytuacja na rynku deweloperskim po światowym kryzysie finansowym,
 - realny spadek nakładów brutto na środki trwałe (inwestycji), w całym w roku 2010 nakłady inwestycyjne obniżyły się o 2% (wg IBnGr)
- czynniki wewnętrzne (wewnątrz GK):
 - przeprowadzenie operacji sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa – hydraulicznej działalności produkcyjnej spółki dominującej,
 - realizacja działań restrukturyzacyjnych w GK KCI,
 - intensywna restrukturyzacja kosztów prowadzonej działalności,
 - prowadzenie działań mających na celu poprawę sytuacji finansowej w kierunku ograniczenia kosztów i generowania przychodów ze sprzedaży,

Aktualny i przewidywany stan majątkowy oraz sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

Podstawowe pozycje z rachunku zysków i strat oraz wskaźniki finansowe opisujące wynik finansowy, sytuację finansową i majątkową w 2010 r. na działalności kontynuowanej w porównaniu do roku ubiegłego:

Podstawowe wielkości z rachunku zysków i strat (w tys. zł) – działalność kontynuowana	2010	2009
Przychody ze sprzedaży	41.156	3.738
Koszty działalności operacyjnej	36.361	6.509
Pozostałe przychody operacyjne	385	244
Pozostałe koszty operacyjne	4.050	408
Przychody finansowe	22.693	868
Koszty finansowe	28.832	15.495
Zysk (strata) na zdarzeniach nadzwyczajnych	-	-
Podatek dochodowy	736	(107)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(5.310)	(17.455)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(4.291)	(27.283)
Zysk (strata) netto	(9.601)	(44.738)
w tym zysk akcjonariuszy mniejszościowych	-	(6.490)
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(9.601)	(38.248)

Struktura bilansu

Źródła pokrycia poszczególnych grup majątku na dzień 31.12.2010 r. przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	31.12.2010		31.12.2009	
	tys. zł	struktura (%)	tys. zł	struktura (%)
Aktywa				
I. Aktywa trwałe	15.396	33,9	98.163	41,4
II. Aktywa obrotowe	30.086	66,1	138.744	58,6
Aktywa razem:	45.482	100,0	236.907	100,0
Pasywa				
I. Kapitały własny	33.569	73,8	87.062	36,7
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	11.913	26,2	149.845	63,3
(w tym: zobow. krótkoterm.)	10.702	23,5	120.521	50,9
Pasywa razem:	45.482	100,0	236.907	100,0

Na dzień 31.12.2010 r. kapitały własne Grupy Kapitałowej stanowią 73,8% sumy bilansowej. Trwałe składniki aktywów Grupy są finansowane kapitałem własnym. Płynność finansowa bieżąca (aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych) wynosiła na dzień 31.12.2010 r. 2,8 (wobec 1,15 na dzień 31.12.2009 r.).

Suma bilansowa w 2010 r. w porównaniu do r.u. spadła o 191.425 tys. zł. W ogólnej strukturze aktywów przeważają aktywa obrotowe, które stanowią 66,1% ogólnej wartości aktywów.

Szerzej nt. sytuacji finansowej w pkt. Zarządzanie zasobami finansowymi.

Informacja dotycząca akcji własnych

W 2010 roku Emitent ani spółki zależne Emitenta nie nabywały akcji własnych Emitenta.

W wyniku nabycia w 2010 roku udziałów w spółce Ponar Corporate Center sp. z o.o. Emitent stał się jedynym udziałowcem tej spółki, a Ponar Corporate Center sp. z o.o. stała się spółką zależną KCI S.A. (poprzednio była

spółką stowarzyszoną). Spółka Ponar Corporate Center sp. z o.o. posiada 449.262 akcje Emitenta, które stanowią 1,23% w kapitale zakładowym Emitenta i stanowią 1,23% głosów na walnym zgromadzeniu.

Instrumenty finansowe

Stopień narażenia Grupy Kapitałowej na poszczególne rodzaje ryzyk (walutowe, stopy procentowej) zaprezentowane w dodatkowej notce objaśniającej nr 34.

Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w 2010 r. oraz po dniu bilansowym

- W dniu 04 stycznia 2010 r. Spółka otrzymała postanowienie Sądu o dokonaniu wpisu w Rejestrze Przedsiębiorców zmiany Statutu Spółki poprzez zmianę artykułów: 2, 14.2., 18.3., 19.2., 19.3., 20.7., 20.10., 21.4., 22.3., 22.4., 24, 25, 27, 28.2., 29.1., 30.1., 34, 37.2.
Rejestracja ww. zmian w Statucie wynikała z tego, że:
 - NWZA w dniu 30 października 2009 r. podjęło uchwały o zmianie Statutu spółki, w tym o zmianie siedziby Spółki. Nową siedzibą Spółki jest miasto Kraków.
 - NWZA w dniu 30 października 2009 r. ponadto dokonało zmian w Statucie Spółki w zakresie zapisów dotyczących m.in. Rady Nadzorczej oraz Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy (pełna treść uchwał została opublikowana w raporcie bieżącym nr 114/2009 z dnia 30.10.2009 r.).
- W dniu 01 lutego 2010 r. pełnomocnik Spółki złożył do Sądu Okręgowego w Krakowie apelację od wyroku z dnia 22 grudnia 2009 r., w którym Sąd Okręgowy w Krakowie nakazał zwrot przez Spółkę weksla in blanco wystawionego przez Pana Mirosława Kalickiego w celu zabezpieczenia zapłaty ceny za akcje FAM Grupa Kapitałowa S.A. w razie realizacji przez Spółkę Opcji PUT zgodnie z postanowieniami Umowy z dnia 29 lutego 2008 r.
Spółka zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 22 grudnia 2009 r. w całości i domagała się oddalenia powództwa w całości lub uchylenia wyroku oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy w Krakowie.
W dniu 13 kwietnia 2010 r. Sąd Apelacyjny w Krakowie oddalił apelację Spółki od wyroku z dnia 22 grudnia 2009 r., w którym Sąd Okręgowy w Krakowie nakazał zwrot przez Spółkę weksla in blanco wystawionego przez Pana Mirosława Kalickiego w celu zabezpieczenia zapłaty ceny za akcje FAM Grupa Kapitałowa w razie realizacji przez Spółkę Opcji PUT zgodnie z postanowieniami Umowy z dnia 29 lutego 2008 r.
- W dniu 15 maja 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o zmianie Statutu Spółki w zakresie przedmiotu jej działalności oraz dokonało zmian w składzie Rady Nadzorczej poprzez odwołanie Pana Artura Łopuszko, Pani Marty Kondera oraz Pani Doroty Hajdarowicz. W miejsce odwołanych członków Rady Nadzorczej Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie powołało Pana Grzegorza Hajdarowicz, Pana Dariusza Leśniak oraz Pana Bogdana Kośmider.
- W dniu 22 kwietnia 2010 r. spółka dominująca podpisała Umowę inwestycyjną, której stronami byli: Ponar S.A., Ponar Silesia S.A., Energosynergia Technologie sp. z o.o., Wadowickie Centrum Hydrauliki S.A., Pan Krzysztof Jędrzejewski oraz Total Fundusz Inwestycji Zamkniętych. Przedmiotem Umowy inwestycyjnej było ustalenie warunków transakcji, której celem było doprowadzenie do sprzedaży przez Ponar S.A. na rzecz Wadowickiego Centrum Hydrauliki S.A. zorganizowanej części przedsiębiorstwa Ponar, doprowadzenie do sprzedaży przez Ponar S.A. na rzecz Energosynergia Technologie sp. z o.o. 440.000 akcji spółki Ponar Silesia S.A. oraz objęcia akcji w podwyższonym kapitale zakładowym Ponar Silesia S.A. przez Pana Krzysztofa Jędrzejewskiego oraz Total Fundusz Inwestycji Zamkniętych. Z chwilą wykonania wszystkich postanowień powyższej Umowy inwestycyjnej wygaśnie Umowa inwestycyjna zawarta w dniu 29 lipca 2009 r. pomiędzy Ponar S.A. a spółką Energosynergia Technologie sp. z o.o. oraz spółką Wadowickie Centrum Hydrauliki S.A., o zawarciu której Spółka informowała Raportem bieżącym nr 82/2009 z dnia 31 lipca 2009 r.

- W dniu 26 kwietnia 2010 r. Spółka, działając na podstawie Uchwały nr 7 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 27 listopada 2009 r. oraz Uchwały Rady Nadzorczej z dnia 23 kwietnia 2010 r., podpisała ze spółką Wadowickie Centrum Hydrauliki S.A. Umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

Na podstawie Umowy sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa Emitent sprzedał na rzecz spółki Wadowickie Centrum Hydrauliki S.A. zorganizowaną część przedsiębiorstwa obejmującą:

- środki trwałe tj. grunty w użytkowaniu wieczystym, budynki i budowle, urządzenia techniczne i maszyny, środki transportu, pozostałe środki trwałe;
- wartości niematerialne i prawne, w tym słowno-graficzny znak towarowy „PONAR-WADOWICE”;
- niezakończone prace rozwojowe;
- zapasy magazynowe (w tym: materiały, półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary).
- inne wyposażenie znajdujące się na terenie nieruchomości Spółki w Wadowicach.

Ponadto przedmiotem umowy jest również:

- przejęcie pracowników PONAR S.A. na zasadzie art. 231 Kodeksu pracy;
- przystąpienie przez Wadowickie Centrum Hydrauliki S.A. w miejsce PONAR S.A. do umowy o współpracy oraz umowy sprzedaży z dnia 15 listopada 2007 roku zawartych przez PONAR S.A. z firmą Georyt Sp. z o.o. wraz z przejęciem od Emitenta praw i obowiązków wobec firmy Georyt Sp. z o.o. wynikających z tych umów;
- przejęcie przez Wadowickie Centrum Hydrauliki S.A. od PONAR S.A. praw i obowiązków wynikających z umów leasingowych;
- przejęcie praw i obowiązków wynikających z umów związanych z funkcjonowaniem zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

Cena sprzedaży w/w zorganizowanej części przedsiębiorstwa wynosi 30.821.000,00 zł (trzydzieści milionów osiemset dwadzieścia jeden tysięcy złotych). Łączna wartość ewidencyjna aktywów wchodzących w skład zorganizowanej części przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych Emitenta wynosi 51.618 tys. zł.

Pomiędzy Wadowickim Centrum Hydrauliki S.A. a Emitentem oraz osobami zarządzającymi i nadzorującymi Emitenta nie występują żadne powiązania.

- W dniu 26 kwietnia 2010 r. spółka dominująca podpisała z Jupiter Narodowy Fundusz Inwestycyjny S.A., spółką Energosynergia Technologie sp. z o.o. oraz spółką Avalon sp. z o.o. umowę w ramach której strony dokonały rozliczenia wzajemnych wierzytelności do kwoty 4.200.000,00 zł. W ramach w/w umowy dokonane zostało rozliczenie wierzytelności Ponar S.A. wobec Energosynergia Technologie sp. z o.o. z tytułu ceny sprzedaży akcji spółki Ponar Silesia S.A. zgodnie z umową z dnia 31 lipca 2009 r. wraz z aneksem z dnia 26 kwietnia 2010 r. oraz części ceny sprzedaży akcji spółki Ponar Silesia S.A. zgodnie z umową z dnia 26 kwietnia 2010 r. z nabytą przez Energosynergia Technologie sp. z o.o., za pośrednictwem spółki Avalon sp. z o.o., od Jupiter Narodowy Fundusz Inwestycyjny S.A. wierzytelnością z tytułu umów pożyczki z dnia 30 marca 2009 r. oraz 31 sierpnia 2009 r., w których Ponar S.A. był pożyczkobiorcą. Ponar S.A. i Energosynergia Technologie sp. z o.o. dokonały potrącenia wzajemnych wierzytelności do kwoty 4.200.000,00 zł.
- W dniu 26 kwietnia 2010 r. podpisane zostało pomiędzy Ponar S.A., Wadowickim Centrum Hydrauliki S.A. oraz Georyt sp. z o.o. Porozumienie dotyczące umowy współpracy handlowej oraz umowy sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa pomiędzy Georyt sp. z o.o. (Georyt) i Ponar S.A. z dnia 15 listopada 2007 r. Porozumienie to, w związku z zawarciem w dniu 26 kwietnia 2010 r. przez Ponar umowy sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa na rzecz Wadowickiego Centrum Hydrauliki S.A., przewiduje, iż z dniem sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa przez Ponar, Wadowickie Centrum Hydrauliki S.A. wstępuje w prawa i obowiązki wynikające z umów współpracy handlowej oraz sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa zawartych pomiędzy Ponar a Georyt sp. z o.o. w dniu 15 listopada 2007 r.

- W dniu 15 maja 2010 r. NWZA podjęło uchwałę nr 3 w sprawie zmiany Statutu w zakresie zmiany przedmiotu działalności. Nowa treść art. 7 Statutu Spółki:

„7.1. Przedmiotem działalności Spółki - zgodnie z nomenklaturą Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- 64.20.Z Działalność holdingów finansowych
- 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
- 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- 64.91.Z Leasing finansowy
- 64.92.Z Pozostałe formy udzielania kredytów, z wyłączeniem czynności zastrzeżonych dla instytucji finansowych
- 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych
- 69.20.Z Działalność rachunkowo-księgowa;
- 70.10.Z Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych
- 70.21.Z Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja
- 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania
- 74.90.Z Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana
- 77.40.Z Dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim
- 82.11.Z Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura
- 82.99.Z Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana
- 73.1. Reklama
- 82.30.Z Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów
- 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- 46.69.Z Sprzedaż hurtowa pozostałych maszyn i urządzeń
- 46.74.Z Sprzedaż hurtowa wyrobów metalowych oraz sprzętu i dodatkowego wyposażenia hydraulicznego i grzejnego
- 52.10.B Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów
- 55.10.Z Hotele i podobne obiekty zakwaterowania

7.2. Działalność gospodarcza Spółki w zakresie, który wymagał będzie uzyskania zezwolenia, koncesji, zgody lub innej formy decyzji administracyjnej, prowadzona będzie tylko po uzyskaniu przez Spółkę stosownego zezwolenia, zgody lub koncesji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.”

W dniu 01 września 2010 r. Emitent otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego o dokonaniu wpisu w Rejestrze Przedsiębiorców zmiany art. 7 Statutu Spółki

- W dniu 15 czerwca 2010 r. Rada Nadzorcza działając na podstawie art. 22.3 pkt. 4 Statutu Spółki wybrała firmę BDO sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Postępu 12 na potrzeby przeprowadzenia badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2010, przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego oraz badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok 2010 i przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Firma BDO sp. z o.o. wpisana jest na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3355. Spółka nie korzystała dotychczas z usług firmy BDO sp. z o.o.
- W dniu 23 czerwca 2010 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 29 w sprawie zmiany Statutu w zakresie zmiany firmy (nazwy) Spółki. Nowa treść art. 1 Statutu Spółki:
 - Spółka działa pod firmą KCI Spółka Akcyjna.
 - Spółka może używać skrótu firmy KCI S.A.

W dniu 06 października 2010 r. Emitent otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego w Krakowie o zarejestrowaniu zmiany Statutu uchwalonej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 23 czerwca 2010 r. o zmianie firmy Spółki z Ponar S.A. na KCI S.A.

Zmiana firmy Spółki jest elementem strategii związanej ze zmianą przedmiotu działalności przez Emitenta i Grupę Kapitałową i ma za zadanie jednoznacznie kojarzyć Spółkę z nowym profilem działalności – realizacją projektów na rynku nieruchomości.

- W dniu 28 września 2010 r. spółki zależne Emitenta – Ponar Holding sp. z o.o. i Ponar Corporate Center sp. z o.o. (Sprzedający) zawarły z Domem Maklerskim IDM S.A. (Kupujący) Umowę inwestycyjną. Umowa inwestycyjna przewiduje zbycie wszystkich posiadanych przez spółki Ponar Holding sp. z o.o. i Ponar Corporate Center sp. z o.o. akcji spółki Relpol S.A. odpowiednio w liczbie 2.974.795 szt. i 152.500 szt. za cenę 4,40 zł za jedną akcję. Zbycie i przeniesienie akcji spółki Relpol S.A. nastąpi pod warunkami zawieszającymi - złożeniu przez Gospodarczy Bank Wielkopolski S.A. oświadczenia o zwolnieniu zabezpieczenia w postaci zastawu rejestrowego na akcjach Relpol S.A. oraz ustanowieniu przez Ponar Holding sp. z o.o. zabezpieczeń w/w transakcji na rzecz Kupującego. Zgodnie z otrzymaną przez Emitenta informacją powyższe warunki zawieszające zostały spełnione. Sprzedaż akcji Relpol S.A. jest wynikiem realizacji przez spółki zależne nowej strategii Grupy Kapitałowej związanej z rezygnacją z budowy holdingu przemysłowego oraz skoncentrowaniem działalności spółek Grupy Kapitałowej KCI S.A. na działalności w obszarze nieruchomości. Skutkiem realizacji w/w umowy jest utrata przez Ponar Holding sp. z o.o. kontroli nad spółką Relpol S.A. co z kolei skutkuje wyłączeniem danych finansowych spółki Relpol S.A. z konsolidacji w ramach Grupy Kapitałowej KCI i prezentowania tych danych finansowych jako działalności zaniechanej. Pozyskane z transakcji sprzedaży akcji Relpol S.A. środki przeznaczone zostały na spłatę zobowiązań Ponar Holding sp. z o.o. co korzystnie wpłynęło na strukturę zobowiązań Grupy Kapitałowej.
- W dniu 08 października 2010 r. Emitent otrzymał komunikat Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. informujący, że w związku ze zmianą firmy Spółki z dotychczasowej Ponar S.A. na KCI S.A., od dnia 11 października 2010 r. akcje Emitenta będą notowane pod nazwą skróconą „KCI” i oznaczeniem „KCI”.
- W dniu 16 listopada 2010 r. Emitent otrzymał komunikat Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. informujący, że w związku ze zmianą przedmiotu działalności Spółki, z dniem 30 listopada 2010 r. ulega zmianie kwalifikacja sektorowa KCI S.A. z sektora „przemysł elektromaszynowy” na sektor „deweloperzy”.

Po dniu bilansowym:

- Zarząd Spółki KCI S.A. (Spółka) działając na podstawie art. 399 § 1 i art. 402(1) Kodeks spółek handlowych oraz art. 24.1. Statutu Spółki zwołał na dzień 22 kwietnia 2011 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie (Zgromadzenie) z następującym porządkiem obrad:
 - Otwarcie obrad Zgromadzenia
 - Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia
 - Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia oraz jego zdolności do podejmowania uchwał
 - Przyjęcie porządku obrad
 - Podjęcie uchwały w sprawie upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego wraz z uprawnieniem Zarządu do pozbawienia prawa poboru akcji w całości lub w części dotychczasowych akcjonariuszy i zmiany Statutu Spółki
 - Podjęcie uchwały w sprawie obniżenia kapitału zakładowego w celu częściowego pokrycia strat Spółki z lat ubiegłych poprzez zmniejszenie wartości nominalnej akcji i zmiany Statutu Spółki
 - Podjęcie uchwały w sprawie upoważnienia Rady Nadzorczej do ustalenia tekstu jednolitego zmienionego Statutu Spółki
 - Zamknięcie obrad Zgromadzenia.

Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach grupy kapitałowej Emitenta w danym roku obrotowym

Szczegółowy opis podjętych przez Grupę Kapitałową KCI głównych inwestycji kapitałowych znajduje się w pkt. 4 Informacje o powiązaniach organizacyjnych i kapitałowych.

Działania rozwojowe oraz inwestycje

Wartość aktywów trwałych na dzień 31.12.2010 r. w Grupie Kapitałowej wyniosła 162 tys. zł

W okresie 2010 r. Emitent w swoich działaniach koncentrował się na zmianie profilu działalności spółki dominującej oraz całej Grupy Kapitałowej a także przygotowaniu i realizacji planowanych zamierzeń inwestycyjnych skupiających się na rynku nieruchomości (budowa banku ziemi, projekty deweloperskie, projekty rewitalizacji nieruchomości).

W kolejnych okresach Emitent zamierza przeprowadzić dokapitalizowanie spółki dominującej i pozyskać aktywa w postaci udziałów w podmiotach będących właścicielami atrakcyjnych nieruchomości na terenie Krakowa, na których będą realizowane komercyjne inwestycje budowlane. Inwestycje na tych nieruchomościach Emitent zamierza finansować z kredytów oraz środków własnych.

Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta

W roku 2010, w ramach przyjętej strategii, Emitent realizował przebudowę oraz zmianę sposobu funkcjonowania Spółki oraz Grupy Kapitałowej której najistotniejszymi elementami były:

- sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki w ramach której prowadzona była dotychczasowa podstawowa działalność gospodarcza (produkcja hydrauliki siłowej);
- rezygnacja z budowy holdingu przemysłowego i związana z tym sprzedaż akcji spółek Ponar Silesia S.A. oraz Relpol S.A.;
- uchwalenie i zarejestrowanie zmiany Statutu Spółki w zakresie przedmiotu działalności Emitenta – zarejestrowany nowy przedmiot działalności Spółki obejmuje działalność w szeroko rozumianym obszarze rynku nieruchomości obejmującym m.in. realizację projektów budowlanych w ramach budownictwa mieszkaniowego a także projekty komercyjne budowy obiektów biurowych i magazynowych;
- przygotowywanie strategii dalszej działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej w ramach nowego przedmiotu działalności.

Prowadzone w 2010 r. przez Emitenta działania miały na celu przeprowadzenie gruntownych zmian w ramach Spółki Emitenta oraz Grupy Kapitałowej. Z uwagi na sytuację spowodowaną głównie nietrafionymi inwestycjami dokonanymi w latach 2007 – 2008 przez ówczesny Zarząd Spółki oraz ogólnosiwiatowym kryzysem gospodarczym koniecznym było przeprowadzenie głębokiej restrukturyzacji finansowej Grupy Kapitałowej, z czym wiązało się m.in. wycofanie się z niektórych inwestycji i spłata zobowiązań kredytowych Emitenta.

Podjęte działania miały również na celu przygotowanie podstawy do ustabilizowania sytuacji finansowej Emitenta, zmiany profilu działalności i dalszego rozwoju w oparciu o realizację projektów na rynku nieruchomości.

Emitent konsekwentnie przygotowywał i rozpoczął realizację planu uporządkowania i uproszczenia struktury Grupy Kapitałowej co związane jest przede wszystkim z rezygnacją z budowy holdingu przemysłowego. Docelowo podjęte działania powinny doprowadzić do utworzenia czytelnej struktury Grupy Kapitałowej, której poszczególne spółki będą realizowały komercyjne projekty nieruchomościowe.

Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym

Zabezpieczenia kredytów zaciągniętych przez Spółki Grupy Kapitałowej zostały opisane w pkt. 6 Informacje o zaciągniętych kredytach, umowach pożyczek oraz udzielonych poręczeniach i gwarancjach.

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

Nie są prowadzone postępowania sądowe, przed organami właściwymi dla postępowań arbitrażowych lub organami administracji publicznej dotyczące zobowiązań lub wierzytelności spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, których wartość przekraczałaby 10% kapitałów własnych Emitenta.

Część II**Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w skonsolidowanym raporcie rocznym RS 2010****Bilans**

Skonsolidowana suma bilansowa na dzień 31.12.2010 r. w stosunku do stanu na 31.12.2009 r. spadła o 191.425 tys. zł, w tym z tytułu zmniejszenia się rzeczowych aktywów trwałych o 65.419 tys. zł oraz spadku aktywów obrotowych o 108.658 tys. zł.

Na znaczne zmniejszenie skonsolidowanej sumy bilansowej w analizowanym okresie wobec 2009 r. miało wpływ głównie ujęcie składników majątku spółki dominującej po transakcji zbycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa – hydraulicznej działalności produkcyjnej oraz odpowiednio wyłączenia należności i zobowiązań związanych z ww. działalnością, jak również sprzedaż akcji Ponar Silesia S.A.

Na zmniejszenie skonsolidowanej sumy bilansowej wpłynęło także zbycie przez spółki zależne wszystkich akcji spółki Relpol S.A.

Kapitał własny w 2010 r. w stosunku do stanu na 31.12.2009 r. zmniejszył się o 53.493 tys. zł. na co miało wpływ głównie wyłączenie kapitałów własnych akcjonariuszy w kwocie 47.850 tys. zł, związane ze zbyciem udziałów w spółce Ponar Silesia S.A. oraz Relpol S.A.

Na zmniejszenie kapitału własnego wpłynęła także strata netto za 2010 r. w wysokości 9.601 tys. zł.

Suma zobowiązań i rezerw na zobowiązania wg stanu na 31.12.2010 r. wyniosła 11.913 tys. zł (w tym zobowiązania krótkoterminowe 10.702 tys. zł), i w porównaniu do stanu z dnia 31.12.2009 r. spadła o 137.932 tys. zł, przy czym zobowiązania długoterminowe spadły o 28.113 tys. zł, a zobowiązania krótkoterminowe spadły o 109.819 tys. zł.

Rachunek zysków i strat

Podstawowe pozycje rachunku zysków i strat omówiono w części I Sprawozdania Zarządu.

Część III

Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

Realizując działania restrukturyzacyjne Grupy Kapitałowej Emitent starał się kontrolować wszystkie istotne czynniki ryzyka i zagrożenia i przeciwdziałać ich negatywnym skutkom.

Czynniki ryzyka i zagrożeń z otoczenia Grupy Kapitałowej:

- a) ogólnoswiatowy kryzys gospodarczy i finansowy,
- b) utrzymywanie się wolnego tempa rozwoju gospodarczego w kraju i na świecie,
- c) prognozowany na 2011 r. trudny okres na rynku nieruchomości biurowych (odkładanie na półki przez deweloperów nowych inwestycji),
- d) 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,
- e) trudności w pozyskaniu finansowania działalności bieżącej,

Czynniki ryzyka i zagrożeń wewnątrz Grupy Kapitałowej:

- a) powodzenie nowych planów rozwoju spółki dominującej, w tym w zakresie rozwoju działalności na rynku deweloperskim,
- b) ryzyko związane z restrukturyzacją spółek Grupy Kapitałowej,
- c) działania restrukturyzacyjne i zmiany zmierzające do ograniczania kosztów nie przyniosą zamierzonych efektów.

Część IV

Informacje dodatkowe

1. Podstawowe produkty i usługi Grupy Kapitałowej

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży w Grupie Kapitałowej KCI w 2010 r. wyniosły 41.156 tys. zł. i były wyższe w porównaniu do roku ubiegłego o 37.418 tys. zł.

Całość przychodów ze sprzedaży wygenerowana została przez spółkę Ponar Real Estate sp. z o.o.

W związku ze sprzedażą w dniu 26.04.2010 r. zorganizowanej części przedsiębiorstwa i koniecznością ujęcia hydraulicznej działalności produkcyjnej jako zaniechanej spółka dominująca nie wykazuje przychodów ze sprzedaży.

Szerzej nt. w pkt. Przychody, wyniki za 2010 r.

Informacje nt. przyjętej strategii działania przyjętej przez spółkę KCI S.A. znajdują się w pkt. Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta.

2. Rynki zbytu i zaopatrzenia

Emitent w okresie 2010 r. pośredniczył w sprzedaży wyrobów hydraulicznych na rzecz Caterpillar. W związku ze sprzedażą zorganizowanej części przedsiębiorstwa dostawy dla Caterpillar zostały zakończone z końcem stycznia 2011 r. i za okres 2010 r. zostało to wykazane w działalności zaniechanej.

2.1. Rynki zbytu

Spółka dominująca KCI S.A. prowadzi działalność deweloperską na rynku krajowym.

Spółka KCI S.A. w okresie 2010 r. nie osiągnęła jednostkowych przychodów ze sprzedaży na działalności kontynuowanej.

Ponar Real Estate Sp. z o.o. prowadzi działalność deweloperską na rynku krajowym.

Grupa Kapitałowa KCI S.A. nie odnotowała Klienta, do którego sprzedaż przekracza 10% udziału w jednostkowych i skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży z działalności kontynuowanej wygenerowanych za 2010 r.

2.3. Rynki zaopatrzenia

KCI S.A. (spółka dominująca) z uwagi na prowadzenie działalności nieprodukcyjnej nie posiada dostawców.

Ponar – Holding Sp. z o.o. z uwagi na prowadzenie działalności nieprodukcyjnej nie posiada dostawców.

Ponar Real Estate Sp. z o.o. z uwagi na prowadzenie działalności nieprodukcyjnej nie posiada dostawców.

3. Informacja o znaczących umowach dla działalności Emitenta

Umowy dotyczące zbycia przez Emitenta zorganizowanej części przedsiębiorstwa oraz umowy powiązane z transakcją zbycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa opisane zostały w pkt. „Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w 2010 r.”

- W dniu 12 stycznia 2010 r. Ponar S.A. zawarł z Jupiter NFI S.A. przedwstępną warunkową umowę sprzedaży 3.105.000 akcji spółki FAM GK S.A. za łączną cenę 7.452.000,00 zł. Na podstawie w/w umowy Ponar zobowiązała się do zawarcia w terminie nie później niż do 31 lipca 2010 r. umowy przyrzeczonej pod warunkiem zawieszającym, że 1.000.000 akcji FAM GK S.A. zostanie zwolnionych z obciążenia zastawem rejestrowym na rzecz Gospodarczego Banku Wielkopolskiego S.A.
W dniu 30 lipca 2010 r., Emitent zawarł z JUPITER Narodowy Fundusz Inwestycyjny S.A. z siedzibą w Krakowie porozumienie do przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży akcji spółki FAM Grupa Kapitałowa S.A. Na podstawie w/w porozumienia strony postanowiły, iż zwarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w terminie do dnia 31 grudnia 2010 r.
Po dniu bilansowym, 15 lutego 2011 r., Emitent zawarł z JUPITER Narodowy Fundusz Inwestycyjny S.A. porozumienie do przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży akcji spółki FAM Grupa Kapitałowa S.A. z dnia 12 stycznia 2010 r.
Na podstawie w/w porozumienia Strony postanowiły, że zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży akcji FAM Grupa Kapitałowa S.A. nastąpi w terminie do dnia 31 grudnia 2011 r. Ponadto Strony postanowiły, że przysługiwało im będzie wzajemne prawo do odstąpienia od przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży akcji, z którego mogą one skorzystać co najmniej na 14 dni przed terminem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, przy czym warunkiem skuteczności oświadczenia o odstąpieniu będzie jednoczesna zapłata przez stronę odstępującą odstępnego w wysokości 500.000,00 zł;
- W dniu 15 stycznia 2010 r., spółka zależna Ponar Holding sp. z o.o. zawarła z JUPITER Narodowy Fundusz Inwestycyjny S.A. z siedzibą w Krakowie przedwstępną warunkową umowę sprzedaży akcji spółki Relpol S.A.
Na podstawie w/w umowy Ponar Holding sp. z o.o. zobowiązała się do zawarcia w terminie nie później niż do 31 grudnia 2010 r. umowy sprzedaży 2.974.795 akcji spółki Relpol S.A. za cenę 4,30 zł za każdą akcję tj. za łączną cenę 12.791.618,00 zł pod warunkiem zawieszającym, że 2.974.795 akcji Relpol S.A. zostanie zwolnionych z obciążenia zastawem rejestrowym na rzecz Gospodarczego Banku Wielkopolskiego S.A.
W dniu 24 sierpnia 2010 r. spółka zależna Emitenta - Ponar Holding sp. z o.o. rozwiązała, na mocy porozumienia stron, przedwstępną warunkową umowę sprzedaży akcji spółki Relpol S.A. z dnia 15 stycznia 2010 r. zawartą pomiędzy Ponar Holding sp. z o.o. a JUPITER Narodowy Fundusz Inwestycyjny S.A.;

- W dniu 15 lutego 2010 r. podpisany został Aneks do umowy współpracy handlowej z Georyt sp. z o.o. na mocy którego strony postanowiły przedłużyć do dnia 31 grudnia 2014 r. okres obowiązywania umowy współpracy handlowej oraz okres dokonywania rozliczania ceny i należności z tytułu umowy sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa Georyt z częścią wynagrodzenia z tytułu składanych przez Georyt zamówień w ramach umowy współpracy handlowej.
Strony ustaliły, że łączna wartość zamówień ze strony Georyt w okresie obowiązywania umowy współpracy handlowej wyniesie 60 mln zł netto przy czym minimalna wartość zrealizowanych zamówień w każdym roku, poczynwszy od 2010 r., wyniesie 4 mln zł netto. Zgodnie z postanowieniami Aneksu do umowy współpracy handlowej, w przypadku złożenia przez Georyt zamówień na kwotę mniejszą niż 60 mln zł, Georyt zapłaci Ponar karę umowną w wysokości różnicy pomiędzy kwotą 12 mln zł a kwotą zaliczoną w okresie obowiązywania umowy na poczet wierzytelności Georyt z tytułu ceny sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Kwota ewentualnej kary umownej zostanie po zakończeniu okresu obowiązywania umowy handlowej potrącona z wierzytelnością Georyt z tytułu nierozliczonej części ceny sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa Georyt. Kwota naliczonej przez Ponar kary umownej zostanie pomniejszona, w przypadku niezrealizowania przez Ponar zamówień złożonych przez Georyt, o 20% wartości netto niezrealizowanych zamówień;
Ww. umowa w związku ze sprzedażą zorganizowanej części przedsiębiorstwa, została przejęta przez Kupującego (Wadowickie Centrum Hydrauliki S.A.)
- W dniu 12 kwietnia 2010 r. Spółka otrzymała podpisaną przez Dom Maklerski IDM S.A. „Umowę potrącenia wierzytelności”.
Istotne warunki umowy:
 - data zawarcia umowy – 09 marca 2010 r.;
 - strony umowy – Dom Maklerski IDM S.A. i Ponar S.A.;
 - przedmiotem umowy jest potrącenie wzajemnych wierzytelności z tytułu wykupu przez Ponar S.A. od Domu Maklerskiego IDM S.A. obligacji serii F oraz niezapłaconych przez Ponar S.A. faktur wystawionych przez Dom Maklerski IDM S.A. z ceną za nabycie przez Dom Maklerski IDM S.A. obligacji serii G wyemitowanych przez Ponar S.A. (o emisji obligacji serii G Emitent informował w Raporcie bieżącym nr 14/2010 z dnia 09 marca 2010 r.);
 - wzajemne wierzytelności Ponar S.A. i Domu Maklerskiego IDM S.A. zostaną potrącone do wysokości 4.300.000,00 zł. Kwota 140.022,69 zł stanowiąca różnicę pomiędzy wierzytelnością Domu Maklerskiego IDM S.A. a wierzytelnością Ponar S.A. zostanie zapłacona przez Emitenta w ratach w terminie do 10 maja 2010 r.;
- W dniu 12 kwietnia 2010 r. Spółka otrzymała informację o zawarciu przez spółkę zależną Ponar Holding sp. z o.o. z Domem Maklerski IDM S.A. „Umowy potrącenia wierzytelności”.
Istotne warunki umowy:
 - data zawarcia umowy – 09 marca 2010 r.;
 - strony umowy – Dom Maklerski IDM S.A. i Ponar Holding sp. z o.o.;
 - przedmiotem umowy jest potrącenie wzajemnych wierzytelności z tytułu wykupu przez Ponar Holding sp. z o.o. od Domu Maklerskiego IDM S.A. obligacji serii G z ceną za nabycie przez Dom Maklerski IDM S.A. obligacji serii H wyemitowanych przez Ponar Holding sp. z o.o.;
 - wzajemne wierzytelności Ponar Holding sp. z o.o. i Domu Maklerskiego IDM S.A. zostaną potrącone do wysokości 2.314.000,00 zł. Kwota 322,88 zł stanowiąca różnicę pomiędzy wierzytelnością Domu Maklerskiego IDM S.A. a wierzytelnością Ponar Holding sp. z o.o. zostanie zapłacona na rachunek Domu Maklerskiego IDM S.A.;
 - łączna wartość umów zawartych pomiędzy Ponar Holding sp. z o.o. i Domem Maklerskim IDM S.A. w okresie ostatnich 12 miesięcy wynosiła 8.680.591,32 zł i przekraczała 10% wartości kapitałów Emitenta;
- W dniu 25 maja 2010 r. Emitent otrzymał od spółki zależnej Ponar Holding sp. z o.o. informację o otrzymaniu przez Ponar Holding sp. z o.o. podpisanej przez wszystkie strony „Umowy przejęcia długu”. Istotne postanowienia umowy:
 - a) data zawarcia umowy – 30 kwietnia 2010 r.;

- b) strony umowy – Gospodarczy Bank Wielkopolski S.A., Jupiter Narodowy Fundusz Inwestycyjny S.A. oraz Ponar Holding sp. z o.o.;
- c) przedmiotem umowy jest przejęcie przez Jupiter Narodowy Fundusz Inwestycyjny S.A. zobowiązań Ponar Holding sp. z o.o. wobec Gospodarczego Banku Wielkopolskiego S.A. z tytułu „Umowy o kredyt inwestycyjny” z dnia 03 kwietnia 2008 r. (o udzieleniu kredytu Emitent informował w Raporcie bieżącym nr 67/2008 z dnia 04.04.2008 r.). Na dzień zawarcia „Umowy przejęcia długu” zadłużenie spółki Ponar Holding sp. z o.o. wobec Gospodarczego Banku Wielkopolskiego S.A. wynosiło łącznie z tytułu kapitału oraz odsetek 5.478.383,35 zł;
- d) w związku z zawarciem „Umowy przejęcia długu” Gospodarczego Banku Wielkopolskiego S.A. zwolnił dotychczasowe zabezpieczenia w postaci:
 - poręczenia cywilnego Ponar S.A.,
 - sądowego zastawu rejestrowego na 1.000.000 sztuk akcji spółki FAM Grupa Kapitałowa S.A. zgromadzonych na rachunku Ponar S.A.,
 - blokada aktywów rachunku inwestycyjnego Ponar S.A. do kwoty 4.500.000,00 zł.

Pozostałe dotychczasowe zabezpieczenia przewidziane „Umową o kredyt inwestycyjny” z dnia 03 kwietnia 2008 r. pozostały w mocy;

- W dniu 31 maja 2010 r. Emitent otrzymał od spółki zależnej Ponar Holding sp. z o.o. informację o podpisaniu w dniu 28 maja 2010 r. z Jupiter Narodowy Fundusz Inwestycyjny S.A. umowy, na mocy której Ponar Holding sp. z o.o. zobowiązał się do zapłaty na rzecz Jupiter NFI S.A. całej kwoty długu w wysokości 5.478.383,35 zł, przejętego na podstawie „Umowy przejęcia długu” z dnia 30 kwietnia 2010 r., w terminie do dnia 31 grudnia 2010 r.

Ponar Holding sp. z o.o. tytułem wynagrodzenia zobowiązał się do zapłaty na rzecz Jupiter NFI S.A. kwotę równą 3,40% kwoty stanowiącej sumę przejętego długu oraz odsetek zapłaconych przez Jupiter NFI S.A. Gospodarczemu Bankowi Wielkopolskiemu S.A. za okres po 30 kwietnia 2010 r.

Ponadto Ponar Holding sp. z o.o. zobowiązał się do zwrotu Jupiterowi NFI S.A. kwot odsetek płaconych przez niego na rzecz Gospodarczego Banku Wielkopolskiego S.A. po dniu 30 kwietnia 2010 r. do dnia całkowitej spłaty długu oraz wszelkich kosztów i wydatków, które zostaną poniesione przez Jupiter NFI S.A. w związku z zawarciem i wykonaniem „Umowy przejęcia długu” z dnia 30 kwietnia 2010 r.

W dniu 30 września 2010 r. spółka zależna Emitenta – Ponar Holding sp. z o.o. dokonała spłaty zobowiązań wobec Jupiter Narodowy Fundusz Inwestycyjny S.A. w wysokości 5.478.383,35 zł wraz z należnymi odsetkami z tytułu „Umowy przejęcia długu” z dnia 30 kwietnia 2010 r., na mocy której Jupiter NFI S.A. przejął zobowiązania Ponar Holding sp. z o.o. wobec Gospodarczego Banku Wielkopolskiego S.A. z tytułu „Umowy o kredyt inwestycyjny” z dnia 03 kwietnia 2008 r.;

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

Struktura Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2010 r. została przedstawiona na str. 4.

4.2. Zdarzenia oraz zmiany dotyczące powiązań organizacyjnych i kapitałowych Emitenta w 2010 r.

W 2010 r. nastąpiły następujące zdarzenia oraz zmiany dotyczące powiązań organizacyjnych i kapitałowych w Grupie Kapitałowej Emitenta:

- W dniu 11 stycznia 2010 r. w wyniku zawarcia umowy sprzedaży akcji spółki FAM Grupa Kapitałowa S.A. łączna wartość umów zawartych przez Spółkę ze spółką Eurofaktor S.A. z siedzibą w Krakowie w okresie ostatnich 12 miesięcy wyniosła 7.629.000,00 zł i przekroczyła 10% kapitałów własnych Spółki.

Na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 11 stycznia 2010 r. Ponar S.A. sprzedał spółce Eurofaktor S.A. 1.570.000 akcji spółki FAM Grupa Kapitałowa S.A. za cenę 2,40 zł za jedną akcję, tj. za łączną cenę 3.768.000,00 zł. Sprzedane akcje stanowiły 4,92% w kapitale zakładowym FAM Grupa Kapitałowa S.A. oraz dawały 4,92% głosów na WZA tejże spółki;

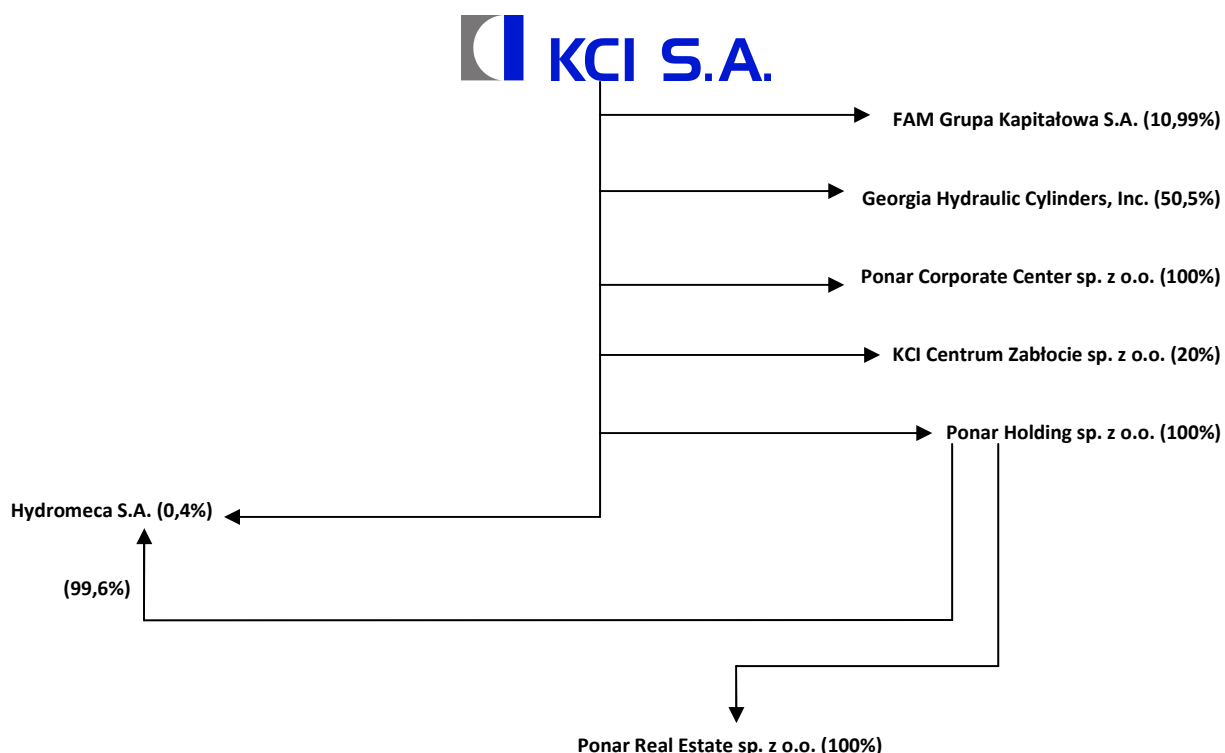
- w dniu 11 stycznia 2010 r., na podstawie umowy sprzedaży akcji, Ponar S.A. sprzedał spółce Jupiter NFI S.A. 350.000 szt. akcji spółki FAM Grupa Kapitałowa S.A., za cenę 2,40 zł za jedną akcję, tj. za łączną cenę 840.000,00 zł. Sprzedane akcje stanowiły 1,10% w kapitale zakładowym FAM Grupa Kapitałowa S.A. oraz dawały 1,10% głosów na WZA tejże spółki;
- w dniu 26 kwietnia 2010 r. Spółka podpisała ze spółką Energosynergia Technologie sp. z o.o. Umowę sprzedaży akcji. W ramach tej umowy Ponar sprzedał 440.000 akcji na okaziciela spółki Ponar Silesia S.A. za łączną cenę 2.200.000,00 zł na rzecz spółki Energosynergia Technologie sp. z o.o. Termin zapłaty ceny sprzedaży strony ustaliły na dzień 26 kwietnia 2010 r.
Umowa sprzedaży akcji przewidywała warunek zawieszający, że NWZA Ponar Silesia S.A. podejmie jednomyślnie uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 19.140.625 zł poprzez emisję 3.828.125 nowych akcji zwykłych, imiennych o wartości nominalnej 5,00 zł każda, po cenie emisyjnej w wysokości 6,40 zł za jedną akcję – warunek ten został spełniony.
Jednocześnie, w dniu 26 kwietnia 2010 r. Spółka podpisała ze spółką Energosynergia Technologie sp. z o.o. Aneks do Umowy sprzedaży akcji z dnia 31 lipca 2009 r. (o zawarciu umowy Spółka informowała w Raporcie bieżącym nr 82/2009 z dnia 31 lipca 2009 r.). Na mocy Aneksu strony postanowiły ustalić łączną cenę sprzedaży 660.000 akcji na okaziciela spółki Ponar Silesia S.A. na kwotę 3.000.000,00 zł oraz termin zapłaty ceny na dzień 26 kwietnia 2010 r. Strony ponadto wykreśliły z Umowy sprzedaży akcji z dnia 31 lipca 2009 r. zapisy dotyczące zapłaty kwoty dodatkowej z tytułu odroczonego terminu zapłaty ceny za akcje, wzajemnego umownego prawa pierwszeństwa nabycia akcji pod rygorem bezskuteczności zbycia akcji na rzecz podmiotu trzeciego z pominięciem prawa pierwszeństwa drugiej strony oraz przysługującego stronom prawa pierwokupu akcji;
- W dniu 24 maja 2010 r. Spółka zawarła z KCI Krowodrza sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie „Umowę sprzedaży”, na podstawie której Emitent nabył udziały w spółce KCI - Centrum Zabłocie sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie:
 - a) data zawarcia umowy – 24 maja 2010 r.;
 - b) strony umowy – KCI Krowodrza sp. z o.o. i Ponar S.A.;
 - c) przedmiotem umowy jest nabycie przez Ponar S.A. od KCI Krowodrza sp. z o.o. 79.586 udziałów w spółce KCI - Centrum Zabłocie sp. z o.o. o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział, za cenę 161,43 zł za każdy udział tj. za łączną kwotę 12.847.567,98 zł;
 - d) wartość nabytych udziałów przekracza 10% wartości kapitałów Emitenta;
 - e) źródło finansowania nabycia udziałów – środki własne Emitenta;
 - f) nabyte 79.586 udziałów stanowi 20% udziału w kapitale zakładowym spółki KCI - Centrum Zabłocie sp. z o.o. i daje prawo do 79.586 głosów na walnym zgromadzeniu spółki KCI - Centrum Zabłocie sp. z o.o. co stanowi 20% wszystkich głosów;
 - g) nabycie udziałów w spółce KCI - Centrum Zabłocie sp. z o.o. ma charakter długoterminowej lokaty kapitałowej Emitenta;Członek Rady Nadzorczej Emitenta Pan Dariusz Leśniak pełni funkcję Prezesa Zarządu spółki KCI Krowodrza sp. z o.o. oraz członek Rady Nadzorczej Emitenta Pan Grzegorz Hajdarowicz jest również członkiem rady Nadzorczej spółki KCI Krowodrza sp. z o.o.;
- W okresie czwartego kwartału 2010 r. zrealizowana została, zawarta z Domem Maklerskim IDM S.A. (Kupujący) w dniu 28 września 2010 r. przez spółki zależne Emitenta – Ponar Holding sp. z o.o. i Ponar Corporate Center sp. z o.o. (Sprzedający) Umowa inwestycyjna.
Przedmiotem Umowy inwestycyjnej było zbycie wszystkich posiadanych przez spółki Ponar Holding sp. z o.o. i Ponar Corporate Center sp. z o.o. akcji spółki Relpol S.A. odpowiednio w liczbie 2.974.795 szt. i 152.500 szt. za cenę 4,40 zł za jedną akcję.

Sprzedaż akcji Relpol S.A. jest wynikiem realizacji nowej strategii Grupy Kapitałowej związanej z rezygnacją z budowy holdingu przemysłowego oraz skoncentrowaniem działalności Grupy Kapitałowej KCI S.A. na działalności w obszarze nieruchomości.

Skutkiem zrealizowania w/w umowy jest utrata przez Ponar Holding sp. z o.o. kontroli nad spółką Relpol S.A. co z kolei skutkuje wyłączeniem danych finansowych spółki Relpol S.A. z konsolidacji w ramach Grupy Kapitałowej KCI S.A. i prezentowaniem tych danych finansowych jako działalności zaniechanej.

Pozyskane z transakcji sprzedaży akcji Relpol S.A. środki przeznaczone zostały na spłatę zobowiązań Ponar Holding sp. z o.o., co korzystnie wpłynęło na strukturę zobowiązań Grupy Kapitałowej;

Struktura Grupy Kapitałowej KCI S.A. na dzień sporządzenia sprawozdania przedstawia się następująco:



Spółka i pozostałe Spółki Grupy Kapitałowej nie dokonywały innych znaczących inwestycji kapitałowych w kraju i za granicą.

Spółka i pozostałe Spółki Grupy Kapitałowej nie posiadają 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

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

- W dniu 14 stycznia 2010 r. spółka zależna Emitenta Ponar Holding Sp. z o.o. (Kredytobiorca) otrzymała podpisany z Gospodarczym Bankiem Wielkopolskim S.A. (Bank) Aneks nr 2/2009 z dn. 30.12.2009 r. do Umowy nr PO/01/I/U/2008 o kredyt inwestycyjny z dnia 03.04.2008 r. Na podstawie ww. aneksu ustalono:
 1. kwota kredytu inwestycyjnego udzielonego dla spółki zależnej wynosi 10.000.00,00 zł (słownie: dziesięć milionów złotych) na okres od dnia 03.04.2008 do dnia 31.03.2010 r., z którego pozostało do spłaty: 5.429.669,57 zł;
 2. spłata kredytu nastąpi jednorazowo w dniu 31.03.2010 r.;
 3. zabezpieczenie kredytu stanowi:
 - a) sądowy zastaw rejestrowy na akcjach spółki RELPOL S.A. w ilości 2.974.795 sztuk (słownie sztuk: dwa miliony dziewięćset siedemdziesiąt cztery tysiące siedemset dziewięćdziesiąt pięć), zgromadzonych na rachunku inwestycyjnym Ponar Holding Sp. z o.o. prowadzonym przez Dom maklerski IDM S.A.;
 - c) blokady obejmujące aktywa zgromadzone na rachunkach inwestycyjnych Zastawców prowadzonych przez IDM S.A., do łącznej kwoty wynoszącej 200% aktualnego zadłużenia z tytułu niniejszego kredytu, w tym blokada aktywów rachunku inwestycyjnego Ponar S.A. do kwoty 4.500.000,00 zł (słownie złotych: cztery miliony pięćset tysięcy 00/100),
 - d) nieodwołalne pełnomocnictwo Zastawców do dysponowania przez Bank aktywami zgromadzonymi na rachunkach inwestycyjnych, na których dokonano blokad, o których mowa w pkt. c),
 - e) poręczenie cywilne Spółki Ponar S.A.,
 - f) hipoteka zwykła w kwocie 1.500.000,00 zł na nieruchomości będącej w wieczystym użytkowaniu KCI Centrum Zabłocie Sp. z o.o.;
 - g) hipoteka kaucyjna do kwoty 2.500.000,00 zł na nieruchomości będącej w wieczystym użytkowaniu KCI Centrum Zabłocie Sp. z o.o.;
 - h) hipoteka zwykła w kwocie 3.929.669,57 zł na nieruchomości będącej w wieczystym użytkowaniu KCI Centrum Zabłocie Sp. z o.o.

Oprocentowanie kredytu: WIBOR 3-miesięczny powiększony o marżę Banku.

W dniu 19 kwietnia 2010 r. spółka zależna Emitenta Ponar Holding Sp. z o.o. (Kredytobiorca) otrzymała podpisany z Gospodarczym Bankiem Wielkopolskim S.A. (Bank) Aneks nr 1/2010 z dn. 31.03.2010 r. do Umowy nr PO/01/I/U/2008 o kredyt inwestycyjny z dnia 03.04.2008 r. Na podstawie ww. aneksu ustalono:

1. kwota kredytu inwestycyjnego udzielonego dla spółki zależnej wynosi 10.000.00,00 zł (słownie: dziesięć milionów złotych) na okres od dnia 03.04.2008 do dnia 30.04.2010 r., z którego pozostało do spłaty: 5.429.669,57 zł z tytułu kapitału oraz w kwocie 48.713,78 zł z tytułu odsetek;
2. spłata kredytu nastąpi jednorazowo w dniu 30.04.2010 r.

Jednocześnie Emitent poinformował, że podpisana w dniu 31.03.2010:

- I. zmiana Umowy poręczenia udzielonego przez Emitenta na zabezpieczenie ww. kredytu inwestycyjnego określa:
 - Ponar S.A. (Poręczyciel) udziela solidarnego poręczenia Kredytobiorcy, za zobowiązania z tytułu ww. kredytu udzielonego Ponar Holding Sp. z o.o. (spółka zależna) przez Gospodarczy Bank Wielkopolski S.A. (Bank) na mocy umowy kredytowej z dnia 03.04.2008 nr PO/01/U/2008 wraz z późn. zm.

Poręczenie obejmuje zobowiązania kredytobiorcy do wysokości niespłaconego kapitału w wysokości 5.429.669,57 zł, odsetek zwykłych, karnych i kosztów windykacji, opłat i prowizji bankowych. Poręczenie niniejsze ważne jest bezterminowo. Poręczenie nie może być odwołane przed dniem całkowitej spłaty zobowiązania kredytowego 30.04.2010r. lub zwolnienia z poręczenia przez Bank. Poręczyciel poddaje się egzekucji do kwoty zadłużenia wynoszącej nie

więcej niż 10.859.339,14 zł. Bank ma prawo do dnia 30.04.2013 r. wystąpić o nadanie temu tytułowi klauzuli wykonalności.

- II. zmiana Umowy o ustanowienie zastawu rejestrowego na 1.000.000 szt. (słownie: jeden milion sztuk akcji) FAM Grupa Kapitałowa S.A. zapisanych na rachunku papierów wartościowych Emitenta określa:
1. w celu zabezpieczenia wykonania praw do zaspokojenia się z przedmiotu zastawu Ponar S.A. (Zastawca) oświadcza, że poddaje się dobrowolnie egzekucji wydania rzeczy obciążonej zastawem rejestrowym, na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego wystawionego zgodnie z przepisami prawa bankowego,
 2. Bank ma prawo wystąpić o nadanie bankowemu tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności do dnia 30.04.2013 r.

Na podstawie „Umowy przejęcia długu” z dnia 30 kwietnia 2010 r. Jupiter Narodowy Fundusz Inwestycyjny S.A. przejął zobowiązania Ponar Holding sp. z o.o. wobec Gospodarczego Banku Wielkopolskiego S.A. z tytułu umowy o kredyt inwestycyjny z dnia 03 kwietnia 2008 r. nr PO/01/U/2008 wraz z późn. zm. („Umowa przejęcia długu” została opisana w pkt. „Informacje o znaczących umowach dla działalności Emitenta”).

- W dniu 15 kwietnia 2010 r. Spółka otrzymała zawarte w dniu 08 kwietnia 2010 r. z BRE Bank S.A. (Bank) z siedzibą w Warszawie Porozumienie o spłacie kredytu zaciągniętego przez Emitenta na podstawie Umowy o kredyt obrotowy złotowy nr 07/020/07/Z/OB zawartej w dniu 13 lutego 2007 r., o której Emitent informował w Raporcie bieżącym nr 21/2007 z dnia 14 lutego 2007 r. Podpisany Porozumienie o spłacie przewiduje:
Spłatę pozostałej do spłaty kwoty kredytu w ratach i terminach:
 - 1 rata w kwocie 182.153,78 zł w dniu zawarcia porozumienia – spłacona;
 - 2 rata w kwocie 2.900.000,00 zł do dnia 15 lipca 2010 r.;Oprocentowanie pozostałej do spłaty kwoty kredytu w wysokości zmiennej stopy WIBOR dla depozytów 1-miesięcznych powiększonej o marżę Banku. Odsetki naliczane są w okresach miesięcznych i płatne ostatniego dnia roboczego każdego miesiąca oraz w dniu ostatecznej spłaty zadłużenia objętego porozumieniem;
Ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia w postaci hipoteki łącznej zwykłej w kwocie 3.000.000,00 zł na prawie użytkowania dwóch nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym spółki KCI Centrum Zabłocie sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie;
W dniu 06 maja 2010 r. Spółka otrzymała od BRE Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie (Bank) oświadczenie o wygaśnięciu wierzytelności. Bank oświadczył, że wierzytelność kredytowa wynikająca z udzielenia Ponar S.A. z siedzibą w Krakowie (dawniej Ponar Wadowice S.A. z siedzibą w Wadowicach) kredytu obrotowego na podstawie Umowy kredytowej nr 07/020/07/Z/OB z dnia 13 lutego 2007 r. wraz z późniejszymi zmianami została w całości spłacona z dniem 28 kwietnia 2010 r.
W związku z wygaśnięciem wierzytelności Bank zwolnił ustanowione zabezpieczenia.
- W dniu 04 maja 2010 r. Spółka otrzymała od Fortis Bank Polska S.A. (Bank) zaświadczenie o spłacie kredytu. Bank zaświadczył, że kredyt udzielony Spółce na podstawie Umowy wielocelowej linii kredytowej nr WAR/2001/05/373/CB z dnia 06 grudnia 2005 r. z późniejszymi zmianami został całkowicie wraz z odsetkami spłacony, a ww. Umowa została rozwiązana. W związku ze spłatą ww. kredytu Bank wyraził zgodę na zwolnienie wszystkich zabezpieczeń ustanowionych na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z tytułu ww. umowy kredytowej.
- W dniu 08 lipca 2010 r. Spółka zawarła z KCI Centrum Zabłocie sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 500.000 zł z terminem spłaty do dnia 08 października 2010 r. Oprocentowanie pożyczki – stawka WIBOR dla 3-miesięcznych depozytów złotych na rynku międzybankowym z dnia 08 lipca 2010 r., powiększona o 4% w stosunku rocznym.
W dniu 04 października 2010 r. Spółka zawarła z KCI Centrum Zabłocie sp. z o.o. aneks do umowy pożyczki z dnia 08 lipca 2010 r. zmieniający termin spłaty pożyczki do dnia 31 grudnia 2010 r.

W dniu 29 grudnia 2010 r. Spółka zawarła z KCI Centrum Zabłocie sp. z o.o. aneks do umowy pożyczki z dnia 08 lipca 2010 r. zmieniający termin spłaty pożyczki do dnia 31 grudnia 2011 r. Pożyczka została spłacona w dniu 29 marca 2011 r.

PO DNIU BILANSOWYM (tj. 31 grudnia 2010 r.) nastąpiły niżej wskazane zdarzenia, zmiany w zakresie zaciągniętych kredytów i pożyczek:

- W dniu 23 marca 2011 r. Spółka zawarła z KCI Centrum Zabłocie sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 200.000 zł z terminem spłaty do dnia 31 marca 2011 r. Oprocentowanie pożyczki – stawka WIBOR dla 3-miesięcznych depozytów złotych na rynku międzybankowym z dnia 23 marca 2011 r., powiększona o 4% w stosunku rocznym. Pożyczka została spłacona w dniu 29 marca 2011 r.
- W dniu 05 kwietnia 2011 r. Spółka zawarła z KCI Centrum Zabłocie sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 200.000 zł z terminem spłaty do dnia 04 maja 2011 r. Oprocentowanie pożyczki – stawka WIBOR dla 3-miesięcznych depozytów złotych na rynku międzybankowym z dnia 05 kwietnia 2011 r., powiększona o 4% w stosunku rocznym.

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

- W dniu 26 kwietnia 2010 r. Spółka zawarła z Dragmor sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 4.000.000 zł z terminem spłaty do dnia 25 kwietnia 2011 r. Oprocentowanie pożyczki w stosunku rocznym – stawka WIBOR dla 3-miesięcznych depozytów złotych na rynku międzybankowym z dnia zawarcia umowy powiększona o 4,5 punkty procentowe. Odsetki naliczane za okres od dnia wypłaty pożyczki do dnia jej zwrotu.
- W dniu 21 lipca 2010 r. Spółka otrzymała podpisaną przez spółkę Ponar Real Estate sp. z o.o. „Umowę pożyczki” udzieloną przez Emitenta spółce Ponar Real Estate sp. z o.o.
Istotne warunki umowy:
 - a) data zawarcia umowy – 30 czerwca 2010 r.;
 - b) strony umowy – Ponar S.A. i Ponar Real Estate sp. z o.o.;
 - c) przedmiotem umowy jest pożyczka udzielona przez Emitenta dla spółki Ponar Real Estate sp. z o.o. w wysokości 3.997.044,11 zł z przeznaczeniem na wykup 350 obligacji imiennych serii B wraz z odsetkami wyemitowanych przez Ponar Real Estate sp. z o.o. a objętych przez Emitenta;
 - d) pożyczka została udzielona z terminem spłaty do dnia 30 czerwca 2011 r., jednak spłata pożyczki nie może nastąpić wcześniej niż po uprzedniej całkowitej spłacie kredytu udzielonego Ponar Real Estate sp. z o.o. przez BRE Bank Hipoteczny S.A.;
- W dniu 22 lipca 2010 r. Spółka podpisała ze spółką Ponar Holding sp. z o.o. umowę pożyczki.
Istotne warunki umowy:
 - a) data zawarcia umowy – 22 lipca 2010 r.;
 - b) strony umowy – Ponar S.A. i Ponar Holding sp. z o.o.;
 - c) przedmiotem umowy jest pożyczka udzielona przez Emitenta dla spółki Ponar Holding sp. z o.o. w wysokości 4.270.000,00 zł z przeznaczeniem na wykup 350 obligacji imiennych serii D wraz z odsetkami wyemitowanych przez Ponar Holding sp. z o.o. a objętych przez Emitenta oraz na finansowanie bieżącej działalności spółki. Pożyczka została udzielona z terminem spłaty do dnia 31 grudnia 2010 r.;
- W dniu 22 lipca 2010 r. Spółka podpisała ze spółką Ponar Holding sp. z o.o. porozumienia co do przedłużenia terminu spłaty zobowiązań Ponar Holding sp. z o.o. wobec Emitenta z tytułu umów pożyczek oraz umów nabycia praw do akcji Relpol S.A. Zgodnie z zawartymi porozumieniami termin spłaty powyższych zobowiązań został ustalony na dzień 31 grudnia 2010 r. Łączna wartość udzielonych

spółce Ponar Holding sp. z o.o. pożyczek oraz ceny za prawa do akcji Relpol S.A. objętych w/w porozumieniami wynosi 41.613.075,00 zł.

- W dniu 22 lipca 2010 r. Spółka podpisała ze spółką Ponar Corporate Center sp. z o.o. porozumienia co do przedłużenia terminu spłaty zobowiązań Ponar Corporate Center sp. z o.o. wobec Emitenta z tytułu umów pożyczek. Zgodnie z zawartymi porozumieniami termin spłaty powyższych zobowiązań został ustalony na dzień 31 grudnia 2010 r. Łączna wartość pozostałej do spłaty kwoty pożyczek udzielonych spółce Ponar Corporate Center sp. z o.o. wynosi 9.575.288,46 zł.

Po dniu bilansowym

- W dniu 03 stycznia 2011 r. Spółka otrzymała podpisane ze spółką Ponar Holding sp. z o.o. porozumienia co do przedłużenia terminu spłaty zobowiązań Ponar Holding sp. z o.o. wobec Emitenta z tytułu umów pożyczek oraz umów nabycia praw do akcji Relpol S.A. Zgodnie z zawartymi porozumieniami termin spłaty powyższych zobowiązań został ustalony na dzień 31 grudnia 2011 r. oraz ustalono nowe oprocentowanie pożyczek w wysokości stawki WIBOR 3M powiększonej o 4%. Łączna wartość udzielonych spółce Ponar Holding sp. z o.o. i pozostałych do spłaty kwot pożyczek oraz ceny za prawa do akcji Relpol S.A. wynosi 41.288.502,95 zł i przekracza 10% wartości kapitałów własnych Emitenta.
- W dniu 03 stycznia 2011 r. Spółka otrzymała podpisane ze spółką Ponar Corporate Center sp. z o.o. porozumienia co do przedłużenia terminu spłaty zobowiązań Ponar Corporate Center sp. z o.o. wobec Emitenta z tytułu umów pożyczek. Zgodnie z zawartymi porozumieniami termin spłaty powyższych zobowiązań został ustalony na dzień 31 grudnia 2011 r. oraz ustalono nowe oprocentowanie pożyczek w wysokości stawki WIBOR 3M powiększonej o 4%. Łączna wartość pozostałej do spłaty kwoty z tytułu udzielonych spółce Ponar Corporate Center sp. z o.o. pożyczek wynosi 8.953.847,05 zł i przekracza 10% wartości kapitałów własnych Emitenta.

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

- W dniu 31 marca 2010 r. Emitent podpisał z Gospodarczym Bankiem Wielkopolskim S.A. zmianę umowy poręczenia udzielonego przez Emitenta na zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego, które określa, iż:
 - Ponar S.A. (Poręczyciel) udziela solidarnego poręczenia Kredytobiorcy, za zobowiązania z tytułu kredytu udzielonego Ponar Holding Sp. z o.o. (spółka zależna) przez Gospodarczy Bank Wielkopolski S.A. (Bank) na mocy umowy kredytowej z dnia 03.04.2008 nr PO/01/U/2008 wraz z późn. zm.
- Poręczenie obejmuje zobowiązania kredytobiorcy do wysokości niespłaconego kapitału w wysokości 5.429.669,57 zł, odsetek zwykłych, karnych i kosztów windykacji, opłat i prowizji bankowych. Poręczenie niniejsze ważne jest bezterminowo. Poręczenie nie może być odwołane przed dniem całkowitej spłaty zobowiązania kredytowego (30.04.2010 r.) lub zwolnienia z poręczenia przez Bank. Poręczyciel poddaje się egzekucji do kwoty zadłużenia wynoszącej nie więcej niż 10.859.339,14 zł. Bank ma prawo do dnia 30.04.2013 r. wystąpić o nadanie temu tytułowi klauzuli wykonalności.
- Ponadto Emitent podpisał z Gospodarczym Bankiem Wielkopolskim S.A. zmianę Umowy o ustanowienie zastawu rejestrowego na 1.000.000 szt. akcji FAM Grupa Kapitałowa S.A. zapisanych na rachunku papierów wartościowych Emitenta, która określa, iż:
- w celu zabezpieczenia wykonania praw do zaspokojenia się z przedmiotu zastawu Ponar S.A. (Zastawca) oświadcza, że poddaje się dobrowolnie egzekucji wydania rzeczy obciążonej zastawem rejestrowym, na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego wystawionego zgodnie z przepisami prawa bankowego,

- Bank ma prawo wystąpić o nadanie bankowemu tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności do dnia 30.04.2013 r.

W związku z zawarciem w dniu 30 kwietnia 2010 r. przez Ponar Holding sp. z o.o. z Jupiter Narodowy Fundusz Inwestycyjny S.A. oraz Gospodarczy Bank Wielkopolski S.A. „Umowy przejęcia długu” Gospodarczy Bank Wielkopolski S.A. zwolnił dotychczasowe zabezpieczenia w postaci:

- poręczenia cywilnego Ponar S.A.,
- sądowego zastawu rejestrowego na 1.000.000 sztuk akcji spółki FAM Grupa Kapitałowa S.A. zgromadzonych na rachunku Ponar S.A.,
- blokada aktywów rachunku inwestycyjnego Ponar S.A. do kwoty 4.500.000,00 zł.

Pozostałe udzielone, otrzymane oraz zwolnione poręczenia zostały wskazane w pkt. 6 „Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek...”.

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

W okresie 2010 r. w Grupie Kapitałowej KCI wyemitowano następujące papiery wartościowe:

- Ponar S.A. wyemitował 4.300 obligacji na okaziciela serii G o nr od 0001 do 4300 o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda.
Łączna wartość nominalna obligacji wyniosła 4.300.000,00 zł.
Data emisji obligacji – 08 marca 2010 r.
Wszystkie obligacje na okaziciela serii G od nr 0001 do nr 4300 objął Dom Maklerski IDM S.A.
Przydział obligacji został dokonany w dniu 09 marca 2010 r.
Oprocentowanie obligacji wynosi 13% w skali roku, liczone od wartości nominalnej obligacji, naliczane od dnia przydziału.
Odsetki wypłacane będą w dniach: 9 czerwca 2010 r., 9 września 2010 r., 9 grudnia 2010 r. oraz w dniu wykupu bądź wcześniejszego wykupu.
Dzień Wykupu – 09 marca 2011 r.
Obligatariusz, który nabył obligacje serii G wyraził zgodę na zmianę sposobu wypłaty odsetek od obligacji i wypłatę ich jednorazowo w terminie wykupu obligacji serii G tj. w dniu 09 marca 2011 r.
Środki z emisji zostały przeznaczone na wykup obligacji serii F
- Ponar Holding sp. z o.o. wyemitował 2.314 obligacji na okaziciela serii H o nr od 0001 do nr 2314 o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda.
Łączna wartość nominalna obligacji wyniosła 2.314.000,00 zł.
Data emisji obligacji – 08 marca 2010 r.
Wszystkie obligacje na okaziciela serii H od o nr od 0001 do nr 2314 objął Dom Maklerski IDM S.A.
Przydział obligacji został dokonany w dniu 09 marca 2010 r.
Oprocentowanie obligacji wynosi 13% w skali roku, liczone od wartości nominalnej obligacji, naliczane od dnia przydziału.
Odsetki wypłacane będą w dniach: 9 czerwca 2010 r., 9 września 2010 r., 9 grudnia 2010 r. oraz w dniu wykupu bądź wcześniejszego wykupu.
Dzień Wykupu – 09 marca 2011 r.
Kwota wykupu – wartość nominalna obligacji 2.180.000,00 zł powiększona o należne odsetki.
Obligatariusz, który nabył obligacje serii H wyraził zgodę na zmianę sposobu wypłaty odsetek od obligacji i wypłatę ich jednorazowo w terminie wykupu obligacji serii H tj. w dniu 09 marca 2011 r.
Środki z emisji zostały przeznaczone na wykup obligacji serii G

W okresie 2010 r. w Grupie Kapitałowej Ponar wykupiono następujące papiery wartościowe:

- Ponar Real Estate sp. z o.o. wykupił 350 obligacji imiennych serii B o nr od 1/2008 do nr 350/2008 o wartości nominalnej 10.000,00 zł każda.
Łączna wartość nominalna obligacji wyniosła 3.500.000,00 zł.
Wszystkie obligacje imienne serii B od o nr od 1/2008 do nr 350/2008 objął Ponar S.A.
Data dokonanego przez Ponar Real Estate sp. z o.o. wykupu obligacji imiennych serii B – 30 czerwca 2010 r.
- Ponar Holding sp. z o.o. wykupił 350 obligacji imiennych serii D o nr od 001 do nr 350 o wartości nominalnej 10.000,00 zł każda.
Łączna wartość nominalna obligacji wyniosła 3.500.000,00 zł.
Wszystkie obligacje imienne serii D od o nr od 001 do nr 350 objął Ponar S.A.
Data dokonanego przez Ponar Holding sp. z o.o. wykupu obligacji imiennych serii D – 22 lipca 2010 r.
- W dniu 13 października 2010 r. Ponar Holding sp. z o.o. wykupił 2.314 obligacji na okaziciela serii H o nr od 0001 do nr 2314 o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda.
Łączna wartość nominalna obligacji wyniosła 2.314.000,00 zł.
Wszystkie obligacje na okaziciela serii H zostały objęte przez Obligatariuszy za pośrednictwem Domu Maklerskiego IDM S.A.
- W dniu 7 grudnia 2010 r. Emitent wykupił 4.060 obligacji na okaziciela serii G o nr od 0001 do nr 4060 o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda.
Łączna wartość nominalna wykupionych obligacji wyniosła 4.060.000,00 zł.
Do wykupu pozostało 240 obligacji na okaziciela serii G o nr od 4061 do nr 4300 o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda tj. o łącznej wartości nominalnej 240.000,00 zł. Pozostałe do wykupu 240 obligacji na okaziciela serii G zostało wykupionych w dniu 9 marca 2011 r. wraz z odsetkami od wszystkich obligacji serii G.

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

Spółka nie publikowała prognoz wyników na 2010 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

W okresie 2010 r. Emitent realizował działania restrukturyzacyjne, które m.in. miały za zadanie ustabilizowanie sytuacji finansowej Emitenta, spłatę zobowiązań wobec banków i instytucji finansowych oraz wierzycieli. Środki pozyskane ze sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa oraz sprzedaży akcji w spółkach Ponar Silesia S.A. i Relpol S.A. pozwoliły na spłatę głównych zobowiązań Emitenta i spółek Grupy Kapitałowej. Dzięki tym działaniom Emitentowi udało się odzyskać stabilizację i płynność finansową i 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

Dla realizacji planowanych zamierzeń inwestycyjnych skupiających się na rynku nieruchomości (budowa banku ziemi, projekty deweloperskie, projekty rewitalizacji nieruchomości) Emitent zamierza przeprowadzić nowe emisje akcji w ramach kapitału docelowego, po uprzednim uchwaleniu przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu przewidującej upoważnienie do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego. Planowane emisje akcji pozwolą na pozyskanie przez Emitenta aktywów w postaci udziałów w podmiotach będących właścicielami atrakcyjnych nieruchomości na terenie Krakowa, na których będą realizowane komercyjne inwestycje budowlane. Inwestycje na tych nieruchomościach Emitent zamierza finansować z kredytów oraz środków własnych.

Uzyskanie przez Spółkę dokapitalizowania pozwoli na jej rozwój w ramach przyjętego nowego profilu działalności co z kolei powinno przełożyć się na uzyskiwane przez Spółkę wyniki i wzrost notowań giełdowych akcji.

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 istotnym z punktu widzenia osiągniętych przez Emitenta oraz Grupę Kapitałową wyników finansowych w 2010 r. było dokonanie w dniu 26 kwietnia 2010 r. sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa Emitenta co w sposób zasadniczy wpłynęło na strukturę i wysokość osiągniętych wyników finansowych. Stało się tak gdyż w związku ze sprzedażą zorganizowanej części przedsiębiorstwa nastąpiło zaprzestanie przez Emitenta działalności w zakresie produkcji hydrauliki siłowej i uzyskiwania z tej działalności przychodów. Również sprzedaż pozostałej części akcji w spółce Ponar Silesia S.A. oraz sprzedaż akcji spółki Relpol S.A. spowodowało wyłączenie wyników tych spółek z konsolidacji w ramach Grupy Kapitałowej.

W związku z powyższym Emitent dokonał niezbędnych wyłączeń odnośnie przychodów i kosztów dotyczących tych działalności produkcyjnych i wykazał je jako działalności zaniechane.

Również przeprowadzana przez Emitenta zmiana przedmiotu działalności i głęboka restrukturyzacja Grupy Kapitałowej nie pozostały bez wpływu na osiągnięte wyniki finansowe. Rozpoczęcie realizacji projektów w ramach nowego przedmiotu działalności przyniesie efekty finansowe dopiero w przyszłości.

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

Najistotniejsze dla perspektyw rozwoju Emitenta będą skutki przeprowadzonej restrukturyzacji Spółki oraz Grupy Kapitałowej i zmiana przedmiotu działalności w wyniku której całkowitej zmianie uległ charakter Spółki i obszar jej aktywności gospodarczej. Emitent zamierza w przyszłości skoncentrować się na działalności na krakowskim rynku nieruchomości (budowa banku ziemi, projekty deweloperskie, projekty rewitalizacji nieruchomości). Dla realizacji tych zamierzeń Emitent planuje przeprowadzić emisje nowych akcji, które miałyby zostać wykorzystane do przejęcia aktywów w postaci udziałów w podmiotach będących właścicielami atrakcyjnych nieruchomości.

Dla powodzenia realizacji powyższych planów konieczne będzie uchwalenie przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu Emitenta przewidującej upoważnienie dla Zarządu do przeprowadzenia podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

O zwołaniu NWZA na dzień 22.04.2011 r., którego przedmiotem obrad będą ww. kwestie Emitent informował w raporcie bieżącym 6/2011 z 23.03.2011 r.

Projekty uchwał będące przedmiotem obrad ww. NWZA zostały opublikowane raportem b. 08/2011 z 25.03.2011 r.

Zarząd Emitenta ma nadzieję, że pierwszy etap procedury dokapitalizowania Spółki poprzez przejęcie wybranych podmiotów i ich nieruchomości uda się przeprowadzić w perspektywie około czterech miesięcy od uchwalenia i zarejestrowania zmiany Statutu dotyczącej kapitału docelowego. Pozwoli to na realizację komercyjnych projektów dotyczących tych nieruchomości w tym m.in. projektów rewitalizacyjnych oraz deweloperskich (budowa mieszkań, powierzchni biurowych i magazynowych).

Uwzględniając atrakcyjne położenie nieruchomości (blisko centrum Krakowa), które mają zostać przejęte oraz planowane na nich działania inwestycyjne Zarząd Emitenta liczy na uzyskanie znaczących wpływów po zrealizowaniu tych inwestycji. Dla realizacji inwestycji nie bez znaczenia będzie wsparcie przyjętych kierunków przez lokalne władze, szczególnie w zakresie przyjętych standardów urbanistycznych i uchwalanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Realnym zagrożeniem natomiast dla przyjętych planów mogą być obecnie często obserwowane różne formy niewydolności operacyjno-decyzyjnej miejskich urzędów.

W perspektywie roku 2011 spółka zależna Emitenta – Ponar Real Estate sp. z o.o. planuje zakończyć sprzedaż mieszkań na Osiedlu Nadwiślańskim w Warszawie oraz dokonać ostatecznej spłaty kredytu inwestycyjnego oraz zobowiązań wobec spółek z Grupy Kapitałowej.

Ponadto uwzględniając przyjęte kierunki działania Emitent planuje:

- dokonać fuzji ze spółkami Ponar Holding sp. z o.o. oraz Ponar Corporate Center sp. z o.o. doprowadzając do spłaszczenia struktury Grupy Kapitałowej, a tym samym wyeliminować zbędne koszty;
- kontynuować działania dotyczące spółki Georgia Hydraulic Cylinder Inc. zmierzające do odzyskania środków wydatkowanych na tę nieefektywną inwestycję z wykorzystaniem pomocy wyspecjalizowanych firm prawniczych na terenie Atlanty w USA;

Czynniki, które w ocenie Jednostki Dominującej mogą mieć wpływ na osiąganе wyniki Grupy Kapitałowej w perspektywie kolejnego roku:

- sytuacja ogólnogospodarcza,
- dalsza restrukturyzacja spółek w GK,
- przeprowadzenie dokapitalizowania Emitenta,
- trudne do prognozowania kształtowanie się kursu zł/euro,
- możliwość pozyskania finansowania działalności bieżącej,
- zachowanie wysokiej dyscypliny kosztowej,
- sytuacja na rynku nieruchomości, w szczególności w segmencie mieszkań popularnych i apartamentów na rynku krakowskim i warszawskim,
- dostępność dofinansowania kredytowego dla nabywców nieruchomości (kredyty hipoteczne, program „Rodzina na swoim”),
- poszukiwanie możliwości rozwojowych w perspektywnych segmentach działalności gospodarczej.

- z otoczenia GK:

szanse:

- 1) zakończenie ogólnoswiatowego kryzysu gospodarczego,
- 2) perspektywa roku 2012 (organizacja przez Polskę piłkarskich mistrzostw Europy) - pobudzenie procesów inwestycyjnych w kraju, wzrost popytu na dobra inwestycyjne,
- 3) zliberalizowanie polityki kredytowej banków (zwłaszcza w zakresie kredytów mieszkaniowych i inwestycyjnych),
- 4) poprawa koniunktury na rynku deweloperskim

zagrożenia:

- 1) pogłębienie zjawisk recesyjnych w kraju i na świecie,
- 2) stagnacja na rynku nieruchomości,

- 3) restrykcyjna polityka kredytowa banków,
- 4) wzrost kosztów surowców, paliw i energii,
- 5) niekorzystne zmiany w ustawodawstwie polskim, pogarszające warunki racjonalnego prowadzenie działalności gospodarczej w Polsce,
- 6) niekorzystny wpływ sytuacji na rynku kredytowym na tempo rozwoju gospodarczego.

- z wewnątrz GK:

szanse:

- 1) powodzenie restrukturyzacji Spółki i spółek Grupy Kapitałowej,
- 2) szybkie zrealizowanie planów dotyczących dokapitalizowania Spółki umożliwiające prowadzenie efektywnej działalności operacyjnej,
- 3) zakończenie dotychczasowych i skuteczna realizacja nowych projektów na rynku nieruchomości.

zagrożenia:

- 1) wstrzymanie lub opóźnienie przeprowadzenia procesów restrukturyzacyjnych w Grupy Kapitałowej,
- 2) wstrzymanie lub opóźnienie przeprowadzenia dokapitalizowania Spółki.

15. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta i jego grupa kapitałowa

W okresie 2010 r. nie wystąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką.

W pkt. „Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w 2010 r.” zostały przedstawione informacje dotyczące podjętych przez Walne Zgromadzenie Emitenta uchwał w sprawie zmian Statutu Spółki zmieniających firmę na KCI S.A. oraz przedmiot działalności (przedmiotem działalności Emitenta 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, działalność holdingów finansowych).

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 2010 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 premialnych opartych na kapitale emitenta, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek 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 notcie 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):

Osoba zarządzająca	Funkcja	ilość posiadanych akcji (szt.)	Wartość nominalna posiadanych akcji (zł)
Kazimierz Mochol	Prezes Zarządu	0	0
Wojciech Suchowski	Wiceprezes Zarządu	150	520,50

Osoba nadzorująca	Funkcja	ilość posiadanych akcji (szt.)	Wartość nominalna posiadanych akcji (zł)
Grzegorz Hajdarowicz	Przewodniczący Rady Nadzorczej	0	0
Dariusz Leśniak	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	0	0
Leszek Szwedo	Członek Rady Nadzorczej	3.597.330	12.482.735,10
Kazimierz Hajdarowicz	Członek Rady Nadzorczej	0	0
Bogusław Kośmider	Członek Rady Nadzorczej	0	0

Łączna liczba akcji Spółki wynosi 36.393.000 sztuk o wartości nominalnej 3,47 zł każda.

Według posiadanych przez Spółkę informacji osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają akcji (udziałów) w jednostkach powiązanych Spółki.

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

W dniu 02 lutego 2009 r. została podpisana przedwstępna umowa sprzedaży przez Leszka Szwedo na rzecz spółki KCI Łobzów Spółka z o.o. w Krakowie akcji spółki Ponar Wadowice Spółka Akcyjna z siedzibą w Wadowicach w wykonaniu której Leszek Szwedo udzielił w dniu 02 lutego 2009 r. spółce KCI Łobzów Spółka z o.o. w Krakowie pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu z 2.908.000 (słownie: dwa miliony dziewięćset osiem tysięcy) akcji spółki Ponar Wadowice Spółka Akcyjna z siedzibą w Wadowicach, zapewniających 7,99% ogólnej liczby głosów.

Spółka KCI Łobzów Spółka z o.o. w Krakowie przed tym zdarzeniem posiadała 714.300 akcji spółki Ponar Wadowice Spółka Akcyjna z siedzibą w Wadowicach, stanowiących 1,96% kapitału zakładowego oraz zapewniających 714.300 głosów co stanowi 1,96% ogólnej liczby głosów.

Spółka KCI Łobzów Spółka z o.o. w Krakowie w związku z udzielonym przez Leszka Szwedo pełnomocnictwem do wykonywania prawa głosu z 2.908.000 akcji posiada łącznie 3.622.300 głosów stanowiących 9,95% ogólnej liczby głosów i kapitału zakładowego Ponar Wadowice S.A.

Podmioty zależne od spółki KCI Łobzów Spółka z o.o. w Krakowie nie posiadają akcji spółki Ponar Wadowice Spółka Akcyjna z siedzibą w Wadowicach (*Raport b. nr 17/2009 z 03.02.2009 r.*)

W wyniku podpisania w dniu 28 lipca 2009 r. porozumienia zmieniającego treść ww. przedwstępnej umowy sprzedaży akcji spółki pod firmą Ponar Wadowice S.A. z siedzibą w Wadowicach przy ul. Wojska

Polskiego 29 zawartej w dniu 02 lutego 2009 r., potwierdzona została rezygnacja przez spółkę KCI Łobzów Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie z pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu z 2.908.000 akcji. W wyniku rezygnacji przez spółkę KCI Łobzów Sp. z o.o. z udzielonego pełnomocnictwa nastąpił wzrost posiadanych przez Pana Leszka Szwego głosów powyżej 10% ogólnej liczby głosów.

W wyniku podpisanego porozumienia Pan Leszek Szwego posiadał na dzień opublikowania informacji 3.951.072 akcji w spółce Ponar Wadowice S.A., które stanowiły 10,85% udziału w kapitale zakładowym spółki oraz dawały prawo do 3.951.072 głosów na WZA spółki, co stanowiło 10,85% w ogólnej liczbie głosów (*Raport. b. 79/2009 oraz Rap. b. nr 80/2009*).

Poza wyżej wskazaną, 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 i jednostki Grupy Kapitałowej nie posiadają programów akcji pracowniczych i z tego powodu nie posiadają systemu kontroli tego rodzaju programów.

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

- a) Emitent w dniu 15 czerwca 2010 r. zawarł z BDO Sp. z o.o. umowę o dokonanie badania sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego sporządzonego za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010, wyrażenia o nim opinii i sporządzenia raportu z badania oraz o dokonanie przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za okres od 01.01.2010 do 30.06.2010 i sporządzenia raportu z przeglądu.
- b) Wysokość netto wynagrodzenia podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych z tytułu (2010r.):
 - badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego należna za 2010 r.: 35 tys. zł,
 - inne usługi poświadczające, w tym przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego: należne za 2010 r.: 27 tys. zł,
 - usługi doradztwa podatkowego; brak,
 - pozostałe usługi: brak.
- c) informacje dotyczące poprzedniego roku obrotowego (2009 r.): wysokość netto wynagrodzenia z tytułu:
 - badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego: należna za 2009 r. – 34,4 tys. zł netto
 - inne usługi poświadczające, w tym przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego: należne za 2008 r. – 20,5 tys. zł netto,
 - usługi doradztwa podatkowego; brak,
 - pozostałe usługi: brak.

W imieniu KCI S.A.

Data: 20 kwietnia 2011 r.

**PREZES
ZARZĄDU**

Kazimierz Mochol

**WICEPREZES
ZARZĄDU**

Wojciech Suchowski