



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KCI S.A.
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ KCI
W OKRESIE OD 01.01.2013 DO 31.12.2013**

Kraków, 29 kwietnia 2014 r.

Część I	Sprawozdanie Zarządu KCI S.A. z działalności Grupy Kapitałowej KCI w okresie 01.01.2013 - 31.12.2013 roku
Część II	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym raporcie RS 2013
Część III	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń
Część IV	Informacje dodatkowe

Część I

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej KCI w okresie 01.01.2013 - 31.12.2013 roku

Wstęp

Rok 2013 był dla KCI S.A. (w dalszej części niniejszego sprawozdania również „Spółka”, „Emitent”, Spółka Dominująca”) oraz tworzonej przez nią Grupy Kapitałowej KCI (dalej również „Grupa”, Grupa Kapitałowa”) okresem względnej stabilizacji pod kątem realizacji jej planów dotyczących działalności na rynku nieruchomościowym oraz przyniósł istotne korzystne rezultaty w zakresie podjętych działań zmierzających do uporządkowania i uproszczenia struktury kapitałowej.

Emitent realizuje swoją strategię ukierunkowaną na rynek nieruchomościowy w wymiarze kapitałowym (poprzez posiadany pakiet 20% akcji spółki KCI Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Centrum Zabłocie – SKA, działająca poprzednio jako KCI - Centrum Zabłocie Sp. z o.o. oraz Gremi Development – Centrum Zabłocie - SKA) oraz w wymiarze operacyjnym, poprzez świadczenie usług zarządzania nieruchomościami oraz usług zmierzających do zbycia bądź komercjalizacji wybranych nieruchomości zlokalizowanych na terenie Krakowa. Drugi z tych obszarów, co warto zauważyć, zaznaczył się wyraźnym sukcesem Emitenta: za sprawą działań podjętych przez KCI SA sfinalizowana została jedna z większych transakcji na krakowskim rynku nieruchomości, a mianowicie sprzedaż, za kwotę ponad 45 milionów złotych, kompleksu nieruchomości posiadanych przez spółkę Gremi Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Rybitwy – SKA (działająca poprzednio jako KCI Park Technologiczny Rybitwy Sp. z o.o.).

Uzupełnieniem działalności operacyjnej Spółki jest świadczenie usług prowadzenia ksiąg rachunkowych, które to usługi realizowane są przez Emitenta od lipca 2013 roku na rzecz kilkunastu podmiotów z Grupy Kapitałowej Gremi (poprzez wniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Trinity Management Sp. z o.o.).

Niewątpliwie na uwagę zasługują dwa zdarzenia, jakie zaszły w 2013 roku, a które wpływają na kształt obecnej struktury KCI S.A. Pierwsze z nich wiąże się z tym, iż Emitent sfinalizował w 100% projekt deweloperski realizowany w Warszawie poprzez spółkę zależną Ponar Real Estate Sp. z o.o. Realizacja tego projektu oznaczała jednocześnie wypełnienie misji powierzonej w/w spółce, w związku z czym Emitent dokonał w dniu 16 października 2013 roku sprzedaży wszystkich posiadanych w niej udziałów. Drugim istotnym zdarzeniem było zakończenie procesu likwidacji działalności zagranicznej spółki zależnej – Hydromeca S.A. z siedzibą w Brukseli. W dniu 5 grudnia 2013 roku ustał ostatecznie byt prawny tej spółki. Zdarzenie to przyniosło dla Emitenta istotną zmianę odnośnie struktury kapitałowej: z chwilą likwidacji Hydromeca S.A., z uwagi brak występowania u Emitenta spółek zależnych, KCI S.A. nie tworzy już grupy kapitałowej.

Kluczową decyzją, jaka zapadła w 2013 roku, była decyzja o doprowadzeniu do połączenia KCI S.A. z inną spółką giełdową będącą jednocześnie znaczącym inwestorem wobec Emitenta: Jupiter S.A. Obie spółki przyjęły plan połączenia, a stosowny wniosek został złożony do Komisji Nadzoru Finansowego w dniu 5 listopada 2013 roku. Pomyślna finalizacja tego procesu oznaczać będzie kolejny zdecydowany ruch w stronę koncentracji działalności Spółki na rynku nieruchomościowym, z jednoczesnym poszerzeniem i wzbogaceniem portfela o aktywa związane z rynkiem mass mediów. W dniu 4 lutego 2014 roku Spółka złożyła do Komisji Nadzoru Finansowego wniosek o zawieszenie postępowania w przedmiocie zatwierdzenia prospektu emisyjnego. Wniosek ten został zawieszony na mocy postanowienia Komisji, jakie wpłynęło do Spółki w dniu 12 lutego 2014 roku. Spółka obecnie przygotowuje wymaganą dokumentację, które w dużej mierze opierać się będzie na danych ze sprawozdań obu spółek.

Rok 2013 nie przyniósł niestety pozytywnego rozstrzygnięcia odnośnie wysiłków podjętych przez Emitenta w celu odzyskania swoich należności wynikających ze sprzedaży w 2011 roku akcji w spółce Georgia Hydraulic Cylinders, Inc. z siedzibą w Atlancie (USA). Pomimo próby porozumienia z dłużnikiem (opisanej w dalszej części

sprawozdania), Emitent odzyskał jedynie kwotę 100.000 USD. Na chwilę obecną nadal trwają działania mające na celu windykację tych należności. Trudności, jakie Emitent zaobserwował w trakcie prowadzenia działań windykacyjnych, nie dają na chwilę obecną podstaw do rozwiązania odpisu aktualizującego w/w należności, w związku z czym ich bilansowa wartość wynosi zero złotych.

Zarząd Jednostki Dominującej przewiduje w najbliższej przyszłości zaangażowanie Spółki w dalsze działania ukierunkowane na branżę nieruchomościową, których realizacja odbywać się będzie w nowej, tworzącej się obecnie strukturze – tj. w ramach podmiotu powstałego po planowanym połączeniu KCI SA oraz Jupiter S.A. Przyłączenie przez Emitenta spółki Jupiter S.A. oznaczać będzie również – poza nieruchomościami - wejście w nowy obszar, jakim są inwestycje w spółki działające na rynku mediowym.

Wyniki finansowe Grupy Kapitałowej KCI za 2013 r.

Grupa Kapitałowa KCI zamknęła rok obrotowy 2013 stratą netto w wysokości 3.535 tys. zł. Wpłynęły na to w największym stopniu wysokie koszty finansowe (2.475 tys. zł), z których zdecydowana większość (1.998 tys. zł) związana była z aktualizacją wartości inwestycji – posiadanych przez KCI S.A. akcji FAM Grupa Kapitałowa S.A., oraz stosunkowo wysokie koszty ogólnego zarządu (5.132 tys. zł), z których większość stanowiły usługi obce.

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

Aktualny i przewidywany stan majątkowy oraz sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej KCI

Podstawowe pozycje z rachunku zysków i strat oraz wskaźniki finansowe opisujące wynik finansowy, sytuację finansową i majątkową w 2013 r. na działalności kontynuowanej w porównaniu do roku ubiegłego, po przekształceniu danych za okres porównawczy:

Podstawowe wielkości z rachunku zysków i strat (w tys. zł) – działalność kontynuowana	2013	2012
Przychody ze sprzedaży	4.323	5.036
Koszty działalności operacyjnej (w tym koszty ogólnego zarządu)	6.258 5.132	5.576 3.679
Pozostałe przychody operacyjne	748	430
Pozostałe koszty operacyjne	778	13.667
Przychody finansowe	619	1.854
Koszty finansowe	2.475	219
Udziały w zyskach i strat jednostek rozliczanych metodą praw własności	295	(312)
Zysk (strata) na zdarzeniach nadzwyczajnych	-	-
Podatek dochodowy	-	18
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(3.535)	(12.472)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto z działalności sprzedanej	-	-
Zysk (strata) netto	(3.535)	(12.472)

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

Struktura bilansu

Poszczególne grupy aktywów wraz ze źródłami ich pokrycia na dzień 31.12.2013:

Wyszczególnienie	31.12.2013		31.12.2012	
	tys. zł	struktura	tys. zł	struktura

		(%)		(%)
Aktywa				
I. Aktywa trwałe	18.335	62,1	19.967	59,5
II. Aktywa obrotowe	11.175	37,9	13.608	40,5
Aktywa razem:	29.510	100,0	33.575	100,0
Pasywa				
I. Kapitał własny	27.642	93,7	31.177	92,9
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1.868	6,3	2.398	7,1
(w tym: zobowiązania krótkoterminowe)	560	1,9	997	3,0
Pasywa razem:	29.510	100,0	33.575	100,0

Na dzień 31.12.2013 r. kapitały własne Grupy stanowią 93,7 % sumy bilansowej. Trwałe składniki aktywów są finansowane kapitałem własnym. Płynność finansowa bieżąca (aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych) wynosiła na dzień 31.12.2013 r. 20,0 (wobec 13,6 na dzień 31.12.2012 r.). Suma bilansowa w 2013 r. w porównaniu do roku ubiegłego zmniejszyła się o 4.065 tys. zł., głównie za sprawą spadku wartości aktywów finansowych. W ogólnej strukturze aktywów przeważają aktywa trwałe, które stanowią 62,1% ogólnej wartości aktywów.

Jeśli chodzi o przewidywaną sytuację finansową Grupy Kapitałowej Emitenta, to sprowadza się ona do przewidywanej sytuacji samej Jednostki Dominującej – KCI S.A. Kluczowym zdarzeniem w tym zakresie będzie planowane połączenie KCI S.A. z Jupiter S.A. (opisane w dalszej części sprawozdania). Spowoduje to przejście przez Emitenta majątku Jupiter S.A., którego wartość kilkakrotnie przekracza wartość aktywów Emitenta. Będzie to jednocześnie oznaczało przejście zobowiązań Jupiter S.A. Elementem, na który w tym aspekcie należy zwrócić uwagę, jest przystąpienie przez Jupiter S.A. oraz KCI S.A. do długu spółki Gremi Communication Sp. z o.o. wobec Getin Noble Bank S.A. W przypadku nie dojścia do skutku połączenia spółek KCI SA i Jupiter S.A., przestąpienie do długu wobec Getin Noble Bank S.A. stanie się aktywne jedynie w odniesieniu do Jupiter S.A. Natomiast w przypadku dojścia do skutku przedmiotowego połączenia, przystąpienie do długu stanie się skuteczne wobec połączonych podmiotów. W opinii Zarządu Emitenta nie niesie to zagrożeń dla jego działalności, gdyż kredyt (w przypadku braku innych źródeł spłaty) może być w takiej sytuacji obsługiwany ze środków pozyskanych ze sprzedaży nieruchomości Jupiter S.A. (przeznaczonych na sprzedaż), zaś wierzytelność jaka powstanie z tego tytułu wobec Gremi Communication Sp. z o.o. (kredytobiorca) może być rozliczona udziałami w spółkach mediowych, których konsolidacja w swoim portfelu stanowi jeden z elementów strategii obranej przez Zarządy obu spółek w kontekście planowanego połączenia. Przystąpienie do długu zostało szczegółowo opisane w raportach bieżących obu spółek, jak również w dalszej części niniejszego sprawozdania.

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, których liczba – w związku z przeprowadzonym splitem – wynosi obecnie 4.492.620.

W 2013 roku Emitent nie nabywał akcji własnych.

Instrumenty finansowe

Działalność prowadzona przez Grupę Kapitałową KCI może ekspozycja 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

Grupę 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). Do elementów narażonych na umiarkowaną ekspozycję na ryzyko walutowe należą należności wobec Joe Bajjani (objęte odpisem aktualizującym do wartości 0 zł), jedna pożyczka udzielona w USD oraz część kosztów ponoszona w walucie USD, a dotycząca obsługi prawnej przez kancelarię prowadzącą działania przeciwko Joe Bajjani (gdzie ryzyko walutowe jest neutralizowane poprzez refakturowanie tych kosztów w PLN, po średnim kursie NBP, na inny podmiot). Z uwagi na powyższe, ryzyko zmiany kursu walut jest oceniane przez Zarząd jako pomijalne.

Ryzyko zmiany stopy procentowej

Wahania stóp procentowych wpływają głównie na wysokość osiągniętych 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 karty kredytowej z limitem 20 tys. zł, której użytkownikiem jest prezes zarządu spółki) - na stronę kosztową. Z uwagi na fakt, iż spółka użycza kapitału w oparciu o stałą stopę procentową, ryzyko zmiany stopy procentowej jest pomijalne. 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 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.) 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., obecnie pod firmą Gremi Sp. z o.o.). W przypadku należności od Joe Bajjani jednostka zdecydowała się utrzymać

odpis aktualizujący ze względu na trudne do oszacowania prawdopodobieństwo odzyskania należności oraz istniejące w dalszym ciągu ryzyko nieściągalności. Każdorazowo transakcji ekspozowanej 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. Rok 2013 przyniósł wyraźne sygnały ożywienia na krakowskim rynku nieruchomości inwestycyjnych, co daje podstawy sądzić, że Spółka, włączając się w realizację przedsięwzięć z zakresu rynku nieruchomości, czerpać może w kolejnych latach korzyści wynikające z poprawy cyklu koniunkturalnego.

Ryzyko instrumentów pochodnych

Spółka ani Grupa 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 Grupy Kapitałowej KCI w 2013 r. oraz po dniu bilansowym

- W dniu 18.01.2013 r. 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 poczynawszy 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 2013 r. pomiędzy KCI S.A., a KCI Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Wrocławska - spółka komandytowa (KCI Wrocławska), w związku z

wstrzymaniem przez KCI Wroclawska 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. Z uwagi na połączenie spółki KCI Krowodrza Sp. z o.o. z Jupiter S.A. w dniu 29 sierpnia 2013 roku, prawa i obowiązki wynikające z w/w umowy przeszły z KCI Krowodrza Sp. z o.o. na Jupiter S.A. Z kolei spółka, w której udziały stanowiły przedmiot w/w umowy, została w dniu 25 listopada 2013 roku przekształcona w spółkę komandytowo – akcyjną, co również wiązało się z tym, iż za każdy udział w KCI – Centrum Zabłocie Sp. z o.o. o wartości 50 zł każdy, akcjonariusze SKA otrzymali 50 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda. Emitent i Jupiter S.A. zawarły w związku z powyższym w dniu 20 grudnia 2013 roku stosowne porozumienie, na mocy którego dostosowano treść umowy do obecnego stanu prawnego, a nadto wydłużono termin na zawarcie umowy sprzedaży akcji do dnia 31 grudnia 2014 roku.
- W dniu 28 maja 2013 roku Zarząd KCI S.A. podjął uchwałę w sprawie przyjęcia planu połączenia KCI S.A. (Spółka Przejmująca) ze spółką Jupiter S.A. (Spółka Przejmowana). Połączenie nastąpi zgodnie z art. 492 § 1 ust. 1 KSH, tzn. przez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki Przejmującej w drodze emisji akcji, które Spółka Przejmująca przyzna wszystkim akcjonariuszom Spółki Przejmowanej. Celem połączenia spółek Jupiter S.A. oraz KCI S.A. jest doprowadzenie do powstania podmiotu gospodarczego zapewniającego konsolidację składników majątku, zbudowanie pionu nieruchomościowego w spółce Przejmującej, obniżenie kosztów działalności, lepsza alokacja środków pieniężnych oraz bardziej racjonalne przepływy finansowe. Wskazanie podmiotów, które mają być połączone:

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

Spółka Przejmująca: KCI spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie, wpisana do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000112631, NIP: 5510007742, REGON: 071011304, kapitał zakładowy wynosi 18.196.500,00 zł. (opłaconym w całości). Podstawowym przedmiotem działalności KCI S.A. jest) jest m. in.: realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek; wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi; pośrednictwo w obrocie nieruchomościami; zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie; działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych; działalność holdingów finansowych.

Zarząd Spółki Przejmowanej i Spółki Przejmującej zgłaszając plan połączenia do sądu rejestrowego wystąpili o wyznaczenie biegłego w celu zbadania planu połączenia, a także przygotowali pisemne sprawozdania uzasadniające połączenie, w tym jego podstawy prawne i ekonomiczne. Do zbadania planu połączenia sąd wyznaczył biegłego rewidenta – biegłego sądowego, Sławomira Gawrońskiego.

Biegły rewident w swojej opinii wydanej 17 lipca 2013 roku stwierdził, że plan połączenia został sporządzony poprawnie i rzetelnie.

Plan połączenia jest dostępny do publicznej wiadomości na stronie internetowej Spółki <http://www.kci.pl/>

- W dniu 31 maja 2013 roku KCI S.A. otrzymała zawiadomienia dotyczące transakcji na akcjach, od następujących podmiotów i osób:
 - a) od KCI Łobzów sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, o treści: *"Działając w imieniu i na rzecz spółki KCI Łobzów sp. z o.o., zgodnie z art. 69 ust. 1 pkt 2) w zw. z art. 69 ust. 2 pkt 2) ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2009 Nr 184, poz. 1439 z późn. zm.), niniejszym zawiadamiam o zmniejszeniu się udziału KCI Łobzów w głosach KCI S.A. ("Spółka") z dotychczasowych 30,62% do 4%, w wyniku zbycia 100% udziałów w spółce Trinity Management sp. z o.o., poprzez którą KCI Łobzów sp. z o.o. posiadał 26,611% akcji KCI S.A. (i poprzez spółkę "Jupiter NFI" S.A., której akcje posiada Trinity Management sp. z o.o.). Zmniejszenie dotychczasowego udziału KCI Łobzów sp. z o.o. w ogólnej liczbie głosów w Spółce nastąpiło w wyniku sprzedaży (na rzecz podmiotu należącego do tej samej grupy kapitałowej) przez KCI Łobzów sp. z o.o. 12.000 udziałów Trinity Management sp. z o.o. (przez którą KCI Łobzów sp. z o.o. pośrednio posiadała akcje spółki Jupiter NFI S.A., zaś ta posiada akcje KCI S.A.) w dniu 24 maja 2013 r. o której informację Zawiadamiający otrzymał 29 maja 2013 r. Przed powyższą transakcją KCI Łobzów sp. z o.o. posiadała pośrednio 11 143 336 akcji na okaziciela spółki KCI S.A., co stanowiło 30,62% kapitału zakładowego i uprawniało do 11 143 336 głosów, co stanowiło 30,62% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu KCI S.A. Obecnie KCI Łobzów sp. z o.o. posiada 1 458 658 akcji Spółki, stanowiące 4% kapitału zakładowego i głosów. KCI Łobzów sp. z o.o. nie posiada innych podmiotów zależnych posiadających akcje Spółki, nie występują też osoby, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. c."*
 - b) od spółki Gremi sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, o treści: *"Działając w imieniu własnym niniejszym zawiadamiam o zmianie sposobu posiadania przez Gremi sp. z o.o. akcji w KCI S.A. ("Spółka") w wyniku zbycia przez KCI Łobzów sp. z o.o. wszystkich udziałów w spółce Trinity Management sp. z o.o. [posiadającej akcje w "Jupiter NFI" S.A., która to spółka ("Jupiter NFI" S.A.) posiada udział w ogólnej liczbie głosów w Spółce (KCI S.A.) wynoszący 26,611% głosów], na rzecz spółki Gremi sp. z o.o., tj. częściowej zmiany sposobu posiadania przez Gremi sp. z o.o. pośrednio akcji Spółki z dotychczasowego posiadania za pośrednictwem spółek KCI Łobzów sp. z o.o., dalej Trinity Management sp. z o.o. i "Jupiter NFI" S.A. na posiadanie tych samych akcji Spółki w dwóch pakietach: jednego na dotychczasowych zasadach za pośrednictwem KCI Łobzów sp. z o.o., a drugiego (po bezpośrednim nabyciu Trinity Management sp. z o.o.) za pośrednictwem spółek Trinity Management sp. z o.o. i dalej "Jupiter NFI" S.A. Zmiana powyższa nastąpiła w wyniku sprzedaży przez KCI Łobzów sp. z o.o. na rzecz Gremi sp. z o.o. 12.000 udziałów Trinity Management sp. z o.o. w dniu 24 maja 2013 r. o której informację Zawiadamiający otrzymał 29 maja 2013 r. Przed powyższą transakcją Gremi sp. z o.o. posiadała pośrednio 11 143 336 akcji na okaziciela spółki KCI S.A., co stanowiło 30,62% kapitału zakładowego i uprawniało do 11 143 336 głosów, co stanowiło 30,62% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu KCI S.A., z tym, że 26,611% akcji Gremi sp. z o.o. posiadało pośrednio przez KCI Łobzów sp. z o.o., która posiadała je pośrednio przez Trinity Management sp. z o.o. i "Jupiter NFI" S.A., zaś 4% akcji Spółki Gremi sp. z o.o. posiadało pośrednio przez KCI Łobzów, która posiadała je bezpośrednio. Obecnie Gremi sp. z o.o. posiada pośrednio przez KCI Łobzów sp. z o.o. 1 458 658 akcji Spółki, stanowiące 4% kapitału zakładowego i głosów, zaś pakiet 9 684 678 akcji Spółki stanowiących 26,611% Gremi sp. z o.o. posiada pośrednio przez Trinity Management sp. z o.o. i "Jupiter NFI" S.A. Poza wyżej wymienionymi podmiotami Gremi sp. z o.o. nie posiada innych podmiotów zależnych posiadających akcje Spółki, nie występują też osoby, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. c."*
 - c) od pana Grzegorza Hajdarowicza, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Gremi Grzegorz Hajdarowicz w Karniowicach: *"Działając w imieniu własnym niniejszym zawiadamiam o zmianie sposobu posiadania przeze mnie akcji w KCI S.A. ("Spółka") w wyniku zbycia przez KCI Łobzów sp. z o.o. wszystkich udziałów w spółce Trinity Management sp. z o.o. [posiadającej akcje w "Jupiter NFI" S.A., która to spółka ("Jupiter NFI" S.A.) posiada udział w ogólnej liczbie głosów w Spółce (KCI S.A.) wynoszący 26,611% głosów], na rzecz spółki Gremi sp. z o.o., tj. częściowej zmiany sposobu posiadania przeze mnie pośrednio akcji Spółki z*

dotychczasowego posiadania za pośrednictwem spółek Gremi sp. z o.o., dalej KCI Łobzów sp. z o.o., Trinity Management sp. z o.o. i "Jupiter NFI" S.A. na posiadanie tych samych akcji Spółki w dwóch pakietach: jednego na dotychczasowych zasadach za pośrednictwem Gremi sp. z o.o. i KCI Łobzów sp. z o.o., a drugiego (po zbyciu Trinity Management sp. z o.o.) za pośrednictwem spółek Gremi sp. z o.o., dalej Trinity Management sp. z o.o. i "Jupiter NFI" S.A. Zmiana powyższa nastąpiła w wyniku sprzedaży przez moją spółkę zależną KCI Łobzów sp. z o.o. na rzecz Gremi sp. z o.o. (również moją spółkę zależną) 12.000 udziałów Trinity Management sp. z o.o. w dniu 24 maja 2013 r. o której informację Zawiadamiający otrzymał 29 maja 2013 r. Przed powyższą transakcją posiadałem pośrednio 11 143 336 akcji na okaziciela spółki KCI S.A., co stanowi 30,62% kapitału zakładowego i uprawniało do 11 143 336 głosów, co stanowiło 30,62% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu KCI S.A., z tym, że 26,611% akcji posiadałem pośrednio przez Gremi sp. z o.o. i dalej przez KCI Łobzów sp. z o.o., która posiadała je pośrednio przez Trinity Management sp. z o.o. i "Jupiter NFI" S.A., zaś 4% akcji Spółki posiadałem pośrednio przez Gremi sp. z o.o. i dalej KCI Łobzów, która posiadała je bezpośrednio. Obecnie posiadam pośrednio przez Gremi sp. z o.o. i KCI Łobzów sp. z o.o. 1 458 658 akcji Spółki, stanowiące 4% kapitału zakładowego i głosów, zaś pakiet 9 684 678 akcji Spółki stanowiących 26,611% posiadam pośrednio przez Gremi sp. z o.o., Trinity Management sp. z o.o. i "Jupiter NFI" S.A. Poza wyżej wymienionymi podmiotami nie posiadam innych podmiotów zależnych posiadających akcje Spółki, nie występują też osoby, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. c."

- W dniu 27 czerwca 2013 roku zawarta została umowa pożyczki pomiędzy KCI S.A. (Pożyczkobiorca) i Gremi Media Spółka z o.o. (Pożyczkodawca) spółką zależną od Gremi Grzegorz Hajdarowicz (dalej Gremi GH). Kwota pożyczki: 1.120 tys. złotych, oprocentowanie: WIBOR dla lokat 3 miesięcznych z dnia udzielenia pożyczki powiększone o 5 punktów procentowych, termin spłaty: 31 grudnia 2014 roku, zabezpieczenie: weksel własny in blanco. Powyższa umowa jest umową znaczącą na podstawie § 2 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie raportów bieżących i okresowych z uwagi na to, iż w okresie krótszym niż 12 miesięcy KCI SA lub podmioty od niej zależne zawarła z Gremi GH lub podmiotami od niego zależnymi umowy o łącznej wartości 3.640 tys. złotych co przekracza 10 % kapitałów własnych KCI SA. Spośród tych umów w/w umowa pożyczki jest umową największą;
- W dniu 31 lipca 2013 roku Spółka podpisała z Jupiter SA porozumienie do przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży akcji spółki FAM Grupa Kapitałowa SA z dnia 12 stycznia 2010 roku. Na mocy powyższego porozumienia ustalono, że zawarcie przyrzeczonej umowy nastąpi w terminie do dnia 31 lipca 2014 roku. Pozostałe zapisy umowy pozostały bez zmian;
- W dniu 16 października 2013 roku nastąpiło zbycie przez KCI S.A. wszystkich, to jest 2.600, udziałów w spółce Ponar Real Estate sp. z o.o., za cenę wynoszącą 724 tys. zł. Nabywcą w/w udziałów są dwa podmioty (osoba fizyczna i spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) nie będące podmiotami powiązanymi z Emitentem;
- W dniu 5 listopada 2013 roku KCI S.A. złożyła w Komisji Nadzoru Finansowego prospekt emisyjny sporządzony w związku z ofertą publiczną akcji serii F skierowaną do akcjonariuszy spółki Jupiter SA w związku z procesem połączenia obu spółek oraz w związku z ubieganiem się o dopuszczenie akcji serii F do obrotu na rynku regulowanym wraz z wnioskiem o jego zatwierdzenie. W dniu 28 maja 2013 roku Zarząd KCI S.A. podjął uchwałę w sprawie przyjęcia planu połączenia KCI S.A. (Spółka Przejmująca) ze spółką "Jupiter Narodowy Fundusz Inwestycyjny" S.A. – aktualna nazwa Jupiter S.A. (Spółka Przejmowana). Połączenie nastąpi zgodnie z art. 492 § 1 ust. 1 KSH, tzn. przez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki Przejmującej w drodze emisji akcji, które Spółka Przejmująca przyzna wszystkim akcjonariuszom Spółki Przejmowanej. Celem połączenia spółek "Jupiter S.A. oraz KCI S.A. jest doprowadzenie do powstania podmiotu gospodarczego zapewniającego konsolidację składników majątku, zbudowanie pionu nieruchomościowego w spółce Przejmującej, obniżenie kosztów działalności, lepsza alokacja środków pieniężnych oraz bardziej racjonalne przepływy finansowe.
- W dniu 12 listopada 2013 roku Spółka zawarła z Panem Joe Bajjani zam. w Stanie Georgia (USA) Poufną Umowę Ugody i Zwolnienia ze wzajemnych roszczeń (Umowa). Umowa ta została zawarta przez KCI

SA z uwagi na znaczące trudności jakie zaistniały w trakcie procesu windykacji kwot zasądzonych wyrokiem Sądu Stanu Georgia (USA) od Pana Joe Bajjani na rzecz KCI SA (o którym Spółka informowała raportem bieżącym nr 1/2013 z dnia 19 stycznia 2013 roku) a które wskazują na znaczne prawdopodobieństwo ryzyka nie odzyskania nawet minimalnej części zasądzonej kwoty.

Zgodnie z zawartą Umową Pan J. Bajjani zobowiązał się do zapłaty na rzecz KCI SA kwoty 850.000,- USD w trzech płatnościach (ratach): (1) – 100.000,- USD w terminie 5 dni od zawarcia Umowy; (2) – 500.000,- USD w terminie do dnia 31 stycznia 2014 roku (plus 6 dni tzw. karencji); (3) – 250.000,- USD w terminie do dnia 30 kwietnia 2014 roku (plus 6 dni tzw. karencji). Jeżeli wszystkie trzy powyższe płatności zostaną dokonane w umówionym terminie będą one stanowiły całą i ostateczną zapłatę wszystkich kwot należnych KCI SA od Pana J. Bajjani. KCI SA zobowiązała się, iż w następnym dniu po otrzymaniu w terminie pierwszej płatności w kwocie 100.000,- USD złoży wniosek o zawieszenie postępowań cywilnych przeciwko Panu J. Bajjani do dnia 8 sierpnia 2014 roku. Zawieszenia te pozostaną w mocy chyba że Pan J. Bajjani nie dokona w terminie zapłaty drugiej i trzeciej płatności odpowiednio w kwotach 500.000,- USD i 250.000,- USD. W przypadku nie dotrzymania terminów którejkolwiek z tych płatności KCI SA może niezwłocznie złożyć do Sądu wniosek o zniesienie zawieszenia w celu kontynuowania swoich działań windykacyjnych a Pan J. Bajjani nie może złożyć sprzeciwu od takiego wniosku. Jeżeli wszystkie trzy płatności zostaną dokonane w umówionych terminach wówczas KCI SA złoży oświadczenie o wypełnieniu przez Pana J. Bajjani wyroku sądu. Umowa została zawarta zgodnie z prawem stanu Georgia (USA) i wyłącznie to prawo jest właściwym do wykładni postanowień Umowy z wyłączeniem właściwości prawa wskazanego przez normy kolizyjne tego prawa.

W dniu 20 listopada 2013 roku na konto Spółki wpłynęła kwota 100.000,- USD tytułem pierwszej raty, natomiast druga rata nie została uregulowana do chwili sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego.

- w wykonaniu Umowy ugody zawartej w dniu 12 listopada 2013 roku z Panem Joe Bajjanim,, oraz w związku z otrzymaniem w terminie pierwszej płatności w kwocie 100.000,- USD, KCI SA w dniu 21 listopada 2013 roku złożyła do Sądu Okręgowego Stanów Zjednoczonych dla Północnego Okręgu Georgia wniosek o zawieszenie postępowań cywilnych przeciwko Panu Joe Bajjani do dnia 8 sierpnia 2014 roku o ile wcześniej wniosek ten nie zostanie wycofany z powodu nie dokonania przez Pana J. Bajjani w terminie drugiej i trzeciej płatności na rzecz KCI SA.
- W dniu 5 grudnia 2013 roku, przed notariuszem w Brukseli (Belgia), Tim Carnewał, odbyło Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki Hydromeca S.A. (spółka 100% zależna od Emitenta), na którym powzięte zostały między innymi uchwały w sprawie likwidacji i rozwiązania spółki Hydromeca S.A. Powyższe uchwały zostały podjęte w ramach jednego aktu, przy zastosowaniu uproszczonego trybu likwidacji, przewidzianego przepisami belgijskiego prawa. W związku z powyższym, z dniem 5 grudnia 2013 roku spółka Hydromeca S.A. przestała istnieć. Powodem powzięcia decyzji w sprawie likwidacji i rozwiązania spółki Hydromeca S.A. był brak uzasadnienia biznesowego dla dalszego trwania spółki, w związku z całkowitym wygaszeniem przez nią działalności operacyjnej.

Po dniu bilansowym:

- W dniu 30 stycznia 2014 roku Zarząd KCI SA uzyskał informację, iż postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 30 stycznia 2013 roku dokonano wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego zmiany statutu KCI S.A. uchwalonego przez NWZ KCI S.A. w dniu 16 grudnia 2013 r. w zakresie zmiany § 9 ust. 1 statutu, tj. zmiany wartości nominalnej akcji KCI S.A. z dotychczasowej wysokości 50 groszy na 5 groszy, tj. tzw. splitu akcji. W wyniku w/w rejestracji nie uległa zmianie wysokość kapitału zakładowego, zmianie uległa liczba akcji (pomnożenie przez 10). Obecna wysokość kapitału zakładowego wynosi: 18.196.500 zł i dzieli się na 363.930.000 akcji o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Łączna liczba głosów płynących ze wszystkich akcji KCI S.A. wynosi 363.930.000;

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 20 lutego 2014 roku w wyniku uzupełnienia postanowienia z dnia 30 stycznia 2014r. Sąd dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego zmiany statutu KCI S.A. uchwalonej w dniu 16 grudnia 2013 r. w zakresie usunięcia § 28 ust. 3 pkt 6)-8) statutu spółki.

- W dniu 4 lutego 2014 roku Spółka za pośrednictwem firmy inwestycyjnej, złożyła do Komisji Nadzoru Finansowego wniosek o zawieszenie postępowania w przedmiocie zatwierdzenia prospektu emisyjnego. W dniu 12 lutego 2014r. do Spółki wpłynęło postanowienie Komisji Nadzoru Finansowego, na mocy którego Komisja zawiesiła na wniosek KCI S.A postępowanie w sprawie o zatwierdzenie prospektu emisyjnego, w związku z ofertą publiczną akcji serii F oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie akcji serii F do obrotu na rynku regulowanym. Spółka obecnie przygotowuje wymaganą dokumentację, które w dużej mierze opierać się będzie na danych ze sprawozdań obu spółek.
- W dniu 12 lutego 2014 r. do Spółki wpłynęło postanowienie Komisji Nadzoru Finansowego, na mocy którego Komisja zawiesiła na wniosek KCI S.A postępowanie w sprawie o zatwierdzenie prospektu emisyjnego, w związku z ofertą publiczną akcji serii F oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie akcji serii F do obrotu na rynku regulowanym;
- W dniu 24 lutego 2014 roku Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. podjął uchwałę określającą dzień wymiany akcji Spółki, w wyniku obniżenia ich wartości nominalnej, na mocy której po rozpatrzeniu wniosku spółki KCI S.A., Zarząd Krajowego Depozytu postanowił określić, w związku ze zmianą wartości nominalnej akcji spółki KCI S.A. z 0,50 zł (pięćdziesiąt groszy) na 0,05 (pięć groszy), dzień 28 lutego 2014 r. jako dzień podziału 36.393.000 (trzydzieści sześć milionów trzysta dziewięćdziesiąt trzy tysiące) akcji spółki KCI S.A. oznaczonych kodem PLPONAR00012 na 363.930.000 (trzysta sześćdziesiąt trzy miliony dziewięćset trzydzieści tysięcy) akcji spółki KCI S.A. o wartości nominalnej 0,05 zł (pięć groszy) każda. Z dniem 28 lutego 2014 r. kodem PLPONAR00012 oznaczonych będzie 363.930.000 (trzysta sześćdziesiąt trzy miliony dziewięćset trzydzieści tysięcy) akcji spółki KCI S.A. o wartości nominalnej 0,05 zł (pięć groszy) każda.
- W dniu 10 kwietnia 2014r. Rada Nadzorcza zatwierdziła tekst jednolity Statutu Spółki uwzględniający zmiany uchwalone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie KCI S.A. w dniu 16 grudnia 2013r. Tekst Statutu został przez Spółkę przekazany do publicznej wiadomości raportem bieżącym nr 6/2014;
- w dniu 15 kwietnia 2014r. został zawarty aneks do umowy kredytu inwestycyjnego z dnia 7 października 2011 r. zawartej pomiędzy Getin Noble Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (dalej: Bank), a Gremi Communication Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (dalej: "Kredytobiorca"), w którym KCI S.A. oświadczyła, że przystępuje do długu wynikającego z Umowy kredytu, obok Kredytobiorcy, w pozostającej do spłaty kwocie kapitału w wysokości 46.607.860,83 zł., pod warunkiem zawieszającym połączenia, w trybie art. 492 § 1 pkt. 1) Kodeksu spółek handlowych ze spółką Jupiter spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie do dnia 31.08. 2014r. poprzez przejęcie spółki pod firmą: Jupiter spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie, gdzie spółka pod firmą: KCI spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie będzie spółką przejmującą a spółką przejmowaną będzie spółka pod firmą: Jupiter spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie. KCI S.A. oświadczyła ponadto, że najpóźniej w terminie 14 dni od ziszczenia się powyższego warunku zawieszającego zobowiązuje się poddać egzekucji w trybie przepisów Prawa bankowego do kwoty stanowiącej dwukrotność zadłużenia z tytułu Umowy kredytu w dniu połączenia. Ponadto Spółka KCI S.A. oraz Spółka Jupiter S.A. oświadczyły, że jeżeli ich połączenie nastąpi do dnia 31.08.2014r. w trybie art. 492 § 1 pkt. 2) Kodeksu spółek handlowych, to jest poprzez zawiązanie nowej spółki kapitałowej, nowopowstała w ten sposób spółka kapitałowa przystąpi do długu obok dotychczasowego Kredytobiorcy i z dniem przystąpienia do długu podda się egzekucji w trybie przepisów Prawa bankowego do kwoty stanowiącej dwukrotność zadłużenia z tytułu Umowy kredytu z dnia zarejestrowania połączenia. W zawartym aneksie Strony umowy ustaliły nowy harmonogram spłaty kredytu w terminie do 31 grudnia 2014r. Z wyżej wymienionym zdarzeniem koresponduje również treść komunikatu giełdowego, jaki w dniu 16 kwietnia 2014 roku opublikowała Spółka

Jupiter S.A. W swoim raporcie Jupiter S.A. informuje, iż w dniu 15 kwietnia 2014r. został zawarty aneks do umowy kredytu inwestycyjnego z dnia 7 października 2011 r. zawartej pomiędzy Getin Noble Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (dalej: Bank), a Gremi Communicaion sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (dalej: "Kredytobiorca") w którym Jupiter S.A. oświadczyła, że przystępuje do długu wynikającego z Umowy kredytu, obok Kredytobiorcy, w pozostającej do spłaty kwocie kapitału w wysokości 46.607.860,83 zł. pod warunkiem zawieszającym, że do dnia 31 sierpnia 2014r. nie nastąpi połączenie, w trybie art. 492 § 1 pkt. 1 Kodeksu Spółek Handlowych ze spółką KCI S.A. z siedzibą w Krakowie, gdzie KCI S.A. będzie spółką przejmującą, a spółką przejmowaną Jupiter S.A. oraz, że najpóźniej w ciągu 14 dni od ziszczenia się warunku zawieszającego podda się egzekucji w trybie przepisów Prawa bankowego do kwoty stanowiącej dwukrotność zadłużenia z tytułu Umowy kredytu z dnia ziszczenia się warunku. Ponadto Jupiter S.A. oraz KCI S.A. oświadczyły, że jeżeli ich połączenie nastąpi do dnia 31 sierpnia 2014 r. w trybie art. 492 § 1 pkt. 2 Kodeksu Spółek Handlowych, tj. poprzez zawiązanie nowej spółki kapitałowej, nowopowstała w ten sposób spółka kapitałowa przystąpi do długu obok dotychczasowego Kredytobiorcy i z dniem przystąpienia do długu podda się egzekucji w trybie przepisów Prawa bankowego do kwoty stanowiącej dwukrotność zadłużenia z tytułu Umowy kredytu z dnia zarejestrowania połączenia. W zawartym aneksie Strony umowy ustaliły nowy harmonogram spłaty kredytu w terminie do 31 grudnia 2014r. Treść prawna i ekonomiczna obu wyżej wymienionych zdarzeń sprowadza się do tego, iż ekspozycja na ryzyko kredytowe KCI S.A. warunkowana jest w największym stopniu planowanym połączeniem ze spółką Jupiter S.A. Jeśli do połączenia nie dojdzie w terminie do 31 sierpnia 2014 roku, wówczas nie spełni się warunek zawieszający, zaś przystąpienie do długu pozostanie w mocy tylko w odniesieniu do spółki Jupiter S.A. (gdyż w przypadku spółki Jupiter S.A. warunek zdefiniowany jest odwrotnie – do dnia 31 sierpnia 2014 roku nie nastąpi połączenie). W przypadku dojścia do skutku połączenia spółek KCI SA z Jupiter S.A., wówczas przystąpienie do długu będzie wiązało spółkę KCI S.A. połączoną już z Jupiter S.A. Natomiast będzie to jednocześnie sytuacja, w której aktywa połączonych spółek stanowić będą wartość kilkukrotnie przekraczającą zobowiązanie wobec Getin Noble Bank S.A. W związku z powyższym w przekonaniu Zarządu nie występują przesłanki pozwalające kwestionować założenie kontynuacji działalności KCI S.A.

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 31.12.2013 r. w Grupie wyniosła 11 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 2013 r. Emitent w swoich działaniach koncentrował się na przygotowaniu i realizacji planowanych zamierzeń inwestycyjnych skupiających się na rynku nieruchomości. W kolejnych okresach Emitent – działając już w strukturze połączonego organizmu z Jupiter S.A. - zamierza uczestniczyć w realizacji projektów nieruchomościowych i mediowych, z uwzględnieniem zapewnienia sobie z tego tytułu satysfakcjonującej stopy zwrotu.

Grupa nie odnotowała w 2013 roku żadnych istotnych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.

Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Emitenta

Przyszłość Grupy (de facto od 5 grudnia 2013: Emitenta) wiąże się nierozzerwalnie z rynkiem nieruchomościowym. Podejście to jest konsekwencją zdefiniowanych jeszcze w 2011 roku strategicznych

kierunków rozwoju. Obecnie jednak, w kontekście planowanego połączenia z Jupiter S.A., koncepcja ta zyskuje zupełnie nową jakość i skalę. W planowanym połączeniu Jupiter SA i KCI SA, Emitent będzie z prawnego punktu widzenia jednostką przejmującą a Jupiter S.A. przejmowaną. Jednak planowane przedsięwzięcie ma charakter typowego przejścia odwrotnego, co wiąże się między innymi z wielokrotnie wyższą wartością aktywów Jupiter S.A., które KCI S.A. włączy do swojego majątku po dokonaniu połączenia.

W wymiarze nieruchomościowym na skutek połączenia Emitent stanie się: (a) użytkownikiem wieczystym kompleksu nieruchomości przy ul. Wrocławskiej w Krakowie o wartości ok. 92 mln złotych, (b) właścicielem blisko 100% akcji spółki KCI Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Centrum Zabłocie – SKA, będącej użytkownikiem wieczystym kompleksów przy ul. Romanowicza, Lipowej i Ślusarskiej w Krakowie o wartości ponad 60 mln złotych, oraz (c) nabędzie prawa do 35% udziałów w wyniku spółki KCI Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Wrocławska – sp. kom., będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości przy ul. Poznańskiej w Krakowie.

Połączenie z Jupiter S.A. oznacza również przejście majątku finansowego w postaci ok 26,8% udziałów w spółkach Gremi Communication Sp. z o.o. oraz ok 43,6% udziałów Presspublica Sp. z o.o. – spółek, których zasadnicze aktywa skupiają się biznesie wydawniczym realizowanym w oparciu o tytuły prasowe „Rzeczpospolita”, Gazeta Giełdy „Parkiet”, „Bloomberg Businessweek Polska”, „Sukces” i „Uważam Rze”.

Zarządzając połączonym majątkiem Jupiter SA i KCI SA, Emitent dążył będzie w najbliższym okresie czasu do maksymalizacji zysku między innymi poprzez korzystną sprzedaż zasobów nieruchomościowych. Nie ma najmniejszych wątpliwości, że koniunktura na rynku nieruchomości ulega od 2013 roku znaczącej poprawie, a spółka – jako podmiot prowadzący usługowo procesy przygotowania projektów i pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości dla spółek z obecnej Grupy Kapitałowej Jupiter - jest adresatem licznych zapytań i ofert ze strony potencjalnych inwestorów branżowych. Zarząd oczekuje, że – o ile sytuacja nie ulegnie załamaniu na skutek okoliczności o charakterze geopolitycznym – stan ten będzie się utrzymywał co najmniej przez cały rok 2014.

Środki pozyskane ze sprzedaży aktywów w postaci nieruchomości przy ul. Wrocławskiej i Romanowicza w Krakowie posłużą w części do spłaty zobowiązań (połączony podmiot przejmie zobowiązania Jupiter S.A., których część stanowi m.in. emisja obligacji serii H o wartości 45 mln złotych, a także przejmie na siebie przystąpienie do długu wobec Getin Noble Bank S.A. w kwocie ok 46,8 mln zł.), w części zaś relokowane będą w inne przedsięwzięcia inwestycyjne, których potencjał zostanie pozytywnie zweryfikowany pod względem ryzyka i spodziewanej stopy zwrotu. Zobowiązania z tytułu obligacji serii H oraz ewentualne zobowiązanie do spłaty kredytu do Getin Noble Bank S.A., jakie zostały wskazane powyżej, stanowią dla Emitenta pewien czynnik ryzyka. Jest ono natomiast zminimalizowane z uwagi na obserwowane zdecydowane ożywienie na krakowskim rynku nieruchomości oraz oferty i zaproszenia do negocjacji napływające do spółki w odniesieniu do poszczególnych kompleksów.

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

KCI S.A. dysponuje na chwilę sporządzenia niniejszego sprawozdania prawomocnym wyrokiem sądowym, wydanym przez sąd w USA, zasądzającym 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 poczynawszy od dnia 18 listopada 2011 rok, zwrot kosztów, uzasadnione koszty zastępstwa procesowego oraz odsetki w okresie przed i po wyroku. Joe Bajjani i Mc Nutt Service Group, Inc. złożyli odwołanie od w/w wyroku, przy czym w dniu 28

lutego 2013r. sąd apelacyjny uchylił apelację na wniosek samych pozwanych. Wyrok jest następstwem kroków prawnych podjętych przez KCI SA wobec Joe Bajjani i Mc Nutt Service Group, Inc. w związku z brakiem zapłaty ceny sprzedaży udziałów w Georgia Hydraulic Cylinders, Inc. Zgodnie z informacją otrzymaną od reprezentującej Spółkę kancelarii prawnej, gwarant w osobie McNutt Service Group, Inc. złożył wniosek o upadłość. Rozpoczęte przez Emitenta czynności o charakterze windykacyjnym, w tym również mające na celu zabezpieczenie majątku dłużników, zostały następnie czasowo zawieszone w związku z zawarciem ugody, o której mowa poniżej.

W dniu 12 listopada 2013 roku Spółka zawarła z Panem Joe Bajjani zam. w Stanie Georgia (USA) Poufną Umowę Ugody i Zwolnienia ze wzajemnych roszczeń (Umowa). Umowa ta została zawarta przez KCI SA z uwagi na znaczące trudności jakie zaistniały w trakcie procesu windykacji kwot zasądzonych wyrokiem Sądu Stanu Georgia (USA) od Pana Joe Bajjani na rzecz KCI SA, a które wskazują na znaczne prawdopodobieństwo ryzyka nie odzyskania nawet minimalnej części zasądzonej kwoty. Zgodnie z zawartą Umową Pan J. Bajjani zobowiązał się do zapłaty na rzecz KCI SA kwoty 850.000,- USD w trzech płatnościach (ratach): (1) – 100.000,- USD w terminie 5 dni od zawarcia Umowy; (2) – 500.000,- USD w terminie do dnia 31 stycznia 2014 roku (plus 6 dni tzw. karencji); (3) – 250.000,- USD w terminie do dnia 30 kwietnia 2014 roku (plus 6 dni tzw. karencji). W umowie ustalono, że jeżeli wszystkie trzy powyższe płatności zostaną dokonane w umówionym terminie będą one stanowiły całą i ostateczną zapłatę wszystkich kwot należnych KCI SA od Pana J. Bajjani. KCI SA zobowiązała się, iż w następnym dniu po otrzymaniu w terminie pierwszej płatności w kwocie 100.000,- USD złoży wniosek o zawieszenie postępowań cywilnych przeciwko Panu J. Bajjani do dnia 8 sierpnia 2014 roku. Zawieszenia te pozostaną w mocy chyba że Pan J. Bajjani nie dokona w terminie zapłaty drugiej i trzeciej płatności odpowiednio w kwotach 500.000,- USD i 250.000,- USD. W przypadku nie dotrzymania terminów którejkolwiek z tych płatności KCI SA może niezwłocznie złożyć do Sądu wniosek o zniesienie zawieszenia w celu kontynuowania swoich działań windykacyjnych a Pan J. Bajjani nie może złożyć sprzeciwu od takiego wniosku. Jeżeli wszystkie trzy płatności zostaną dokonane w umówionych terminach wówczas KCI SA złoży oświadczenie o wypełnieniu przez Pana J. Bajjani wyroku sądu. Umowa została zawarta zgodnie z prawem stanu Georgia (USA) i wyłącznie to prawo jest właściwym do wykładni postanowień Umowy z wyłączeniem właściwości prawa wskazanego przez normy kolizyjne tego prawa. W dniu 20 listopada 2013 roku na konto Spółki wpłynęła kwota 100.000,- USD tytułem pierwszej raty, natomiast druga rata nie została uregulowana do chwili sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, w związku z czym Emitent wycofał wniosek o wstrzymanie działań egzekucyjnych, powracając tym samym do stanu prawnego sprzed zawarcia opisanej powyżej Ugody.

Spółka rozwiązała odpis aktualizujący na należność od Pana Joe Bajjani do wysokości wpłaty z 20 listopada 2013 roku. Pozostała część należności jest nadal objęta odpisem aktualizującym z uwagi na niepewność co do spłaty. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego na rachunek bankowy Spółki nie wpłynęły kolejne raty należności od Pana Joe Bajjani.

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 RS 2013

Bilans

Suma bilansowa na dzień 31.12.2013 r. w stosunku do stanu na 31.12.2012r. zmniejszyła się o 4.065 tys. zł. Stanowi zmniejszenie sumy bilansowej o około 12,1%, na który główny wpływ miało zmniejszenie wartości posiadanych akcji i udziałów per saldo o kwotę 588 tys. zł (zmiana przyjęła ujemny znak głównie za sprawą utraty wartości posiadanego pakietu akcji FAM Grupa Kapitałowa SA), długoterminowych aktywów finansowych (udzielone pożyczki) o kwotę 920 tys. zł, zapasy (469 tys. zł), należności z tytułu dostaw i usług (733 tys. zł), oraz pozostałych aktywów finansowych – pożyczki udzielone (o 1.324 tys. zł).

Zasadnicza część wartości wszystkich aktywów Spółki skoncentrowana jest w posiadanych akcjach i udziałach (gł. KCI Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Centrum Zabłocie – SKA oraz FAM Grupa Kapitałowa S.A.) oraz pozostałych należnościach (niemal cała pozycja to zaliczka Jupiter S.A. na zakup akcji KCI Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Centrum Zabłocie – SKA), które to dwie kategorie łącznie stanowią blisko 79% sumy bilansowej.

Suma zobowiązań i rezerw na zobowiązania wg stanu na 31.12.2013 r. wyniosła 1.868 tys. zł i w porównaniu do stanu z dnia 31.12.2012 r. zmniejszyła się o 530 tys. zł., co stanowi wyjątkowo bezpieczny, bo zaledwie 6,3% udział długu w sumie bilansowej.

Rachunek zysków i strat

Spółka zrealizowała w roku 2013 przychody z działalności kontynuowanej w wysokości 4.323 tys. zł, z czego 916 tys. pochodziło ze sprzedaży wygenerowanej przez spółkę zależną Ponar Real Estate Sp. z o.o. ze sprzedaży zasobów mieszkaniowych. W roku 2012 było to 5.036 tys. zł z udziałem Ponar Real Estate Sp. z o.o. na poziomie 1.520 tys. Spółka odnotowała więc 14,2% spadek przychodów (o 713 tys. zł), co jest naturalną konsekwencją wyczerpania się źródła przychodów pochodzących ze sprzedaży mieszkań przez Ponar Real Estate Sp. z o.o. Po wyeliminowaniu tego efektu, przychody Grupy (de facto tożsame z przychodami samej Jednostki Dominującej) pozostają na podobnym poziomie i to pomimo utracenia znacznego strumienia przychodów, jaki napływał do Spółki jeszcze w roku 2012, związanego z obsługą projektów deweloperskich. Stało się tak po części za sprawą włączenia w 2013 roku do działalności Emitenta usługowego prowadzenia ksiąg rachunkowych (przychody z tego segmentu wyniosły 384 tys. zł.), ale przede wszystkim dzięki odnotowanemu w lipcu 2013 roku sukcesowi związanemu z doprowadzeniem do sprzedaży (w ramach podpisanej umowy pośrednictwa) kompleksu nieruchomości przy ul. Śliwiaka w Krakowie. Wynagrodzenie Emitenta związane z tym zdarzeniem wyniosło 1.052 tys. zł. Struktura przychodów Grupy realizowanych w poszczególnych segmentach przedstawia się następująco: pośrednictwo i zarządzanie nieruchomościami – 58,1%, usługowe prowadzenie ksiąg rachunkowych – 8,8%, pozostałe usługi (głównie refaktury części ponoszonych kosztów) – 11,9%, przychody ze sprzedaży towarów i materiałów (sprzedaż realizowana przez Ponar Real Estate Sp. z o.o.) – 21,2%.

Grupa poniosła w omawianym okresie znaczne koszty ogólnego zarządu (5.132 tys. zł wobec 3.679 tys. zł w roku ubiegłym). Poza standardowymi kosztami ogólnie - administracyjnymi (wynagrodzenia, które wzrosły z uwagi na powiększenie kadry o zespół księgowych, zwykłe koszty funkcjonowania, obsługa prawna i księgowa, koszty funkcjonowania na GPW, etc.) na podwyższony poziom kosztów w roku 2013 wpłynęła dodatkowo konieczność podzielenia się prowizją z innym pośrednikiem za opisany wcześniej sukces sprzedażowy dotyczący nieruchomości przy ul. Śliwiaka w Krakowie oraz znaczne koszty amerykańskiej kancelarii prawnej prowadzącej windykację należności przeciwko Joe Bajjani (podlegające refakturowaniu). W kosztach ogólnego zarządu znajdują się również koszty ogłoszeń prasowych, także podlegające dalszemu refakturowaniu oraz obsługa prawna związana z procesem planowanego połączenia.

W obszarze pozostałej działalności operacyjnej Grupa nie odnotowała tak drastycznych kosztów jak w roku ubiegłym (pozostałe koszty operacyjne wyniosły wówczas 13.667 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.). Rok 2013 przyniósł tu 778 tys. zł pozostałych kosztów operacyjnych (gł. odpisy aktualizujące wartość towarów w kwocie 616 tys. zł, co stanowi wartość wydatków poniesionych na koncepcję architektoniczną, odnośnie której uznano, iż ostateczne wykorzystanie obarczone jest znacznym ryzykiem niepewności), zrównoważonych niemal w całości pozostałymi przychodami operacyjnymi w kwocie 748 tys. zł. (głównie rozwiązanie odpisów aktualizujących w kwocie 589 tys. zł, w tym również w związku z częściową spłatą należności przez Joe Bajjani).

W obszarze działalności finansowej Spółka odnotowała wysokie koszty finansowe (2.475 tys. zł) wynikające w znacznej większości, bo w kwocie 1.998 tys. zł, z aktualizacji wartości posiadanych akcji FAM Grupa Kapitałowa S.A.

Ostatecznie wynik finansowy netto na koniec roku 2013 ukształtował się w Spółce na poziomie (3.535) tys. zł.

Część III

Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

Realizując podjęte działania Emitent starał się kontrolować wszystkie te czynniki ryzyka i zagrożenia, na które posiada wpływ, oraz przeciwdziałać ich negatywnym skutkom.

Czynniki ryzyka i zagrożeń z otoczenia Emitenta:

- a) skomplikowanie sytuacji geopolitycznej w związku z kryzysem na Ukrainie, która w średnim okresie czasu może przenieść się w istotny sposób (za sprawą wzajemnych sankcji gospodarczych w relacjach z Rosją) na uwarunkowania makroekonomiczne;
- b) kurczenie się rynku prasy drukowanej, co może mieć wpływ na wyniki spółek mediowych wydających „Rzeczpospolitą”, Gazetę Giełdy „Parkiet”, „Sukces”, „Bloomberg Businessweek Polska”, „Uważam Rze”, które – po dojeździe do skutku połączenia z Jupiter S.A. – stanowić będą znaczną część aktywów Emitenta;

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 ewentualnym niepowodzeniem procesu połączenia KCI SA z Jupiter S.A. (konieczność rewizji planów strategicznych dotyczących działania w kolejnych latach);
- c) ryzyko związane z możliwością niedotrzymania przez dłużników umownych terminów spłat zobowiązań (udzielone pożyczki),
- d) ryzyko związane z koniecznością spłaty kredytu spółki Gremi Communication Sp. z o. o. na skutek warunkowego przystąpienia do długu umową z dnia 15 kwietnia 2014 roku, o ile dojdzie do połączenia spółek KCI S.A. i Jupiter S.A.;
- e) 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 Grupy Kapitałowej KCI

Przychody z podstawowej operacyjnej działalności Grupy w 2013 roku związane były ze świadczeniem przez Spółkę Dominującą usług przygotowania projektów i pośrednictwa zbycia majątku kilku spółek z Grupy Kapitałowej Jupiter S.A. posiadających zasoby nieruchomościowe na terenie Krakowa, usług zarządzania nieruchomościami – również na rzecz dwóch spółek Grupy Kapitałowej Jupiter oraz usług prowadzenia ksiąg rachunkowych, w tym na rzecz podmiotów z Grupy Kapitałowej Jupiter, zaś przez spółkę zależną Ponar Real Estate Sp. z o.o. – sprzedaży zasobów mieszkaniowych zlokalizowanych w ramach inwestycji deweloperskiej przy ul. Krzyżówki w Warszawie.

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) oraz przychody z tytułu refakturowania kosztów prawnych kancelarii w USA.

2. Rynki zbytu i zaopatrzenia

2.1. Rynki zbytu

Grupa prowadzi działalność na rynku krajowym; w przypadku Jednostki Dominującej zawężonym de facto do obszaru miasta Krakowa, zaś w przypadku spółki zależnej Ponar Real Estate Sp. z o.o. – Warszawy.

2.3. Rynki zaopatrzenia

Grupa z uwagi na prowadzenie działalności nieprodukcyjnej posiada zasadniczo jedynie dostawców świadczących usługi (prawne, doradcze, zarządcze, inne).

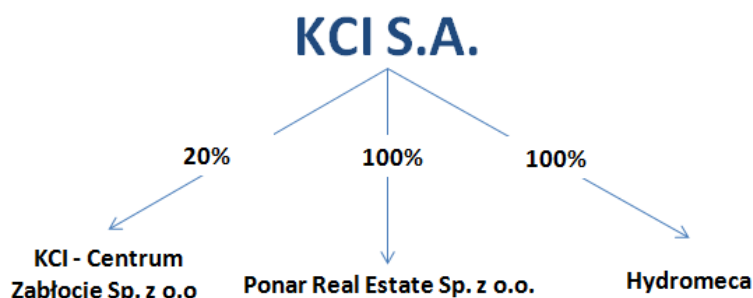
3. Informacja o znaczących umowach dla działalności Grupy Kapitałowej KCI

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 Grupy Kapitałowej KCI w 2013 r. oraz po dniu bilansowym”.

4. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Grupy Kapitałowej KCI 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 na dzień 31.12.2012 r. przedstawiała się następująco:



W związku ze zbyciem w dniu 16.10.2013 roku wszystkich udziałów Ponar Real Estate Sp. z o.o. oraz likwidacją w dniu 05.12.2013 roku Hydromeca S.A., od chwili zajścia drugiego z w/w zdarzeń Emitent nie tworzy grupy kapitałowej.

4.2. Zdarzenia oraz zmiany dotyczące powiązań organizacyjnych i kapitałowych Grupy Kapitałowej KCI w 2013 r.

W dniu 16 października 2013 roku nastąpiło zbycie przez KCI S.A. wszystkich, to jest 2.600, udziałów w spółce Ponar Real Estate sp. z o.o., za cenę wynoszącą 724 tys. zł. Nabywcą w/w udziałów są dwa podmioty (osoba fizyczna i spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) nie będące podmiotami powiązanymi z Emitentem;

W dniu 5 listopada 2013 roku KCI S.A. złożyła w Komisji Nadzoru Finansowego prospekt emisyjny sporządzony w związku z ofertą publiczną akcji serii F skierowaną do akcjonariuszy spółki Jupiter SA w związku z procesem połączenia obu spółek oraz w związku z ubieganiem się o dopuszczenie akcji serii F do obrotu na rynku regulowanym wraz z wnioskiem o jego zatwierdzenie. W dniu 28 maja 2013 roku Zarząd KCI S.A. podjął uchwałę w sprawie przyjęcia planu połączenia KCI S.A. (Spółka Przejmująca) ze spółką "Jupiter Narodowy Fundusz Inwestycyjny" S.A. – aktualna nazwa Jupiter S.A. (Spółka Przejmowana). Połączenie nastąpi zgodnie z

art. 492 § 1 ust. 1 KSH, tzn. przez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki Przejmującej w drodze emisji akcji, które Spółka Przejmująca przyzna wszystkim akcjonariuszom Spółki Przejmowanej. Celem połączenia spółek "Jupiter S.A. oraz KCI S.A. jest doprowadzenie do powstania podmiotu gospodarczego zapewniającego konsolidację składników majątku, zbudowanie pionu nieruchomościowego w spółce Przejmującej, obniżenie kosztów działalności, lepsza alokacja środków pieniężnych oraz bardziej racjonalne przepływy finansowe.

W dniu 4 lutego 2014 roku Spółka za pośrednictwem firmy inwestycyjnej, złożyła do Komisji Nadzoru Finansowego wniosek o zawieszenie postępowania w przedmiocie zatwierdzenia prospektu emisyjnego. W dniu 12 lutego 2014r. do Spółki wpłynęło postanowienie Komisji Nadzoru Finansowego, na mocy którego Komisja zawiesiła na wniosek KCI S.A postępowanie w sprawie o zatwierdzenie prospektu emisyjnego, w związku z ofertą publiczną akcji serii F oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie akcji serii F do obrotu na rynku regulowanym. Spółka obecnie przygotowuje wymaganą dokumentację, które w dużej mierze opierać się będzie na danych ze sprawozdań obu spółek.

W dniu 5 grudnia 2013 roku, przed notariuszem w Brukseli (Belgia), Tim Carnewal, odbyło Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki Hydromeca S.A. (spółka 100% zależna od Emitenta), na którym powzięte zostały między innymi uchwały w sprawie likwidacji i rozwiązania spółki Hydromeca S.A. Powyższe uchwały zostały podjęte w ramach jednego aktu, przy zastosowaniu uproszczonego trybu likwidacji, przewidzianego przepisami belgijskiego prawa. W związku z powyższym, z dniem 5 grudnia 2013 roku spółka Hydromeca S.A. przestała istnieć. Powodem powzięcia decyzji w sprawie likwidacji i rozwiązania spółki Hydromeca S.A. był brak uzasadnienia biznesowego dla dalszego trwania spółki, w związku z całkowitym wygaszeniem przez nią działalności operacyjnej.

Spółka w 2013 roku nie dokonywała 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 skonsolidowanego 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 29 stycznia 2013 roku Ponar Real Estate Sp z o.o. jako Pożyczkodawca zawarła umowę pożyczki na kwotę 70.000 zł ze spółką KCI Łobzów Sp. z o.o. (Pożyczkobiorca). Termin spłaty pożyczki strony ustaliły na dzień 31 grudnia 2013 roku. Pożyczka została spłacona przed terminem.

W dniu 18 lutego 2014 roku Ponar Real Estate Sp z o.o. jako Pożyczkodawca zawarła umowę pożyczki na kwotę 400.000 zł ze spółką KCI Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Wrocławska – Spółka Komandytowa (Pożyczkobiorca). Termin spłaty pożyczki strony ustaliły na dzień 31 marca 2013 roku. W dniu 18 lutego 2013 roku strony aneksowały umowę pożyczki, ustalając termin jej spłaty na dzień 31 grudnia 2013 roku. Pożyczka została spłacona przed terminem.

W dniu 27 sierpnia 2013 roku, KCI S.A. udzieliła pożyczki spółce Bojanco Ltd. z siedzibą w Nikozji, w kwocie 100.000 USD, na okres do 27 sierpnia 2015 roku. Oprocentowanie pożyczki zdefiniowane zostało na poziomie 8% w stosunku rocznym.

Po dniu bilansowym, w dniu 02 stycznia 2014 roku, KCI S.A. udzieliła pożyczki spółce KCI Park Technologiczny Krowodrza S.A., w kwocie umownej 1.000.000 zł. na okres do 31 grudnia 2014 roku. Oprocentowanie pożyczki zdefiniowane zostało jako stawka WIBOR dla 3-miesięcznych depozytów złotych na rynku międzybankowym, powiększona o 3% w stosunku rocznym. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, kwota uruchomiona w ramach w/w pożyczki wyniosła 650.000 zł.

7. Informacje o udzielonych pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim 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 powiązanim zostało przedstawione wraz z transakcjami z podmiotami powiązanymi w nocie nr 32 skonsolidowanego sprawozdania Finansowego.

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

Poręczenia i gwarancje udzielone:

Spółka ani jej jednostki zależne nie udzielały w trakcie 2013 roku poręczeń ani gwarancji. 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 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, z terminem wykupu na dzień 14 kwietnia 2014 r. Jednocześnie pomiędzy KCI S.A. oraz JUPITER 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 14 kwietnia 2014 roku nastąpił wykup obligacji serii G przez Jupiter S.A. W związku z tym IDMSA.PL Doradztwo Finansowe Sp. - administrator blokady pismem z dnia 17 kwietnia 2014 roku wyraził zgodę na zwolnienie blokad aktywów ustanowionych na akcjach spółki KCI SA oraz FAM Grupa Kapitałowa S.A.

W dniu 15 kwietnia 2014r. został zawarty aneks do umowy kredytu inwestycyjnego z dnia 7 października 2011 r. zawartej pomiędzy Getin Noble Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (dalej: Bank), a Gremi Communication Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (dalej: "Kredytobiorca"), w którym KCI S.A. oświadczyła, że przystępuje warunkowo do długu wynikającego z Umowy kredytu. Szczegółowy opis tego zdarzenia podany został we wcześniejszej części niniejszego sprawozdania pod tytułem „Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność i wyniki finansowe Emitenta w 2013 r. oraz po dniu bilansowym”.

Poręczenia i gwarancje otrzymane:

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

- Dragmor Sp. z o. o.
- Gremi Sp. z o.o. (d. KCI Łobzów Sp. z o. o.)
- Presspublica Sp. z o.o. (dawniej Gremi Media Sp. z o.o.)

Oprócz weksla in blanco, stanowiącego zabezpieczenie pożyczki udzielonej na rzecz Gremi Sp. z o.o. (d. 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.

Spółka jest również uprawniona do otrzymania od Jupiter S.A. odszkodowania w kwocie 500 tys. zł w przypadku odstąpienia od warunkowej umowy sprzedaży akcji FAM Grupa Kapitałowa S.A. z dnia 15 lutego 2011 roku.

Na skutek udzielenia przez KCI SA w dniu 2 stycznia 2014 roku pożyczki na rzecz KCI Park Technologiczny Krowodrza S.A. w kwocie umownej 1.000 tys. zł (uruchomione do chwili obecnej 650 tys. zł), na rzecz Emitenta wystawiony został weksel własny in blanco stanowiący zabezpieczenie w/w pożyczki.

Ponar Real Estate Sp. z o.o. na początek roku obrotowego dysponowała weksłami własnymi in blanco wystawionymi na zabezpieczenie pożyczek udzielonych na rzecz:

- Dragmor Sp. z o. o.
- KCI Łobzów Sp. z o. o.
- KCI Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Wroclawska – Sp. Kom.

W związku z pełną spłatą wszystkich w/w pożyczek, weksle zostały zwrócone.

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

W 2013 roku Spółka ani żadna ze spółek jej Grupy 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. W dniu 1 lipca 2013 roku, pomiędzy KCI SA a KCI Łobzów Sp. z o.o. zawarte zostało porozumienie rozliczeniowe, na mocy którego KCI Łobzów Sp. z o.o. wywiązało się z obowiązku zapłaty w/w weksla wręczając Emitentowi weksel gotówkowy, wystawiony w dniu 1 lipca 2014, na kwotę nominalną 735.000 zł, którego termin zapłaty wraz z odsetkami obliczonymi w oparciu o stopę WIBOR3M powiększoną o 8,5% w skali roku, przypadał będzie 30 dni po okazaniu, nie wcześniej jednak niż po dniu 1 grudnia 2013 roku.

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

Spółka ani Grupa nie publikowała prognoz wyników na 2013 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, bardzo niski poziom zadłużenia oraz posiadane aktywa zapewniają Spółce niezagrożone kontynuowanie działalności. Natomiast w kontekście planowanego połączenia z Jupiter S.A. zwiększy się zdecydowanie wartość inwestycji będących pod kontrolą Emitenta. Dodatkowo, w zależności od kształtowania się sytuacji makroekonomicznej w kraju i na świecie, od sytuacji w branży nieruchomości, od powodzenia działań ukierunkowanych na sprzedaż aktywów nieruchomościowych obecnie zlokalizowanych w Grupie Kapitałowej Jupiter, jak również od powodzenia działań mających na celu windykację należności z tytułu sprzedaży akcji Georgia Hydraulic Cylinders, Inc., Spółka dopuszcza możliwość nowych inwestycji, których potencjał zostanie pozytywnie zweryfikowany pod kątem ryzyka i oczekiwanej stopy zwrotu.

Dla realizacji tego rodzaju projektów Emitent dysponował będzie – pod warunkiem planowanego połączenia - środkami własnymi (pozyskanymi ze sprzedaży nieruchomości będących obecnie w posiadaniu Jupiter S.A.).

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

W trakcie roku obrotowego nie wystąpiły czynniki ani nie zaszły zdarzenia, których charakter Zarząd określa jako nietypowy.

14. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników mających wpływ na rozwój oraz perspektywy rozwoju oraz opis perspektyw rozwoju działalności Grupy Kapitałowej 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 i mediów, zaś odpowiednia skala dla realizacji tych planów zostanie zapewniona poprzez planowane przyłączenie Jupiter S.A. Emitent bierze pod uwagę realizację nowych projektów i inwestycji, przy czym jest to ściśle uwarunkowane sytuacją rynkową.

Czynnikami, które w ocenie Emitenta mogą mieć wpływ na osiągane wyniki w perspektywie kolejnego roku, oprócz efektów wynikających z planowanego połączenia z Jupiter S.A., są elementy wymienione wcześniej w Części III niniejszego Sprawozdania w ramach opisu istotnych czynników ryzyka i zagrożeń. Dołączyć do nich należy jednak również szanse i mocne strony Emitenta, do których z całą pewnością należy wyraźna poprawa koniunktury na rynku nieruchomości w Krakowie obserwowana od 2013 roku. Również jeden z elementów wskazanych wcześniej jako zewnętrzny czynnik ryzyka, to jest sytuacja wynikająca z kryzysu na Ukrainie, może w pewnych okolicznościach wiązać się z szansą dla Emitenta. Obserwowane są

bowiem pierwsze oznaki odpływu kapitału zza wschodniej granicy Polski i próby jego lokowania w zagranicznych nieruchomościach, w tym w Polsce.

Nie bez znaczenia jest również perspektywa związana z szansą na organizację przez Kraków Igrzysk Zimowych w 2022 roku. W przypadku przyznania ich organizacji Krakowowi, wydaje się dość prawdopodobne utrzymanie korzystnej koniunktury na nieruchomości nie tylko w krótkiej i średniej (obserwowane obecnie) ale też i długiej perspektywie czasowej.

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

W okresie 2013 r. nie wystąpiły zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółką ani Grupą.

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 2013 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 premiovych 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 notce 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 2013 r.:

<u>O</u> <u>s</u>	<u>O</u> <u>s</u>	<u>O</u> <u>s</u>	<u>O</u> <u>s</u>	<u>O</u> <u>s</u>
Osoba zarządzająca	Funkcja	ilość posiadanych akcji (szt.)	Wartość nominalna posiadanych akcji (zł)	
Agata Kalińska	Prezes Zarządu	0	0	
<u>O</u> <u>b</u>				
Osoba nadzorująca	Funkcja	ilość posiadanych akcji (szt.)	Wartość nominalna posiadanych akcji (zł)	
Dorota Hajdarowicz	Przewodniczący Rady Nadzorczej	0	0	

Jarosław Knap	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	0	0
Kazimierz Hajdarowicz	Członek Rady Nadzorczej	0	0
Bogusław Kośmider	Członek Rady Nadzorczej	0	0
Piotr Łysek	Członek Rady Nadzorczej	0	0

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 na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosiła 36.393.000 akcji o wartości nominalnej 0,50 zł każda. Po splicie akcji, jaki miał miejsce po dniu bilansowym, obecnie łączna liczba akcji Spółki wynosi 363.930.000 sztuk o wartości nominalnej 0,05 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. Zmianę w strukturze akcjonariatu spowoduje natomiast – w przypadku jego dojścia do skutku – planowane połączenie KCI S.A. ze spółką Jupiter S.A. W związku z połączeniem wydane bowiem zostaną obecnym akcjonariuszom Jupiter S.A. nowo emitowane akcje KCI S.A. serii F. Połączenie spółek KCI S.A. (Spółka Przyłączająca) oraz Jupiter S.A. (Spółka Przyłączana) będzie dokonane w trybie art. 492 §1 pkt 1 KSH tj. poprzez przeniesienia całego majątku Jupiter S.A. na KCI S.A. w zamian za nowoemitowane akcje emisji połączeniowej (seria F), które KCI S.A. przyzna akcjonariuszom Jupiter S.A. W związku z połączeniem kapitał zakładowy Emitenta zostanie podwyższony o kwotę 54.531.758,60 zł w drodze emisji 1.090.635.172 akcji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 0,05 zł. każda. Podstawą ustalenia parytetu wymiany akcji Jupiter S.A. na akcje spółki KCI S.A. jest wartość rynkowa każdej z łączących się spółek ustalona w oparciu o notowania na rynku giełdowym, jako średnia cena ważona wolumenem z dziennych kursów na zamknięciu sesji na GPW z trzech ostatnich miesięcy przed dniem na jaki została dokonana wycena tj. za okres 21 lutego 2013 r. – 20 maja 2013 r. W oparciu o powyższą metodę, wartość jednej akcji spółki KCI S.A. wynosi 0,47 zł., natomiast wartość jednej akcji spółki Jupiter S.A. wynosi 0,55 zł. W związku z tym, że zgodnie z zastosowaną metodą wartość rynkowa 1 akcji spółki KCI S.A. jest niższa niż jej wartość nominalna, biorąc pod uwagę treść art. 309 §1 k.s.h. i wynikający z niego zakaz obejmowania akcji poniżej ich wartości nominalnej, dla potrzeb ustalenia liczby i wartości akcji KCI S.A. przyznawanych akcjonariuszom Jupiter S.A., wartość 1 akcji KCI S.A. została ustalona na poziomie 0,50 zł. Z porównania tak ustalonych wartości 1 akcji spółki KCI S.A. oraz Jupiter S.A. wynika, że za 10 akcji spółki Jupiter S.A. powinno zostać wydanych 11 akcji spółki KCI S.A. Biorąc pod uwagę interesy akcjonariuszy, posiadających akcje w liczbie nie będącej wielokrotnością 10 akcji spółki Jupiter S.A. zarząd Emitenta przed podjęciem uchwały o połączeniu przeprowadził podział akcji (split) w ten sposób, że jedna akcja o wartości nominalnej 0,50 zł została podzielona na 10 akcji o wartości nominalnej 0,05 zł. Operacja ta pozwoliła ustalić parytet wymiany akcji w odniesieniu do 1 akcji spółki Jupiter S.A. Uwzględniając powyższą operację, parytet wymiany akcji spółki Jupiter S.A. na akcje spółki KCI S.A. wynosi 1:11, co oznacza, że posiadacz 1 akcji spółki Jupiter S.A. w Dniu Referencyjnym, otrzyma 11 akcji serii F spółki KCI S.A.

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 4 lipca 2013 r. zawarł z BDO Sp. z o.o. umowę o dokonanie badania sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego sporządzonego za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013, wyrażenia o nim opinii i sporządzenia raportu z badania, o dokonanie przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za okres od 1 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013 i sporządzenia raportu z przeglądu. Łączna wysokość wynagrodzenia za całość prac objętych w/w umową określona została w kwocie netto 41.540 zł., w tym:

- a) za przegląd śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego wraz wydaniem raportu: 8.240 zł.;
- b) za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz wydaniem raportu: 10.300 zł.;
- c) za przeprowadzenie badania wstępnego za 2013 rok: 11.000 zł.;
- d) za przeprowadzenie badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego wraz z wydaniem opinii i raportu: 6.000 zł.;
- e) za przeprowadzenie badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z wydaniem opinii i raportu: 6.000 zł.;

BDO Sp. z o.o. dokonała również w 2013 roku na zlecenie Emitenta przeglądu podatkowego. Przedmiotem przeglądu była analiza rozliczeń CIT za lata 2007 – 2012, mająca na celu weryfikację prawidłowości wyliczenia przez Spółkę straty podatkowej w okresie objętym badaniem. Wynagrodzenie BDO Sp. z o.o. z tytułu realizacji tej umowy wyniosło 35.000 zł.

W dniu 4 lipca 2013 roku Emitent zawarł również z BDO Sp. z o.o. umowę na usługi audytorskie, której przedmiotem było wykonanie prac poświadczających informację finansową proforma KCI SA za rok 2012 oraz za I półrocze roku 2013 dla celów prospektu emisyjnego, a także udział w postępowaniu przed KNF w zakresie dotyczącym prac nad prospektem i weryfikacja spójności danych zawartych w części finansowej prospektu z danymi zawartymi w innych działach. Wynagrodzenie audytora z tytułu tej umowy zostało ustalone na kwotę 50.000 zł.

Odnosnie roku ubiegłego, 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.

W dniu 4 lipca 2013 roku Ponar Real Estate Sp. o.o. zawarła z BDO Sp. z o.o. umowę na przegląd pakietów konsolidacyjnych wg stanu na 30 czerwca 2013 roku oraz wg stanu na 31 grudnia 2013 roku. Łączne wynagrodzenie z tego tytułu ustalono w kwocie 5 tys. zł.

W dniu 29 czerwca 2012 roku Ponar Real Estate Sp. o.o. zawarła z BDO Sp. z o.o. umowę na przegląd pakietów konsolidacyjnych wg stanu na 30 czerwca 2012 roku oraz wg stanu na 31 grudnia 2012 roku. Łączne wynagrodzenie z tego tytułu ustalono w kwocie 11 tys. zł.

W imieniu KCI S.A.

Data: 29 kwietnia 2014 r.

**PREZES
ZARZĄDU**

Agata Kalińska