

GRUPA KAPITAŁOWA



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KCI S.A.
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ KCI
W OKRESIE OD 01.01.2011 DO 31.12.2011**

Kraków, 20 kwietnia 2012 r.

Część I	Sprawozdanie Zarządu KCI S.A. z działalności Grupy Kapitałowej KCI w okresie 01.01.2011 - 31.12.2011 roku
Część II	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym raporcie RS 2011
Część III	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń
Część IV	Informacje dodatkowe

Część I**Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej KCI
w okresie 01.01.2011 - 31.12.2011 roku****Wstęp**

Rok 2011 był okresem, w którym Spółka i Grupa konsekwentnie kontynuowała działania zainicjowane jeszcze w roku ubiegłym, w którym nastąpiła finalizacja sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa na rzecz spółki Wadowickie Centrum Hydrauliki S.A. Zamknięty został tym samym definitywnie okres działalności spółki dominującej związany z produkcją hydrauliki siłowej, powodując tym samym, że Grupa zmieniła swój profil działalności i skoncentrowała się na branży nieruchomości, dostrzegając w tego rodzaju projektach potencjał wzrostu i możliwość realizacji zadowalającej stopy zwrotu.

Zaangażowanie Grupy w projekty związane z branżą nieruchomości przejawia się obecnie w działalności spółki dominującej, a także inwestycjach realizowanych przez Ponar Real Estate Sp. z o.o., (projekt deweloperski w Warszawie) oraz KCI – Centrum Zabłocie Sp. z o.o., (użytkownik wieczysty kompleksu nieruchomości na terenie Krakowa). Spółka dominująca, na mocy umów zawartych z właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi nieruchomości, prowadzi również działania zmierzające do zbycia bądź komercjalizacji innych obszarów zlokalizowanych na terenie Krakowa. Uzupełnieniem tych działań są świadczone od stycznia 2012 roku usługi zarządzania nieruchomościami oraz wsparcie kadrowe dla spółek realizujących projekty deweloperskie w Krakowie. W tym celu KCI S.A. pozyskała z początkiem 2012 roku doświadczoną kadrę pracowników i niezależnych ekspertów, których zadaniem jest zapewnienie obsługi prowadzonych przez Spółkę przedsięwzięć.

W wymiarze finansowym, niewątpliwym sukcesem Grupy Kapitałowej KCI w roku 2011 oraz akcentem najsilniej zaznaczającym się na jej wynikach finansowych, było doprowadzenie do zbycia w dniu 18 października 2011 wszystkich akcji posiadanych przez KCI S.A. w spółce Georgia Hydraulic Cylinders, Inc. z siedzibą w USA. Realizacja tej transakcji pozwoliła Spółce na wyjście z inwestycji, z której nie była w stanie czerpać ekonomicznych korzyści.

Proces upraszczania i ujednolicania struktury Grupy Kapitałowej Emitenta doprowadził w dniu 25 stycznia 2012 roku do rejestracji połączenia KCI S.A. z dwiema spółkami zależnymi: Ponar Holding Sp. z o.o. oraz Ponar Corporate Center Sp. z o.o. Połączenie to jest konsekwencją decyzji podjętych w 2011 roku, których celem było stworzenie prostej struktury dedykowanej efektywnemu prowadzeniu działalności stanowiących trzon nowo określonej strategii rozwoju spółki.

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

Struktura Grupy Kapitałowej KCI na dzień 31 grudnia 2011 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.

W dniu 25.01.2012r. Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców połączenia KCI S.A. ze spółkami Ponar Holding sp. z o.o. oraz Ponar Corporate Center sp. z o.o. Połączenie spółek zostało przeprowadzone na podstawie art. 492 § 1 pkt. 1 Kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku spółki Ponar Holding sp. z o.o. oraz spółki Ponar Corporate Center sp. z o.o. (Spółki Przejmowane) na spółkę KCI S.A. (Spółka Przejmująca). W wyniku przeprowadzenia połączenia Spółki Przejmowane przestały istnieć.

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 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.

W dniu 25.01.2012r. Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców połączenia KCI S.A. ze spółkami Ponar Holding sp. z o.o. oraz Ponar Corporate Center sp. z o.o., co zostało opisane powyżej.

HYDROMECA S.A. – jednostka zależna – (wyłączona z konsolidacji)

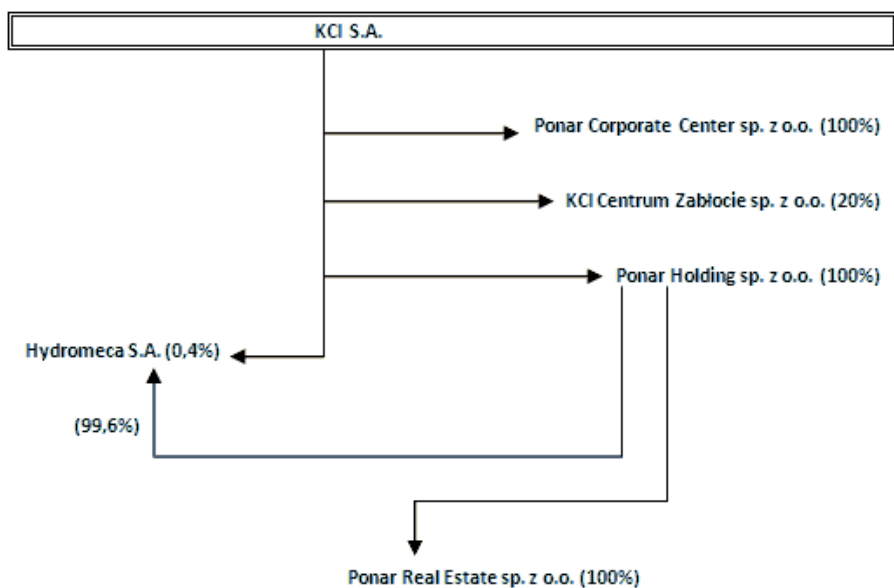
Siedziba: Font Saint Landry 9; 1120 Brussels

TVA: 427.842.452

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

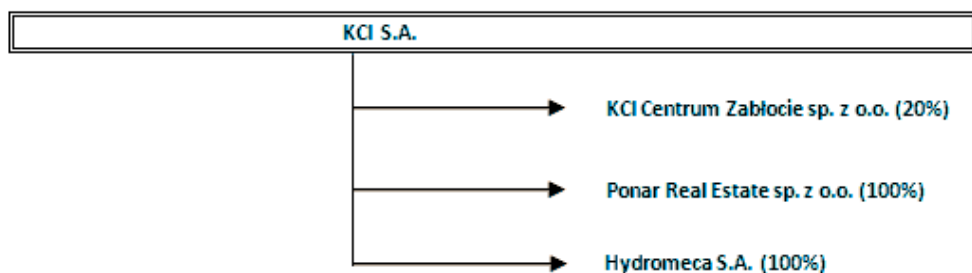
Zarząd w trakcie 2009 roku stopniowo ograniczał funkcjonowanie spółki Hydromeca z zamiarem jej całkowitego wygaszenia, a dotychczasowy przedmiot jej działalności przeniósł do Spółki Emitenta. Obecnie kontynuowane są działania zmierzające do zakończenia działalności spółki Hydromeca i ewentualnej jej likwidacji lub sprzedaży. Po dniu bilansowym, uchwałą Zarządu Hydromeca S.A. z dnia 5.01.2012 roku, ze skutkiem od dnia 10.01.2012 roku dokonano zmiany adresu siedziby spółki, która obecnie mieści się w Avenue du Port 86C boite 204; 1000 Brussels, Belgia.

Graficzna prezentacja Grupy Kapitałowej KCI na dzień 31.12.2011 r.



Zarząd KCI S.A. zrezygnował w niniejszym raporcie z obejmowania graficzną prezentacją Grupy Kapitałowej spółki FAM Grupa Kapitałowa S.A. Pakiet ten (10,99%) prezentowany był do tej pory z uwagi na jego znaczącą wielkość. Emitent nie posiada żadnego realnego wpływu ani kontroli nad w/w spółką, zaś akcje te traktowane są przez Spółkę wyłącznie w kontekście inwestycji kapitałowej, w związku z czym powyższa graficzna prezentacja została zaktualizowana do struktury obejmującej jedynie Ponar Corporate Center Sp. z o.o., KCI – Centrum Zabłocie Sp. z o.o., Ponar Holding Sp. z o.o., Ponar Real Estate Sp. z o.o. oraz Hydromeca S.A.

Począwszy od dnia 25 stycznia 2012 roku struktura Grupy Kapitałowej Emitenta uwzględnia już połączenie Ponar Corporate Center Sp. z o.o. oraz Ponar Holding Sp. z o.o. z KCI SA, wobec czego graficzna prezentacja powiązań występujących na moment publikacji niniejszego raportu jest następująca:



W związku z bardzo ograniczonym charakterem działalności i niewielką aktywnością spółki Ponar Holding Sp. z o.o. (ograniczającą się w praktyce do sprawowania prawa własności nad Ponar Real Estate Sp. z o.o.), wnioski płynące z analizy sprawozdania skonsolidowanego Grupy KCI będą w zdecydowanej większości dotyczyły działalności jedynie podmiotu dominującego (KCI S.A.) oraz Ponar Real Estate Sp. z o.o.

Wyniki finansowe Grupy KCI za 2011 r.

Grupa zrealizowała w roku 2011 zysk netto w kwocie 10.257 tys. zł. Zdarzeniem, które w najbardziej istotny sposób wpłynęło na wyniki finansowe, było zawarcie przez KCI S.A. transakcji sprzedaży akcji w spółce Georgia Hydraulic Cylinders, Inc. z siedzibą w USA.

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

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 2011 r. na działalności kontynuowanej w porównaniu do roku ubiegłego:

Podstawowe wielkości z rachunku zysków i strat (w tys. zł) – działalność kontynuowana	2011	2010
Przychody ze sprzedaży	15.331	41.156
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	13.831	34.355
Koszty sprzedaży	528	327
Koszty ogólnego zarządu	1.949	1.679
Pozostałe przychody operacyjne	1.264	385
Pozostałe koszty operacyjne	832	4.050
Przychody finansowe	15.218	22.693
Koszty finansowe	4.486	28.832
Udział w zyskach i stratach jednostek rozliczanych metodą praw własności	223	435
Podatek dochodowy	153	736
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	10.257	(5.310)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	(4.291)
Zysk (strata) netto z działalności sprzedanej	-	-
Zysk (strata) netto	10.257	(9.601)

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

Struktura bilansu

Poszczególne grupy aktywów wraz ze źródłami ich pokrycia na dzień 31.12.2011:

Wyszczególnienie	31.12.2011		31.12.2010	
	tys. zł	struktura (%)	tys. zł	struktura (%)
Aktywa				
I. Aktywa trwałe	25.195	54,5	15.396	33,9
II. Aktywa obrotowe	21.008	45,5	30.086	66,1
Aktywa razem:	46.203	100,0	45.482	100,0
Pasywa				
I. Kapitał własny	43.826	94,9	33.569	73,8
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2.377	5,1	11.913	26,2

(w tym: zobowiązania krótkoterminowe)	1.882	4,1	10.702	23,5
Pasywa razem:	46.203	100,0	45.482	100,0

Na dzień 31.12.2011 r. kapitały własne Grupy stanowią 94,9 % sumy bilansowej. Trwałe składniki aktywów są finansowane kapitałem własnym. Płynność finansowa bieżąca (aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych) wynosiła na dzień 31.12.2011 r. 11,2 (wobec 2,8 na dzień 31.12.2010 r.).

Suma bilansowa w 2011 r. w porównaniu do roku ubiegłego wzrosła o 721 tys. zł. W ogólnej strukturze aktywów przeważają aktywa trwałe, które stanowią 54,5% ogólnej wartości aktywów.

Szerzej na temat sytuacji finansowej w Części II niniejszego sprawozdania.

Informacja dotycząca akcji własnych

W 2011 roku żadna ze spółek Grupy nie nabywała akcji własnych.

KCI S.A. do dnia 25 stycznia 2012 roku była jedynym udziałowcem spółki Ponar Corporate Center sp. z o.o., która posiadała 449.262 akcje KCI S.A. 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., ta druga stała się bezpośrednim właścicielem w/w pakietu akcji własnych.

Instrumenty finansowe

Działalność prowadzona przez Grupę może ekspozycja ją 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, będące ryzykiem niefinansowym. Działania podejmowane przez spółki Grupy mają zawsze na celu minimalizowanie w/w ryzyk.

Ryzyko zmiany kursu walut

Przychody i koszty oraz aktywa i zobowiązania Grupy wyrażone są głównie w walucie polskiej (i w związku z tym ryzyko tego rodzaju jest tam nieistotne). Jednakże zawarcie w dniu 18 października 2011 roku przez KCI S.A. transakcji sprzedaży akcji Georgia Hydraulic Cylinders, Inc., będącej w ujęciu wartościowym najważniejszym wydarzeniem roku sprawozdawczego, wprowadziło do działalności tej spółki zaznaczony w istotny sposób element ryzyka zmiany kursu walutowego. Cena sprzedaży w/w akcji została ustalona na poziomie 4.000.000 USD oraz objęta harmonogramem spłat na przestrzeni 5 lat (do roku 2016), gdzie każda z płatności jest denominowana w walucie USD. Z uwagi na powszechne oczekiwania wzrostu kursów walutowych w krótkim okresie czasu na etapie zawierania transakcji, Spółka nie podejmowała działań mających na celu zabezpieczenia ryzyka walutowego. Oczekiwania te okazały się słuszne (średni kurs USD w dniu 18.10.2011 wynosił 3,1788 zaś na koniec roku 3,4174 co oznacza wzrost o ok. 7,5%). Obecnie na rynku coraz częściej obserwowane są opinie i oczekiwania w stronę umacniania się polskiej waluty w roku 2012 i latach kolejnych. W związku z powyższym Emitent podda w najbliższym czasie analizie potencjalne możliwości zabezpieczenia się przed negatywnymi skutkami realnego obniżenia wartości przyszłych przepływów pieniężnych, których źródłem jest osłabienie waluty amerykańskiej wobec złotówki. Jednym z rozważanych rozwiązań jest zbycie (z odpowiednim dyskontem) wierzytelności wynikającej z transakcji sprzedaży akcji Georgia Hydraulic Cylinders, Inc. na rzecz zainteresowanego tego rodzaju transakcją podmiotu dokonującego własnych rozliczeń w walucie USD.

Ryzyko zmiany stopy procentowej

Wahania stóp procentowych wpływają głównie na wysokość osiągniętych przez spółkę dominującą przychodów z tytułu udzielonych pożyczek, zaś w przypadku spółek objętych konsolidacją – na poziom kosztów wynikających z pożyczek zaciągniętych. Jedynym pożyczkodawcą dla wszystkich pożyczek zaciągniętych przez spółki zależne jest spółka dominująca, co oznacza, że na poziomie danych skonsolidowanych kategorie te ulegają wyłączeniom i ryzyko zmiany stopy w tych przypadkach równe jest zeru. Odnośnie pożyczek udzielanych przez spółkę dominującą poza Grupę KCI - z uwagi na fakt, iż spółka udziela kapitału w oparciu o stałą stopę procentową, ryzyko zmiany stopy procentowej jest pomijalne i może mieć jedynie zastosowanie dla wierzytelności w stosunku do których naliczenie odsetek odbywa się na bazie odsetek ustawowych za zwłokę

w spełnieniu świadczenia pieniężnego (obecnie od dłuższego już czasu na stałym poziomie 13%). Z sytuacją taką KCI S.A. ma do czynienia w odniesieniu do jednej z udzielonych pożyczek (na rzecz Spółki Dragmor Sp. z o.o.) i z uwagi na prowadzone w tym zakresie rozmowy z dłużnikiem – ma charakter przejściowy.

Spółki Grupy nie stosują instrumentów pochodnych ani innych metod służących zabezpieczeniu się przed ryzykiem zmiany stopy procentowej, ponieważ nie przewidują istotnego wpływu tego parametru na wyniki.

Ryzyko cenowe

Grupa posiada aktywa spółek będących uczestnikami w obrocie papierami wartościowymi na aktywnym rynku (Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie). Do dnia bilansowego dotyczy to głównie posiadanych przez KCI S.A. akcji FAM Grupa Kapitałowa SA. Po dniu bilansowym spółka dominująca nabyła również inne papiery wartościowe podmiotów notowanych na GPW: Krakchemia S.A. oraz – na skutek przejęcia aktywów spółki Ponar Corporate Center Sp. z o.o. – także akcje własne. Posiadane przez Grupę akcje spółek giełdowych poddawane być mogą znacznym wahaniom cenowym, w związku z tym Spółka jest narażona z tego tytułu na ryzyko cenowe. KCI S.A. 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 Grupa wynika przede wszystkim z udzielonych przez KCI S.A. pożyczek oraz sprzedaży aktywów finansowych (akcje Georgia Hydraulic Cylinder, Inc.) z odroczonym terminem płatności. Ryzyko to jest przez KCI S.A. niwelowane poprzez ustanawianie prawnych zabezpieczeń spłaty (poręczenie, zastaw, weksel in blanco).

Ryzyko utraty płynności

Polityka Grupy przewiduje i zakłada utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych, niezbędnego dla bieżącej obsługi zobowiązań. Obecna struktura przychodów KCI S.A., Ponar Real Estate Sp. z o.o. oraz KCI – Centrum Zabłocie Sp. z o.o. zapewnia ciągle utrzymanie kapitału obrotowego na poziomie gwarantującym zachowanie płynności. W przypadku spółki Ponar Holding Sp. z o.o. do chwili połączenia z jednostką dominującą wystarczające były wolne środki pieniężne zgromadzone na rachunku bankowym. Grupa, przy minimalnym poziomie zadłużenia, posiadając jednocześnie bardzo wysokie wskaźniki płynności (mogące być przejściowo postrzegane jako nadpłynność), nie jest obecnie narażona na ryzyko utraty płynności.

Ryzyko cen nieruchomości

Zmiany poziomu cen na rynku nieruchomości (rozumianym szeroko jako rynek mieszkaniowo-biurowy) mają bezpośredni wpływ na wartość aktywów Grupy, a także potencjalny wpływ na wysokość przyszłych przychodów. Wartość aktywów Grupy jest bowiem w części definiowana wartością rynkową kompleksu nieruchomości, którego wieczystym użytkownikiem jest KCI – Centrum Zabłocie Sp. z o.o., po drugie wynikiem prowadzonej przez nią działalności, skupiającej się głównie na wynajmie powierzchni komercyjnych i biurowych. Z kolei przyszłe, potencjalne przychody Grupy zależne będą od cen obserwowanych na warszawskim (przychody ze sprzedaży mieszkań i miejsc postojowych realizowane przez Ponar Real Estate Sp. z o.o.) i krakowskim rynku nieruchomości. O ile w przypadku rynku warszawskiego zależność przychodów od poziomu cen nieruchomości jest obserwowana wprost, o tyle w odniesieniu do rynku krakowskiego można rozpatrywać co najmniej dwa efekty: po pierwsze możliwość realizacji wynagrodzenia prowizyjnego w przypadku doprowadzenia przez KCI S.A. do zawarcia umów zbycia majątku, jakie zostały podpisane z kilkoma podmiotami, po drugie – docelowa wartość projektów nieruchomościowych, w których realizację spółka dominująca może się włączyć w przyszłości. Obserwowane ostatnio trendy, jak również powszechne na rynku opinie, iż zastój i spadek cen w obszarze nieruchomości w 2012 roku wytraci swoje tempo daje podstawy sądzić, że KCI S.A. włączając się w realizację przedsięwzięć z zakresu rynku nieruchomości, czerpać może w kolejnych latach korzyści wynikające z odwrócenia i poprawy cyklu koniunkturalnego.

Ryzyko instrumentów pochodnych

Spółki z Grupy nie zawierają umów na instrumenty pochodne, w związku z czym w/w ryzyko nie występuje.

Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy w 2011 r. oraz po dniu bilansowym

- W dniu 3 stycznia 2011 r. KCI S.A. 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%.
- W dniu 3 stycznia 2011 r. KCI S.A. 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%.
- W dniu 15 lutego 2011 r. KCI S.A. podpisała z Jupiter Narodowy Fundusz Inwestycyjny S.A. z siedzibą w Krakowie 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 zł. W dniu 29 grudnia 2011 roku strony podpisały aneks do w/w przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży akcji, na mocy którego ustalono, iż zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w terminie do dnia 31 lipca 2012 roku.
- W związku z posiadaniem przez KCI S.A. 50,5% ogólnej liczby akcji w spółce Georgia Hydraulic Cylinder Inc., brakiem porozumienia z drugim akcjonariuszem i związanym z tym brakiem możliwości wykonywania uprawnień właścicielskich jako jej akcjonariusz większościowy, Spółka, za pośrednictwem amerykańskiej kancelarii prawnej, prowadziła działania mające na celu realizację uprawnień KCI S.A. jako udziałowca Georgia Hydraulic Cylinder Inc. 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 8 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.
- W dniu 22 kwietnia 2011 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło następujące uchwały:

I. 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:

„§ 1 Działając na podstawie art. 430 § 1, 433 § 2 w zw. z art. 447 § 2 Kodeksu spółek handlowych oraz art. 28.3. pkt 1 Statutu Spółki, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanawia, dokonać zmiany Statutu Spółki upoważniając Zarząd Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego na podstawie art. 444 i następnych Kodeksu spółek handlowych oraz przyznając Zarządowi Spółki kompetencję do pozbawienia prawa poboru akcji w całości lub w części za zgodą Rady Nadzorczej i uchwała co następuje:

1. Art. 9.6. – 9.9. Statutu Spółki w miejsce dotychczasowego otrzymują następujące brzmienie:

9.6. Zarząd Spółki jest upoważniony do podwyższania kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 94.700.000,00 zł (dziewięćdziesiąt cztery miliony siedemset tysięcy złotych) w drodze jednego lub kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego (kapitał docelowy).

9.7. Upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego oraz do emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego wygasa z upływem 3 lat od dnia wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu przewidującej niniejsze upoważnienie dla Zarządu.

9.8. Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, może pozbawić akcjonariuszy prawa poboru akcji w całości lub w części w zakresie każdego podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego w tym również w związku z wykonaniem praw z warrantów subskrypcyjnych emitowanych zgodnie z postanowieniem art. 9.12. poniżej.

9.9. Z zastrzeżeniem art. 9.11. poniżej i o ile przepisy Kodeksu spółek handlowych nie stanowią inaczej, Zarząd decyduje o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, w szczególności Zarząd jest umocowany do:

- a) ustalenia ceny emisyjnej akcji,
- b) ustalenia terminu otwarcia i zamknięcia subskrypcji,
- c) podejmowania uchwał oraz innych działań w sprawie dematerializacji akcji oraz zawierania umów z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych o rejestrację akcji w depozycie papierów wartościowych,
- d) podejmowania uchwał oraz innych działań w sprawie odpowiednio emisji akcji w drodze oferty publicznej lub prywatnej oraz w sprawie ubiegania się o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym.

2. Po art. 9.9. Statutu Spółki dodaje się art. 9.10. – 9.12. w następującym brzmieniu:

9.10. Zarząd w ramach kapitału docelowego może wydawać akcje w zamian za wkłady pieniężne lub za wkłady niepieniężne.

9.11. Uchwały Zarządu w sprawach ustalenia ceny emisyjnej akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego oraz wydawania akcji w zamian za wkłady niepieniężne wymagają zgody Rady Nadzorczej.

9.12. Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd w ramach upoważnienia do podwyższania kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, może emitować warranty subskrypcyjne, z terminem wykonania prawa zapisu upływającym nie później niż okres, na który zostało udzielone Zarządowi upoważnienie do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego. Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, może pozbawić akcjonariuszy prawa poboru warrantów w całości lub w części.

§ 2 Motywem powzięcia niniejszej uchwały jest to, że planowane dokonanie zmiany Statutu Spółki przewidujące upoważnienie Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego ma pozwolić na pozyskanie przez Spółkę aktywów w postaci wkładów niepieniężnych w oparciu o które prowadzona będzie dalsza działalność operacyjna Spółki i realizowane projekty gospodarcze. 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.

§ 3 Uchwała wchodzi w życie z dniem jej zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.”

W dniu 02 czerwca 2011 r. Emitent otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego o dokonaniu wpisu w Rejestrze Przedsiębiorców zmiany Statutu Spółki poprzez zmianę art. 9.6., 9.7., 9.8., 9.9. oraz dodanie art. 9.10., 9.11., 9.12.

II. w sprawie obniżenia kapitału zakładowego w celu częściowego pokrycia strat Spółki z lat ubiegłych poprzez zmniejszenie wartości nominalnej akcji i zmiany Statutu Spółki:

„§ 1 Działając na podstawie art. 455 § 1 i 2 Kodeksu spółek handlowych oraz art. 28.3. pkt 1 Statutu Spółki Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę w sprawie obniżenia kapitału zakładowego KCI Spółka Akcyjna o kwotę 108.087.210,00 zł (słownie: sto osiem milionów osiemdziesiąt siedem tysięcy dwieście dziesięć złotych), z kwoty 126.283.710,00 zł (słownie: sto dwadzieścia sześć milionów dwieście osiemdziesiąt trzy tysiące siedemset dziesięć złotych) do kwoty 18.196.500,00 zł (słownie: osiemnaście milionów sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy pięćset złotych) poprzez zmniejszenie wartości nominalnej jednej akcji z kwoty 3,47 zł (słownie: trzy złote czterdzieści siedem groszy) do kwoty 0,50 zł (słownie: pięćdziesiąt groszy).

§ 2 Obniżenia kapitału zakładowego dokonuje się w celu częściowego pokrycia strat KCI Spółka Akcyjna z lat ubiegłych.

§ 3 W związku z powyższym zmianie ulega treść art. 9.1. Statutu Spółki i otrzymuje brzmienie:

„9.1. Kapitał zakładowy wynosi 18.196.500,00 zł (osiemnaście milionów sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy pięćset złotych) i jest podzielony na 36.393.000 (trzydzieści sześć milion trzysta dziewięćdziesiąt trzy tysiące) akcji o wartości nominalnej 0,50 zł (pięćdziesiąt groszy) każda, w tym:

- a) 399.750 (trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt) akcji serii A o numerach od A0000001 do A0399750,
- b) 399.750 (trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt) akcji serii B o numerach od B0000001 do B0399750,
- c) 67.000 (sześćdziesiąt siedem tysięcy) akcji serii C o numerach od C0000001 do C0067000,
- d) 5.199.000 (pięć milionów sto dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy) akcji serii D o numerach od D0000001 do D5199000,
- e) 30.327.500 (trzydzieści milionów trzysta dwadzieścia siedem tysięcy pięćset) akcji serii E o numerach od E00000001 do E30327500.”

§ 4 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z tym, że zmiana Statutu dokonana niniejszą uchwałą następuje z chwilą zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.”

Podjęta przez Walne Zgromadzenie uchwała w sprawie kapitału docelowego ma umożliwić przeprowadzenie dokapitalizowania Spółki w drodze pozyskania nowych inwestorów i wnoszonych przez nich aktywów co z kolei powinno umożliwić dalszy rozwój Emitenta i w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe. Uchwała o obniżeniu kapitału zakładowego pozwoli na częściowe pokrycie strat bilansowych z lat ubiegłych, a tym samym pozwoli na urealnienie ceny nominalnej akcji uwzględniającej aktualne notowania giełdowe. Ponadto przeprowadzenie obniżenia kapitału zakładowego poprzez zmniejszenie ceny nominalnej akcji umożliwi Spółce realizację nowych emisji akcji i pozyskanie inwestorów. Dzięki temu Zarząd KCI S.A. liczy na szybkie dokapitalizowanie Spółki i realizowanie zyskowych projektów na rynku nieruchomości.

- W dniu 01 kwietnia 2011 r. Emitent otrzymał zawiadomienie od Pana Krzysztofa Jędrzejewskiego o następującej treści: "Informuję, że w wyniku zleceń zrealizowanych w dniu 28.03.2011 kupiłem 46.000 akcji spółki KCI S.A., w wyniku czego posiadam łącznie 3.684.882 akcji co stanowi 10,13% w liczbie głosów na WZA oraz 10,13% w kapitale zakładowym. Przed zmianą posiadałem 3.638.077 akcji co stanowiło 9,99% w liczbie głosów na WZA oraz 9,99% w kapitale zakładowym. Dalsze moje zamiary co do zwiększania zaangażowania w spółkę zależne będą od planów spółki i ceny akcji."
- W dniu 09 maja 2011 r. Emitent otrzymał od spółki zależnej Ponar Real Estate sp. z o.o. informację o otrzymaniu przez Ponar Real Estate sp. z o.o. pisma zawiadamiającego o dokonaniu całkowitej spłaty kredytu w wysokości 47.041.202,00 zł (kwota wykorzystana 46.313.403,19 zł), udzielonego przez BRE

Bank Hipoteczny S.A. w dniu 04 czerwca 2008 r. BRE Bank Hipoteczny S.A. poinformował, że rozliczenia spłaty kredytu dokonano w dniu 15 kwietnia 2011 r.

- W dniu 19 maja 2011 r. Emitent otrzymał zawiadomienie od Pana Krzysztofa Jędrzejewskiego o następującej treści: "Informuję, że w wyniku umowy zawartej w dniu 17.05.2011 zmniejszyłem swój stan posiadania akcji spółki KCI S.A. o 1.458.658 sztuk, w wyniku czego posiadam łącznie 2.431.230 akcji co stanowi 6,68% w liczbie głosów na WZA oraz 6,68% w kapitale zakładowym. Przed zmianą posiadałem 3.889.888 akcji co stanowiło 10,69% w liczbie głosów na WZA oraz 10,69% w kapitale zakładowym. Dalsze moje zamiary co do zwiększania zaangażowania w spółkę zależne będą od działalności spółki i ceny akcji."
- W dniu 24 czerwca 2011 r. Emitent otrzymał zawiadomienie od Pana Krzysztofa Jędrzejewskiego o następującej treści: "Informuję, że w wyniku umowy zawartej w dniu 22.06.2011 zmniejszyłem swój stan posiadania akcji spółki KCI S.A. o 1.176.342 sztuk, w wyniku czego posiadam łącznie 1.050.979 akcji co stanowi 2,89% w liczbie głosów na WZA oraz 2,89% w kapitale zakładowym. Przed zmianą posiadałem 2.227.321 akcji co stanowiło 6,12% w liczbie głosów na WZA oraz 6,12% w kapitale zakładowym. Dalsze moje zamiary co do zwiększania zaangażowania w spółkę zależne będą od działalności spółki i ceny akcji."
- W dniu 28 czerwca 2011 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwały w sprawach:
 - zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki oraz Grupy Kapitałowej za 2010 r.,
 - pokrycia straty za 2010 r.,
 - zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej
 - zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w 2010 r.
 - udzielenia absolutorium członkom władz Spółki,
 - dalszego istnienia Spółki,
 - zmiany Uchwały nr 10 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30 czerwca 2009 r. w sprawie pokrycia straty za 2008 r.,
 - zmian w składzie Rady Nadzorczej.

Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej zostały opisane w oświadczeniu dotyczącym zasad Ładu Korporacyjnego

- W dniu 29 czerwca 2011 r. zawarta została umowa pożyczki pomiędzy Emitentem (pożyczkodawcą) a KCI Łobzów Sp. z o.o. (pożyczkobiorcą) na kwotę 3.000.000 zł. z terminem spłaty do 29.02.2012 r. Oprocentowanie pożyczki zostało ustalone na poziomie stawki WIBOR 3M powiększonej o określoną w umowie marżę. Zabezpieczeniem umowy jest zastaw na 125.186 akcjach spółki KCI Park Technologiczny Krowodrza S.A. o wartości nominalnej 3,69 zł za akcję.
- W dniu 12 lipca 2011 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie decyzji o zamiarze przeprowadzenia połączenia spółki ze spółkami zależnymi Ponar Holding sp. z o.o. oraz Ponar Corporate Center sp. z o.o.
- W dniu 21 lipca 2011 roku KCI S.A. zawarła z KCI Krowodrza Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie Przedwstępną Umowę Sprzedaży Udziałów (Umowa) na podstawie której Emitent zobowiązał się do zawarcia z KCI Krowodrza Sp. z o.o. przyrzeczonej umowy sprzedaży 33.426 udziałów w spółce KCI – Centrum Zabłocie Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział, stanowiące łącznie 8,4% w kapitale zakładowym tej spółki. Łączna cena udziałów, do nabycia których zobowiązał się Emitent w zawartej Umowie, wynosi 5.495.902,92 zł. Zgodnie z zawartą Umową, w dniu jej zawarcia KCI S.A. wypłaciła KCI Krowodrza Sp. z o.o., tytułem zaliczki, kwotę 1.000.000,00 zł. Umowa przewiduje, iż zawarcie umowy przyrzeczonej winno nastąpić do dnia 30 września 2011 roku, w przypadku gdy w tym terminie umowa przyrzeczona nie zostanie zawarta, wówczas Umowa ulega

rozwiązaniu. Do dnia publikacji sprawozdania Emitent wpłacił tytułem zaliczki łącznie kwotę 5.000.000,00 zł.

- W dniu 02 sierpnia 2011 r. Rada Nadzorcza Emitenta działając na podstawie art. 22.3 pkt. 4 Statutu Spółki oraz wypełniając zadania Komitetu Audytu, 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 2011, przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego oraz badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok 2011 i przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Firma BDO sp. z o.o. wpisana jest na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów, pod nr 3355. Firma BDO sp. z o.o. dokonywała przeglądu i badania sprawozdań finansowych KCI S.A. za rok 2010.
- W dniu 31 sierpnia Zarząd Emitenta podał do publicznej wiadomości Plan Połączenia Emitenta ze spółkami zależnymi Ponar Holding Sp. z o.o. oraz Ponar Corporate Center Sp. z o.o. Emitent poinformował, że na podstawie art. 516 § 6 w zw. z art. 516 § 5 Kodeksu spółek handlowych, Zarządy łączących się Spółek nie mają obowiązku sporządzania pisemnego sprawozdania uzasadniającego połączenie, o którym mowa w art. 501 Kodeksu spółek handlowych oraz nie mają obowiązku poddawania planu połączenia badaniu przez biegłego rewidenta.

Przedmiotowe połączenie stanowi element strategii grupy kapitałowej Spółki Przejmującej zakładającej restrukturyzację struktury grupy kapitałowej polegającej m.in. na połączeniu ze spółkami zależnymi co pozwoli na spłaszczenie struktury i obniżenie kosztów działalności grupy kapitałowej na poziomie skonsolidowanym. Połączenie ze Spółkami Przejmowanymi pozwoli również na przejęcie bezpośredniej kontroli przez Spółkę Przejmującą nad aktywami Spółek Przejmowanych oraz zniesienia zobowiązań Spółek Przejmowanych wobec Spółki Przejmującej. Ponadto połączenie doprowadzi do uproszczenia struktury grupy kapitałowej Spółki Przejmującej. Długookresowym celem planowanego połączenia jest zmniejszenie kosztów funkcjonowania łączących się spółek, koncentracja kapitału, a także kontynuacja oraz dynamiczny rozwój działalności Spółki Przejmującej w obszarze aktualnej działalności podstawowej obejmującej działalność na rynku nieruchomości.

- W dniu 30 września 2011 r. Emitent podpisał z KCI Krowodrza Sp. z o.o. aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów z dnia 21 lipca 2011 r. Aneks ten zmienia termin zawarcia umowy przyrzeczonej z dotychczasowego „do dnia 30 września 2011 roku” na „do dnia 31 grudnia 2011 roku”. Pozostałe warunki przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów nie uległy zmianie.
- W dniu 12 października 2011 r. Zarząd KCI S.A. na podstawie art. 504 Kodeksu spółek handlowych po raz pierwszy zawiadomił, że:
 - Plan Połączenia Emitenta ze spółkami zależnymi Ponar Holding Sp. z o.o. oraz Ponar Corporate Center Sp. z o.o. uzgodniony i podpisany w dniu 31 sierpnia 2011 r. został ogłoszony w Monitorze Sądowym i Gospodarczym z dnia 09 września 2011 r. nr 175/2011 pod pozycją 11612;
 - Akcjonariusze mogą zapoznawać się z dokumentami, o których mowa w art. 505 § 1 pkt 1-3 w siedzibie Emitenta w Krakowie przy ul. Wrocławskiej 53, w godzinach od 10.00 do 15.00, poczynawszy od dnia 12 października 2011 r. do dnia poprzedzającego dzień odbycia Walnego Zgromadzenia, w porządku którego przewidziana będzie uchwała w sprawie połączenia spółek.
- W dniu 14 października 2011 r. Emitent otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego o dokonaniu wpisu w Rejestrze Przedsiębiorców zmiany Statutu Spółki poprzez zmianę art. 9.1.

Nowe brzmienie art. 9.1. Statutu Spółki:

„9.1. Kapitał zakładowy wynosi 18.196.500,00 zł (osiemnaście milionów sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy pięćset złotych) i jest podzielony na 36.393.000 (trzydzieści sześć milion trzysta dziewięćdziesiąt trzy tysiące) akcji o wartości nominalnej 0,50 zł (pięćdziesiąt groszy) każda, w tym:

- a) 399.750 (trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt) akcji serii A o numerach od A0000001 do A0399750,
 - b) 399.750 (trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt) akcji serii B o numerach od B0000001 do B0399750,
 - c) 67.000 (sześćdziesiąt siedem tysięcy) akcji serii C o numerach od C0000001 do C0067000,
 - d) 5.199.000 (pięć milionów sto dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy) akcji serii D o numerach od D0000001 do D5199000,
 - e) 30.327.500 (trzydzieści milionów trzysta dwadzieścia siedem tysięcy pięćset) akcji serii E o numerach od E0000001 do E30327500.”
- W dniu 24 października 2011 r. Emitent otrzymał podpisaną przez Joe Bajjani „Umowę odkupu akcji” spółki Georgia Hydraulic Cylinder, Inc. z siedzibą w USA.
 - a) Data zawarcia umowy – 18 października 2011 r.
 - b) Strony umowy – Joe Bajjani, Georgia Hydraulic Cylinder, Inc., Georgia Hydraulics Management Co., LLC. oraz KCI S.A.
 - c) Przedmiotem umowy jest sprzedaż przez Emitenta wszystkich posiadanych akcji w spółce Georgia Hydraulic Cylinder, Inc., w liczbie 1425,62 akcji serii A stanowiących 50,5% wyemitowanego i pozostającego w obrocie kapitału akcyjnego spółki Georgia Hydraulic Cylinder, Inc.
 - d) Cena sprzedaży akcji wynosi 4.000.000,00 USD (cztery miliony dolarów amerykańskich). Zapłata ceny zostanie zrealizowana w ramach wystawionego w dniu 18 października 2011 r. przez Joe Bajjani „Skryptu dłużnego” (weksla), który przewiduje zapłatę ceny w ratach, a termin płatności ostatniej raty przypada na 30 września 2016 r. Od pozostałej do zapłaty kwoty ceny sprzedaży akcji naliczane będą odsetki według stawki Libor dla jednomiesięcznych depozytów dolarowych (USD). Zapłata ceny sprzedaży akcji została zabezpieczona bezwarunkową i nieodwołalną gwarancją udzieloną przez spółkę McNutt Service Group, Inc. z siedzibą w USA na podstawie „Umowy gwarancji” zawartej w dniu 18 października 2011 r.
 - W dniu 28 października 2011 r. rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Emitenta, w związku z innymi planami zawodowymi, złożył Kazimierz Mochol. Jednocześnie Rada Nadzorcza Emitenta odwołała z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Wojciecha Suchowskiego. W tym samym dniu Rada Nadzorcza Emitenta powołała Jadwigę Wiśniowską na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki oraz Jana Godłowskiego na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki. Życiorysy obu nowo powołanych w skład Zarządu osób przekazane zostały do publicznej wiadomości raportami bieżącymi.
 - W dniu 3 listopada Emitent Zarząd KCI S.A. na podstawie art. 504 Kodeksu spółek handlowych po raz drugi zawiadomił, że:
 - Plan Połączenia Emitenta ze spółkami zależnymi Ponar Holding Sp. z o.o. oraz Ponar Corporate Center Sp. z o.o. uzgodniony i podpisany w dniu 31 sierpnia 2011 r. został ogłoszony w Monitorze Sądowym i Gospodarczym z dnia 09 września 2011 r. nr 175/2011 pod pozycją 11612;
 - Akcjonariusze mogą zapoznawać się z dokumentami, o których mowa w art. 505 § 1 pkt. 1-3 w siedzibie Emitenta w Krakowie przy ul. Wrocławskiej 53, w godzinach od 10.00 do 15.00, poczynawszy od dnia 15 września 2011 r. do dnia poprzedzającego dzień odbycia Walnego Zgromadzenia, w porządku którego przewidziana będzie uchwała w sprawie połączenia spółek.
 - W dniu 17 listopada Zarząd KCI S.A. przedstawił stanowisko odnośnie planowanego połączenia Emitenta ze spółkami Ponar Holding sp. z o.o. oraz Ponar Corporate Center sp. z o.o., w których Emitent jest jedynym udziałowcem.

Połączenie spółek zostanie przeprowadzone na podstawie art. 492 § 1 pkt. 1 Kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku spółki Ponar Holding sp. z o.o. oraz spółki Ponar Corporate Center sp. z o.o. (Spółki Przejmowane) na spółkę KCI S.A. (Spółka Przejmująca). W wyniku przeprowadzenia połączenia Spółki Przejmowane przestaną istnieć. Podstawowy przedmiot działalności Emitenta to: 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. Podstawowy przedmiot działalności Ponar Holding sp. z o.o. to: działalność holdingów oraz doradztwo w zakresie działalności gospodarczej i zarządzania. Podstawowy przedmiot działalności Ponar Corporate Center sp. z o.o. to działalność inwestycyjna związana z dokonywaniem inwestycji w związku z działalnością Grupy Kapitałowej KCI.

Planowane połączenie stanowi element strategii Grupy Kapitałowej KCI zakładającej restrukturyzację struktury grupy polegającej m.in. na połączeniu ze spółkami zależnymi co pozwoli na spłaszczenie struktury i obniżenie kosztów działalności Grupy Kapitałowej, w tym kosztów administracyjnych oraz kosztów funkcjonowania spółek i w ocenie Zarządu Emitenta jest uzasadnione. Połączenie z Ponar Holding sp. z o.o. oraz Ponar Corporate Center sp. z o.o. doprowadzi do uproszczenia struktury oraz zwiększenie efektywności działalności Grupy Kapitałowej KCI. Długookresowym celem planowanego połączenia jest zmniejszenie kosztów funkcjonowania łączących się spółek, koncentracja kapitału, a także kontynuacja oraz dynamiczny rozwój Emitenta w obszarze aktualnej działalności podstawowej obejmującej działalność na rynku nieruchomości.

Plan połączenia nie przewiduje żadnych szczególnych korzyści dla członków organów łączących się spółek, ani też innym osobom uczestniczącym w procesie połączenia. Ponieważ połączenie zostanie dokonane zgodnie z art. 516 § 6 Kodeksu spółek handlowych, przy odpowiednim zastosowaniu przepisów regulujących uproszczoną procedurę łączenia spółek, o której mowa w art. 516 Kodeksu spółek handlowych, w toku łączenia Plan Połączenia nie zostanie poddany badaniu przez biegłego wyznaczonego przez sąd rejestrowy, ani też nie zostaną sporządzone sprawozdania zarządów łączących się spółek.

Emitent poinformował, że Plan Połączenia Emitenta ze spółkami zależnymi Ponar Holding sp. z o.o. oraz Ponar Corporate Center sp. z o.o. uzgodniony i podpisany w dniu 31 sierpnia 2011 r. został ogłoszony w Monitorze Sądowym i Gospodarczym z dnia 09 września 2011 r. nr 175/2011 pod pozycją 11612 o czym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 31/2011. Rada Nadzorcza Emitenta pozytywnie zaopiniowała decyzję Zarządu o przeprowadzeniu połączenia spółek na podstawie art. 492 § 1 pkt. 1 Kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku spółki Ponar Holding sp. z o.o. oraz spółki Ponar Corporate Center sp. z o.o. na Emitenta.

Zarząd pozytywnie oceniając wpływ planowanego połączenia na działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej KCI rekomendował akcjonariuszom głosowanie za podjęciem uchwały w sprawie połączenia Emitenta ze spółkami Ponar Holding sp. z o.o. oraz Ponar Corporate Center sp. z o.o.

- W dniu 1 grudnia 2011 roku miało miejsce Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Ponar Real Estate Sp. z o.o., które podjęło uchwały w przedmiocie przyjęcia rezygnacji p. Wojciecha Suchowskiego ze stanowiska Prezesa Zarządu i powołanie w to miejsce p. Jana Godłowskiego.
- W dniu 5 grudnia 2011 roku miało miejsce Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta, na którym między innymi podjęte zostały uchwały w sprawie połączenia spółek oraz zmiany statutu (Uchwała nr 4). Uchwała nr 4 została szczegółowo opisana poniżej.

Na mocy Uchwały nr 4 z dnia 5 grudnia 2012 roku, działając na podstawie art. 430 § 1, 433 § 2 w zw. z art. 447 § 2 Kodeksu spółek handlowych oraz art. 28.3. pkt. 1 Statutu Spółki, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło dokonać zmiany Statutu Spółki w zakresie przyznanego Zarządowi

Spółki upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego na podstawie art. 444 i następnych Kodeksu spółek handlowych oraz upoważnienia Zarządu Spółki do pozbawienia prawa poboru akcji w całości lub w części za zgodą Rady Nadzorczej. W związku z powyższym Art. 9.8. - 9.9. Statutu Spółki w miejsce dotychczasowego otrzymały następujące brzmienie:

"9.8. Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, w interesie Spółki oraz przy zachowaniu sposobu ustalania ceny emisyjnej akcji opisanego w art. 9.9. poniżej, może pozbawić akcjonariuszy prawa poboru akcji w całości lub w części w zakresie każdego podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego w tym również w związku z wykonaniem praw z warrantów subskrypcyjnych emitowanych zgodnie z postanowieniem art. 9.12. poniżej. Zgoda Rady Nadzorczej na pozbawienie akcjonariuszy prawa poboru może być wyrażona zarówno przed jak i po podjęciu uchwały przez Zarząd.

9.9. Z zastrzeżeniem art. 9.11. poniżej i o ile przepisy Kodeksu spółek handlowych nie stanowią inaczej, Zarząd decyduje o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, w szczególności Zarząd jest umocowany do:

a) ustalenia ceny emisyjnej akcji, w tym w ramach podwyższenia kapitału zakładowego realizowanego przez Zarząd z pozbawieniem akcjonariuszy prawa poboru akcji, przy czym cena emisyjna akcji w każdym wypadku ustalana będzie w oparciu o średni kurs akcji z notowań na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z okresu 6 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym Zarząd podejmuje uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego. Zarząd upoważniony jest do odpowiedniego korygowania ceny emisyjnej akcji ustalonej w oparciu o średni kurs akcji z notowań na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. uwzględniając:

- aktualną sytuację organizacyjną i finansową Spółki,
- aktualne uwarunkowania rynkowe,
- długookresowe korzyści dla Spółki,
- możliwość pozyskania aktywów niezbędnych do realizacji zamierzeń gospodarczych Spółki

b) ustalenia terminu otwarcia i zamknięcia subskrypcji,

c) podejmowania uchwał oraz innych działań w sprawie dematerializacji akcji oraz zawierania umów z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych o rejestrację akcji w depozycie papierów wartościowych,

d) podejmowania uchwał oraz innych działań w sprawie odpowiednio emisji akcji w drodze oferty publicznej lub prywatnej oraz w sprawie ubiegania się o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym."

Motywy powzięcia opisanej powyżej uchwały było to, że dokonanie zmiany Statutu Spółki przewidujące upoważnienie Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego ma pozwolić na pozyskanie przez Spółkę aktywów w oparciu o które prowadzona będzie dalsza działalność operacyjna Spółki i realizowane projekty gospodarcze. 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.

Uchwała powyższa weszła w życie z dniem jej zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym, co miało miejsce już po dniu bilansowym, 25 stycznia 2012 roku.

- W dniu 5 grudnia 2011 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta odwołało Pana Dariusza Leśniaka

z funkcji członka Rady Nadzorczej Emitenta. W uchwale nie podano przyczyn odwołania Pana Dariusza Leśniaka.

- W dniu 5 grudnia 2011 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta powołało na członka Rady Nadzorczej Pana Artura Rawskiego.
- W dniu 28 grudnia 2011 roku Emitent otrzymał z Sądu Okręgowego w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy odpis pozwu wniesionego przez FAM Grupa Kapitałowa SA z siedzibą w Warszawie, przeciwko KCI SA, Eurofaktor SA oraz Jupiter NFI SA w przedmiocie ustalenia, iż w/w spółki nie mogą wykonywać prawa głosu z posiadanych akcji spółki FAM Grupa Kapitałowa S.A.
- W dniu 29 grudnia 2011 roku Emitent podpisał z Jupiter Narodowym Funduszem Inwestycyjnym S.A. z siedzibą w Krakowie aneks do przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży akcji spółki FAM Grupa Kapitałowa S.A. (FAM) z dnia 12 stycznia 2010 roku. Na mocy powyższego aneksu Strony postanowiły, że zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży akcji FAM nastąpi w terminie do dnia 31 lipca 2012 roku. W pozostałym zakresie umowa pozostała bez zmian.
- W dniu 30 grudnia 2011 roku Emitent podpisał z KCI Krowodrza Sp. z o.o. (Sprzedający) z siedzibą w Krakowie aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów spółki KCI - Centrum Zabłocie Sp. z o.o. z dnia 21 lipca 2011 roku. Na mocy powyższego aneksu Strony postanowiły, że zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży udziałów nastąpi w terminie do dnia 31 lipca 2012 roku. W przypadku, gdy przyrzeczona umowa nie zostanie zawarta w powyższym terminie, umowa przedwstępna zostanie rozwiązana. Pozostałe postanowienia umowy pozostały bez zmian.

Po dniu bilansowym:

- W dniu 16 stycznia 2012r. łączna wartość umów zawartych przez Emitenta z Panem Grzegorzem Hajdarowiczem prowadzącym działalność pod firmą GREMI oraz z jego podmiotami zależnymi, liczonych w okresie ostatnich 12 miesięcy wyniosła 6.814.380,82 zł, tj. przekroczyła próg 10% kapitałów własnych Emitenta. Umową o najwyższej wartości jest umowa pożyczki zawarta z KCI Łobzów Sp. z o.o. (pożyczkobiorcą) z dnia 29 czerwca 2011r. na kwotę 3.000.000 zł. z terminem spłaty do 29.02.2012r. Oprocentowanie pożyczki zostało ustalone na poziomie stawki WIBOR 3M powiększonej o określoną w umowie marżę. Zabezpieczeniem umowy jest zastaw na 125.186 akcjach spółki KCI Park Technologiczny Krowodrza SA o wartości nominalnej 3,69 zł za akcję. Umowa nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych, nie została zawarta z zastrzeżeniem warunku.
- W dniu 27 stycznia 2012 roku Zarząd KCI S.A. otrzymał zawiadomienie od Członka Rady Nadzorczej przekazane zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 160 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi, o dokonanych przez niego następujących transakcjach na akcjach zwykłych na okaziciela KCI S.A.
 - 07.06.2011: zakup 5.100 akcji po cenie 0,79 za akcję
 - 07.06.2011: sprzedaż 200 akcji po cenie 0,81 za akcję
 - 08.06.2011 sprzedaż 4.940 akcji po cenie 0,80 za akcję
 - 09.06.2011 zakup 5 100 akcji po cenie 0,79 za akcję
- Po dniu bilansowym, 31 stycznia 2012r., Spółka dominująca otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 24.01.2012r. na mocy którego w dniu 25.01.2012r. w/w Sąd dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców połączenia Spółki ze spółkami Ponar Holding sp. z o.o. oraz Ponar Corporate Center sp. z o.o. Połączenie spółek zostało przeprowadzone na podstawie art. 492 § 1 pkt. 1 Kodeksu spółek handlowych, poprzez przeniesienie całego majątku spółki Ponar Holding sp. z o.o. oraz spółki Ponar Corporate Center sp. z o.o. (Spółki Przejmowane) na spółkę KCI S.A. (Spółka Przejmująca). W wyniku

przeprowadzenia połączenia Spółki Przejmowane przestały istnieć. Połączenie zostało dokonane na zasadach i w trybie określonym w Planie Połączenia uzgodnionym i podpisanym przez Spółki Przejmowane i Spółkę Przejmującą w dniu 31 sierpnia 2011 r., ogłoszonym w Monitorze Sądowym i Gospodarczym nr 175/2011 z dnia 09 września 2011 r. pod pozycją nr 11612. Zważywszy, że 100% kapitału zakładowego Spółek Przejmowanych należy do Spółki Przejmującej, połączenie przez przejęcie odbyło się na podstawie art. 515 § 1 Kodeksu spółek handlowych bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej. Zważywszy, że połączenie zostało przeprowadzone stosownie do art. 515 § 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej oraz że połączenie nie powoduje powstania nowych okoliczności wymagających ujawnienia w Statucie Spółki Przejmującej, nie zostały dokonane jakiejkolwiek zmiany postanowień Statutu Spółki Przejmującej. Do dokonania wszystkich czynności prawnych i faktycznych wymaganych ze strony Spółki do dokonania połączenia Spółki Przejmującej ze Spółkami Przejmowanymi zgodnie z uchwałą i obowiązującymi przepisami, upoważniony i zobowiązany przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 5 grudnia 2011 roku, został Zarząd KCI S.A.

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

- W dniu 6 lutego 2012 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Ponar Real Estate Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie zmiany umowy spółki w zakresie dotyczącym siedziby. Nową siedzibą spółki został Kraków.
 - W dniu 13 marca 2012r. został zawarty aneks do umowy pożyczki z dnia 29 czerwca 2011r. w kwocie 3.000.000 zł., zawartej przez Emitenta z KCI Łobzów Sp. z o.o. (pożyczkobiorcą). Aneks wszedł w życie z dniem 1 marca 2012r. Na mocy powyższego aneksu Strony ustaliły termin spłaty pożyczki do dnia 31 grudnia 2012r.
 - W dniu 6 kwietnia 2012r. FAM Grupa Kapitałowa S.A., JUPITER NFI S.A., KCI S.A. oraz Gremi Solution S.A. zawarły ugodę pozasądową na mocy której w/w Strony postanowiły zakończyć wzajemne spory wynikające ze:
 - złożonego w dniu 12.10.2011r. przez Jupiter przeciwko FAM pozwu o stwierdzenie nieważności uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia FAM z dnia 15.09.2011 r., tj. Uchwały nr 3 w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji do sprawdzenia listy obecności oraz uchwały nr 6 w przedmiocie połączenia FAM Grupa Kapitałowa S.A. i FAM Cynkowanie Ogniowe S.A., oraz o uchylenie uchwały nr 7 w sprawie upoważnienia do nabywania akcji własnych FAM, uchwalenia Programu Skupu Akcji Własnych FAM, oraz dokonania zmian w kapitałach własnych FAM oraz w sprawie użycia kapitału zapasowego i rezerwowego;
 - złożonego w dniu 14.10.2011r. przez FAM GK S.A. przeciwko Gremi Solution S.A., Jupiter NFI S.A., KCI S.A. pozwu o ustalenie, iż w/w Spółki nie mogą wykonywać prawa głosu z posiadanych akcji FAM GK S.A.
- Na mocy ugody Strony zobowiązały się do cofnięcia pozwów złożonych w w/w sprawach oraz do nie podnoszenia przeciwko sobie jakichkolwiek roszczeń lub zarzutów, powództw lub jakichkolwiek środków zaskarżenia, jak też nie składania wniosków o wszczęcie innych postępowań, w tym sądowych i administracyjnych związanych z przedmiotem w/w sporów.
- W dniu 19 kwietnia 2012 roku Emitent ustanowił na rzecz Obligatariuszy reprezentowanych przez Doradztwo Finansowe IDMSA.PL. – administratora blokady, autonomiczną blokadę na 3.505.000 posiadanych akcjach FAM Grupa Kapitałowa S.A. oraz 449.262 posiadanych akcjach własnych KCI S.A. Blokada ta ustanowiona została jako jedno z zabezpieczeń wiarygodności wynikających

z wyemitowanych w dniu 13 kwietnia przez Jupiter NFI SA z siedzibą w Krakowie 47.000 dwuletnich obligacji zwykłych, na okaziciela, zabezpieczonych, serii G o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i łącznej cenie emisyjnej 47.000.000,00 zł. Jednocześnie pomiędzy KCI S.A. oraz JUPITER NFI S.A. w dniu 19 kwietnia 2012r. została zawarta umowa, na mocy której Strony ustaliły warunki dotyczące wynagrodzenia należnego KCI S.A. za ustanowione w/w zabezpieczenia emisji obligacji. Wysokość wynagrodzenia została określona na warunkach rynkowych.

Inne ważne wydarzenia w roku 2011i po dniu bilansowym dotyczące Emitenta oraz pozostałych spółek z Grupy KCI nie wystąpiły.

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

Szczegółowy opis głównych inwestycji kapitałowych Emitenta oraz pozostałych spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta znajduje się w Części IV pkt. 4 Informacje o powiązaniach organizacyjnych i kapitałowych.

Działania rozwojowe oraz inwestycje

Wartość rzeczowych aktywów trwałych na dzień 31.12.2011 r. w Grupie wyniosła 168 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 2011 r. Grupa w swoich działaniach koncentrowała się na przygotowaniu i realizacji planowanych zamierzeń inwestycyjnych skupiających się na rynku nieruchomości. W kolejnych okresach Emitent zamierza pozyskać aktywa w postaci udziałów w podmiotach będących właścicielami atrakcyjnych nieruchomości na terenie Krakowa, na których będą realizowane komercyjne inwestycje budowlane, bądź też w innej formie aktywnie uczestniczyć w realizacji takich projektów, z uwzględnieniem zapewnienia sobie z tego tytułu satysfakcjonującej stopy zwrotu. Zamierzenia te Emitent zamierza finansować z kredytów oraz środków własnych.

W odniesieniu do Ponar Real Estate Sp. z o.o. planowane jest w 2012 zbycie wszystkich pozostających do sprzedaży zasobów mieszkaniowych inwestycji przy ul. Krzyżówki w Warszawie, na które składa się 6 lokali mieszkalnych oraz miejsc postojowych.

Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej KCI oraz Emitenta

W roku 2011, w ramach przyjętej strategii, Emitent realizował przebudowę oraz zmianę sposobu funkcjonowania Spółki oraz Grupy Kapitałowej, w oparciu o przyjętą koncepcję zaangażowania zasobów Spółki w projekty nieruchomościowe. Równolegle prowadzone były – przy wsparciu amerykańskich kancelarii prawnych – działania, mające na celu wyjście z inwestycji w spółkę Georgia Hydraulic Cylinder, Inc. Działania te zostały sfinalizowane w dniu 18 października 2011 roku i przyniosły efekt w postaci sprzedaży całego (50,5%) posiadanego przez Spółkę pakietu akcji w/w spółki.

Emitent konsekwentnie przygotowywał i rozpoczął realizację planu uporządkowania i uproszczenia struktury Grupy Kapitałowej co przyniosło efekt w postaci połączenia z KCI S.A. jej dwóch spółek zależnych – Ponar Holding Sp. z o.o. oraz Ponar Corporate Center Sp. z o.o.

Z końcem 2011 roku zapoczątkowano również starania o pozyskanie dla spółki dominującej zespołu profesjonalnej kadry, której powierzone zostanie przygotowanie, prowadzenie i obsługa planowanych przedsięwzięć nieruchomościowych. Skład ten został skompletowany w większości już z początkiem 2012 roku, zaś do chwili publikacji niniejszego raportu uzupełniono go o dodatkowych współpracowników, będących specjalistami z zakresu zarządzania, oraz inwestycji deweloperskich i budowlanych.

Odnosnie kierunków rozwoju Ponar Real Estate Sp. z o.o. – podstawowym celem przyjętym na rok 2012 jest dokończenie procesu sprzedaży mieszkań objętych inwestycją deweloperską przy ul. Krzyżówki w Warszawie. W kolejnych okresach działalność tej spółki ograniczy się do realizacji zadań wynikających z rękojmi udzielonej nabywcom w odniesieniu do sprzedawanych zasobów.

Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym

Informacja obejmująca istotne pozycje pozabilansowe zawarta została w punkcie 8 Części IV „Informacja o udzielonych i otrzymanych poręczeniach oraz gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązanim Emitenta”.

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 żadnej ze spółek Grupy, których wartość przekraczałaby 10% kapitałów własnych Emitenta.

Część II

Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w raporcie rocznym RS 2011

Bilans

Suma bilansowa na dzień 31.12.2011 r. w stosunku do stanu na 31.12.2010 r. wzrosła o 721 tys. zł.

Kapitał własny w 2011 r. w stosunku do stanu na 31.12.2010 r. zwiększył się o 10.257 tys. zł. Na wzrost kapitału własnego wpłynął zrealizowany w 2011 roku zysk netto, wynikający głównie z zawarcia w dniu 18 października 2011 roku przez KCI S.A. transakcji sprzedaży wszystkich posiadanych akcji w Georgia Hydraulic Cylinders, Inc. z siedzibą w USA, które objęte były do tej pory w całości odpisem aktualizacyjnym. Sprzedaży dokonano za cenę 4.000 tys. USD, która to wartość zbudowała w głównej mierze dodatni wynik finansowy roku obrotowego, powiększając w ten sposób kapitały własne Emitenta po stronie pasywów oraz należności (umowa przewiduje zapłatę ceny sprzedaży w ratach) po stronie aktywów.

Przeszeregowaniu w stosunku do roku ubiegłego uległa struktura kapitałów własnych, co stało się na skutek podjęcia przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta w dniu 22 kwietnia 2011 uchwały w sprawie obniżenia kapitału zakładowego KCI S.A. Kapitał zakładowy Emitenta obniżony został o kwotę 108.087.210,00 zł, z kwoty 126.283.710,00 zł do kwoty 18.196.500,00 zł poprzez zmniejszenie wartości nominalnej jednej akcji z kwoty 3,47 zł do kwoty 0,50 zł. Operacji obniżenia kapitału zakładowego towarzyszyło zmniejszenie (pokrycie) w analogicznej kwocie straty lat ubiegłych.

Suma zobowiązań i rezerw na zobowiązania wg stanu na 31.12.2011 r. wyniosła 2.377 tys. zł i w porównaniu do stanu z dnia 31.12.2010 r. spadła o 9.536 tys. zł.

Rachunek zysków i strat

Grupa zrealizowała w roku 2011 przychody w wysokości 15.331 tys. zł. Przychody te dotyczą w przeważającej większości przychodów ze sprzedaży mieszkań w ramach inwestycji realizowanej przez Ponar Real Estate Sp. z o.o. Grupa odnotowała w omawianym okresie wyższe koszty ogólnego zarządu (1.949 tys. zł w porównaniu do 1.679 tys. w roku 2010). Poza standardowymi kosztami ogólnie administracyjnymi (wynagrodzenia, koszty funkcjonowania, obsługa prawna i księgowa, koszty funkcjonowania na GPW, etc.) na podwyższony poziom

kosztów w roku 2011 wpłynęły znaczne kwoty ponoszone przez jednostkę dominującą na rzecz zagranicznych kancelarii prawnych, których efektem pracy było między innymi doprowadzenie do zwarcia transakcji sprzedaży akcji Georgia Hydraulic Cylinders, Inc. Po uwzględnieniu wyniku na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej, ostateczny wynik finansowy netto na koniec roku 2011 ukształtował się na poziomie 10.257 tys. zł.

Część III

Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

Biorąc pod uwagę zbliżone otoczenie biznesowe spółki dominującej, Ponar Real Estate Sp. z o.o., Ponar Holding Sp. z o.o. oraz KCI – Centrum Zabłocie Sp. z o.o., ryzyka i zagrożenia dla Grupy Kapitałowej są tożsame z ryzykami finansowymi spółki dominującej (Emitenta). Realizując podjęte działania Emitent starał się kontrolować wszystkie istotne czynniki ryzyka i zagrożenia starając się przeciwdziałać ich negatywnym skutkom.

Czynniki ryzyka i zagrożeń z otoczenia Emitenta:

- a) ogólnoswiatowy kryzys gospodarczy i finansowy,
- b) utrzymywanie się wolnego tempa rozwoju gospodarczego w kraju i na świecie,
- c) 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,
- d) konkurencja na krakowskim rynku nieruchomościowym (setki rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych),
- e) wejście w życie, planowane z końcem kwietnia 2012 roku, tzw. ustawy deweloperskiej, która w istotny sposób dokona uprzywilejowania nabywców mieszkań kosztem ograniczenia swobody deweloperów,
- f) trudności w pozyskaniu finansowania działalności bieżącej.

Czynniki ryzyka i zagrożeń wewnątrz Emitenta:

- a) powodzenie nowych planów rozwoju Spółki, w tym w zakresie rozwoju działalności na rynku deweloperskim,
- b) ryzyko związane z możliwością niedotrzymania przez dłużników umownych terminów spłat zobowiązań (udzielone pożyczki),
- c) ryzyko (choć ograniczone w istotny sposób pozyskaną gwarancją) niedotrzymania przez kontrahenta postanowień umowy sprzedaży udziałów Georgia Hydraulic Cylinder, Inc., w postaci naruszenia ustalonego harmonogramu zapłaty ceny bądź występowania w tym zakresie opóźnień w zapłacie.

Część IV

Informacje dodatkowe

1. Podstawowe produkty i usługi Grupy

Przychody z podstawowej operacyjnej działalności Grupy w 2011 roku związane były głównie ze sprzedażą mieszkań przez Ponar Real Estate Sp. z o.o., zaś w odniesieniu do jednostki dominującej - ze świadczeniem usług przygotowania projektów i pośrednictwa zbycia majątku kilku spółek posiadających zasoby nieruchomościowe na terenie Krakowa.

Po dniu bilansowym spektrum usług KCI S.A. zostało poszerzone o usługi zarządzania nieruchomościami oraz usługi, których celem jest zapewnienie obsługi projektów deweloperskich z wykorzystaniem zasobów ludzkich Emitenta.

2. Rynki zbytu i zaopatrzenia

2.1. Rynki zbytu

Grupa Kapitałowa prowadzi działalność deweloperską na rynku krajowym.

2.3. Rynki zaopatrzenia

Grupa z uwagi na prowadzenie działalności nieprodukcyjnej nie posiada dostawców.

3. Informacja o znaczących umowach dla działalności Emitenta

Umowy, których przedmiot pozwala sklasyfikować je jako istotne dla działalności Grupy Kapitałowej, opisane zostały w pkt. „Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w 2011 r. oraz po dniu bilansowym”.

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

4.1. Struktura Grupy Kapitałowej

Dane dotyczące struktury Grupy Kapitałowej KCI oraz wchodzących w jej skład podmiotów zostały zaprezentowane na stronach 2 -4 niniejszego sprawozdania.

4.2. Zdarzenia oraz zmiany dotyczące powiązań organizacyjnych i kapitałowych Emitenta w 2011 r.

W 2011 r. jedyną zmianą dotyczącą powiązań organizacyjnych i kapitałowych była sprzedaż w dniu 18 października 2011 roku przez Emitenta na rzecz Joe Bajjani całego posiadanego pakietu akcji spółki Georgia Hydraulic Cylinder, Inc. z siedzibą w USA, w liczbie 1425,62 akcji serii A stanowiących 50,5% wyemitowanego i pozostającego w obrocie kapitału akcyjnego tej spółki.

Poza wyżej opisaną, Spółka nie dokonywała innych znaczących inwestycji kapitałowych w kraju i za granicą. Spółka nie posiada oddziałów (zakładów) sporządzających samodzielne sprawozdania finansowe.

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

Spółka, ani żadna zależna od niej jednostka, nie zawierała z podmiotami powiązanymi żadnych transakcji, których warunki byłyby inne niż rynkowe. Transakcje z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w notcie 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 23 marca 2011 r. Emitent zawarł 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 terminie.
- W dniu 5 kwietnia 2011 r. Emitent zawarł z KCI Centrum Zabłocie sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 200.000 zł z terminem spłaty do dnia 4 maja 2011r. Oprocentowanie pożyczki – stawka WIBOR dla 3-miesięcznych depozytów złotych na rynku międzybankowym z dnia 5 kwietnia 2011 r., powiększona o 4% w stosunku rocznym. Pożyczka została spłacona w terminie.
- W dniu 16 czerwca 2011 r. Emitent zawarł z KCI Centrum Zabłocie sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 100.000 zł z terminem spłaty do dnia 20 czerwca 2011 r. Oprocentowanie pożyczki – stawka WIBOR dla 3-miesięcznych depozytów złotych na rynku międzybankowym z dnia 16 czerwca 2011 r., powiększona o 4% w stosunku rocznym. Pożyczka została spłacona w terminie.
- W dniu 29 czerwca 2011 r. Emitent zawarł z KCI Łobzów sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 3.000.000 zł z terminem spłaty do dnia 29 lutego 2012 r. Oprocentowanie pożyczki – stawka WIBOR dla 3-miesięcznych depozytów złotych na rynku międzybankowym z dnia 29 czerwca 2011 r., powiększona o 6,5% w stosunku rocznym. Termin spłaty pożyczki został następnie przedłużony do dnia 31 grudnia 2012 roku.
- W dniu 1 lipca 2011 r. Emitent zawarł z KCI Development Sp. z o.o. – Polonijna – Spółka Komandytowa umowę pożyczki na kwotę 300.000 zł z terminem spłaty do dnia 30 czerwca 2012 r. Oprocentowanie pożyczki – stawka WIBOR dla 3-miesięcznych depozytów złotych na rynku międzybankowym z dnia 1 lipca 2011 r., powiększona o 6,5% w stosunku rocznym.
- W dniu 30 grudnia 2011 roku Emitent przedłużył do 31 grudnia 2012 roku termin zapłaty pożyczki udzielonej Ponar Real Estate Sp. z o.o. umową z dnia 30 czerwca 2010 roku. Pożyczki udzielono w kwocie 3.997.044,11 zł. Saldo pożyczki na 31 grudnia 2011 roku wynosiło 916.364,20 zł.
- Pomimo upływu z dniem 31 grudnia 2011 roku terminu spłaty pożyczek udzielonych przez KCI S.A. spółkom Ponar Holding Sp. z o.o. oraz Ponar Corporate Center Sp. z o.o., strony zgodnie postanowiły, wobec spodziewanego w perspektywie najbliższych tygodni połączenia, nie przedłużać terminu spłaty w/w pożyczek. Ustalenia o analogicznym charakterze dotyczyły również zobowiązań spółki Ponar Holding Sp. z o.o. z tytułu zapłaty ceny sprzedaży praw do akcji RELPOL SA na podstawie umowy z dnia 28 stycznia 2008 roku oraz 6 marca 2008 roku. Połączenie, jakie nastąpiło z dniem 25 stycznia 2012 roku, spowodowało automatyczne ustanie wszystkich w/w zobowiązań.

PO DNIU BILANSOWYM (tj. 31 grudnia 2011 r.) nastąpiły niżej wskazane zdarzenia, zmiany w zakresie zaciągniętych kredytów i pożyczek:

- W dniu 13 marca 2012r. został zawarty aneks do umowy pożyczki z dnia 29 czerwca 2011r. w kwocie 3.000.000 zł., zawartej przez Emitenta z KCI Łobzów Sp. z o.o. (pożyczkobiorcą). Aneks wszedł w życie z dniem 1 marca 2012r. Na mocy powyższego aneksu Strony ustaliły termin spłaty pożyczki do dnia 31 grudnia 2012r.

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, na dzień 31 grudnia 2011 roku niespłacona w części pozostaje pożyczka zawarta w dniu 26 kwietnia 2010 r. z Dragmor Sp. z o.o. Umowa pożyczki została zawarta 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 umowne naliczane były za okres od dnia wypłaty pożyczki do dnia jej zwrotu. Po terminie zapadalności naliczane są odsetki ustawowe. Strony prowadzą obecnie rozmowy zmierzające do pełnej spłaty pozostałej kwoty pożyczki 1.526.681,98 zł w perspektywie najbliższych miesięcy.

Zestawienie pożyczek udzielonych przez Emitenta podmiotom powiązanym zostało przedstawione wraz z transakcjami z podmiotami powiązanymi w nocie nr 32 Sprawozdania Finansowego.

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

Poręczenia i gwarancje udzielone:

W odniesieniu do spółki dominującej: KCI S.A. nie udzielała w trakcie 2011 roku poręczeń ani gwarancji. Jedynym istniejącym na dzień 31 grudnia 2011 r. zobowiązaniem warunkowym o charakterze poręczenia był weksel własny in blanco wystawiony przez Emitenta na rzecz Orix Polska S.A. na zabezpieczenie umowy leasingu z dnia 5 sierpnia 2010 roku (samochód osobowy Honda Accord Tourer). Po dniu bilansowym, na skutek zawarcia w dniu 31 stycznia 2012 roku umowy o przejęcie długu i przelew wierzytelności wynikających z w/w umowy leasingu, weksel został zwrócony.

W odniesieniu do jednostek zależnych – poręczenia udzielone stanowią weksle własne in blanco wystawione przez Ponar Holding Sp. z o.o. oraz Ponar Real Estate na rzecz jednostki dominującej w związku z zaciągniętymi pożyczkami. Oprócz tego spółka Ponar Real Estate Sp. z o.o. udzieliła również poręczenia w formie weksła własnego in blanco na rzecz BRE Leasing Sp. z o.o. z tytułu leasingu samochodu.

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

Poręczenia i gwarancje otrzymane:

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

- Ponar Holding Sp. z o. o.
- Ponar Real Estate Sp. z o. o.
- Dragmor Sp. z o. o.
- KCI Łobzów Sp. z o. o.
- KCI Development Sp. z o. o.

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

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

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

W okresie 2011 r. żadna ze spółek Grupy nie wyemitowała papierów wartościowych.

W dniu 9 marca 2011 r. Emitent wykupił pozostałe do wykupu 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 wraz z odsetkami od wszystkich obligacji na okaziciela serii G.

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

Grupa nie publikowała prognoz wyników na 2011 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, oraz wzajemne wyłączenia, w Grupie Kapitałowej obecnie nie występują zagrożenia w zakresie wywiązywania się przez żadną ze spółek z 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 (projekty deweloperskie, projekty rewitalizacji nieruchomości) Emitent zamierza w perspektywie 2-3 lat przeprowadzić nowe emisje akcji w ramach kapitału docelowego. Emitent zamierza pozyskać aktywa w postaci udziałów w podmiotach będących właścicielami atrakcyjnych nieruchomości na terenie Krakowa, na których będą realizowane komercyjne inwestycje budowlane, bądź też w innej formie aktywnie uczestniczyć w realizacji takich projektów, z uwzględnieniem zapewnienia sobie z tego tytułu satysfakcjonującej stopy zwrotu. Zamierzenia te Emitent zamierza finansować z kredytów oraz środków własnych. Uzyskanie przez Spółkę, w określonej powyżej perspektywie, 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, które w głównej mierze było decydujące z punktu widzenia osiągniętych przez Emitenta oraz Grupę Kapitałową wyników finansowych w 2011 r. było dokonanie w dniu 18 października 2011 r., za cenę 4.000.000 USD sprzedaży akcji spółki Georgia Hydraulic Cylinder Inc. z siedzibą w USA. Transakcja spowodowała odnotowanie przez spółkę dominującą przychodu w kwocie 12.303.600,00 zł., która przełożyła się na zysk netto wypracowany przez Emitenta i całą Grupę Kapitałową w całym roku 2011.

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 Grupy Kapitałowej będą skutki zmiany przedmiotu działalności KCI S.A. w wyniku której po 2010 roku całkowitej zmianie uległ charakter jednostki dominującej 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).

Z uwagi na (i) zaawansowany proces upraszczania struktury Grupy Kapitałowej, przejawiający się dokonaniem w dniu 25 stycznia 2012 roku połączeniem Ponar Holding Sp. z o.o. oraz Ponar Corporate Center Sp. z o.o. ze spółką dominującą (ii) dobiegającą końca sprzedaż zasobów mieszkaniowych posiadanych przez Ponar Real Estate Sp. z o.o. w obrębie inwestycji w Warszawie – Białoleśce (na moment sporządzania niniejszego sprawozdania niesprzedane lub nieobjęte umową rezerwacyjną pozostają 3 lokale mieszkalne oraz 3 miejsca postojowe z łącznej liczby 163 lokali składających się na całą inwestycję), oraz (iii) marginalne znaczenie pozostającej w ramach GK belgijskiej spółki Hydromeca S.A., na rozwój i perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej praktycznie wyłączny wpływ mają czynniki charakterystyczne dla jednostki dominującej, opisane poniżej.

Dla realizacji swoich zamierzeń związanych z rynkiem nieruchomości, Emitent planuje przeprowadzić emisję nowych akcji, które miałyby zostać wykorzystane do przejęcia aktywów w postaci udziałów w podmiotach będących właścicielami atrakcyjnych nieruchomości, lub też aktywne uczestniczyć w innej formie w projektach ukierunkowanych na rynek nieruchomości.

Uwzględniając atrakcyjne położenie nieruchomości (blisko centrum Krakowa), które są przedmiotem analiz Emitenta pod kątem ewentualnych przedsięwzięć inwestycyjnych, Zarząd KCI S.A. liczy na uzyskanie satysfakcjonującej stopy zwrotu i - w perspektywie - znaczących wpływów po ich zrealizowaniu. 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.

Czynniki, które w ocenie Emitenta mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie kolejnego roku:

- sytuacja ogólnogospodarcza,
- przeprowadzenie dokapitalizowania Emitenta,
- trudne do prognozowania kształtowanie się kursów walutowych,
- 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”, nowa ustawa deweloperska),
- poszukiwanie możliwości rozwojowych w perspektywicznych segmentach działalności gospodarczej.

- z otoczenia Spółki:

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 prowadzenia działalności gospodarczej w Polsce,
- 6) niekorzystny wpływ sytuacji na rynku kredytowym na tempo rozwoju gospodarczego.

- z wewnątrz Spółki:

szanse:

- 1) powodzenie restrukturyzacji Spółki,
- 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,
- 2) wstrzymanie lub opóźnienie przeprowadzenia dokapitalizowania Spółki.

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

W okresie 2011 r. nie wystąpiły zmiany podstawowych zasad zarządzania spółką dominującą oraz spółek z Grupy Kapitałowej

W pkt. „Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w 2011 r.” zostały przedstawione informacje dotyczące podjętych przez Walne Zgromadzenie Emitenta uchwał w sprawie zmian Statutu Spółki.

Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta 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 2011 r. nie zawarto pomiędzy Emitentem a osobami zarządzającymi emitenta umów przewidujących rekompensatę w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska. Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 6 grudnia 2011 przyznano natomiast odprawę pieniężną w wysokości 30.000 złotych p. Wojciechowi Suchowskiemu, odwołanemu ze stanowiska Wiceprezesa Zarządu.

17. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiowych opartych na kapitale emitenta, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub 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 sprawozdania finansowego.

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 2011 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)	
Jadwiga Wiśniowska	Prezes Zarządu	0	0	
Jan Godłowski	Wiceprezes Zarządu	0	0	

Osoba nadzorująca	Funkcja	ilość posiadanych akcji (szt.)	Wartość nominalna posiadanych akcji (zł)
Grzegorz Hajdarowicz	Przewodniczący Rady Nadzorczej	0	0
Artur Rawski	Członek Rady Nadzorczej	0	0
Bogusław Szwedo	Członek Rady Nadzorczej	0	0
Kazimierz Hajdarowicz	Członek Rady Nadzorczej	0	0
Bogusław Kośmider	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 KCI S.A. wynosi 36.393.000 sztuk o wartości nominalnej 0,50 zł każda.

Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta Pan Grzegorz Hajdarowicz – Przewodniczący Rady Nadzorczej wraz z podmiotami zależnymi posiada bezpośrednio i pośrednio łącznie 65.438.110 akcji Jupiter NFI S.A (podmiot powiązany z Emitentem) stanowiących 66% kapitału zakładowego Funduszu

i uprawnających do takiej samej ilości głosów na walnym zgromadzeniu o wartości nominalnej 0,10 zł za akcję.

Jako podmiot dominujący wobec Jupiter NFI S.A. Pan Grzegorz Hajdarowicz posiada pośrednio poprzez spółki pośrednio od siebie zależne: Forum XIII ALFA sp. z o.o., SAGAR sp. z o.o. oraz Fundusz łącznie 2.321.429 akcji Gremi Solution S.A., stanowiących 46,79% w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawnających do 4.241.429 głosów (61,28%) na Walnym Zgromadzeniu, o wartości nominalnej 10 zł za akcję.

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 21 lipca 2011 roku KCI S.A. zawarła z KCI Krowodrza Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie Przedwstępną Umowę Sprzedaży Udziałów (Umowa) na podstawie której Emitent zobowiązał się do zawarcia z KCI Krowodrza Sp. z o.o. przyrzeczonej umowy sprzedaży 33.426 udziałów w spółce KCI – Centrum Zabłocie Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział, stanowiące łącznie 8,4% w kapitale zakładowym tej spółki. Łączna cena udziałów, do nabycia których zobowiązał się Emitent w zawartej Umowie, wynosi 5.495.902,92 zł. Zgodnie z zawartą Umową, w dniu jej zawarcia KCI S.A. wypłaciła KCI Krowodrza Sp. z o.o., tytułem zaliczki, kwotę 1.000.000,00 zł. Umowa przewiduje, iż zawarcie umowy przyrzeczonej winno nastąpić do dnia 30 września 2011 roku, w przypadku gdy w tym terminie umowa przyrzeczona nie zostanie zawarta, wówczas Umowa ulega rozwiązaniu. Do dnia publikacji sprawozdania Emitent wpłacił tytułem zaliczki łącznie kwotę 5.000.000,00 zł.

Poza opisaną powyżej, 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 ani żadna ze spółek Grupy Kapitałowej 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

KCI S.A. w dniu 5 sierpnia 2011 r. zawarła z BDO Sp. z o.o. umowę o dokonanie badania sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego sporządzonego za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011, wyrażenia o nim opinii i sporządzenia raportu z badania oraz o dokonanie przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za okres od 1 stycznia 2011 do 30 czerwca 2011 i sporządzenia raportu z przeglądu.

- a) Wysokość netto wynagrodzenia podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych z tytułu (2011r.):
- badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego należna za 2011 r.: 35 tys. zł,
 - inne usługi poświadczające, w tym przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego: należne za 2011 r.: 24 tys. zł,
 - usługi doradztwa podatkowego; brak,

- pozostałe usługi: brak.
- b) Informacje dotyczące poprzedniego roku obrotowego (2010 r.): Wysokość netto wynagrodzenia z tytułu:
 - 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.

W dniu 5 sierpnia 2011 roku Ponar Real Estate Sp. o.o. zawarła z BDO Sp. z o.o. umowę na badanie sprawozdania finansowego za okres 01.01.2011 – 31.12.2011. Łączne wynagrodzenie z tego tytułu ustalono w kwocie 11 tys. zł. Wynagrodzenie z tego samego tytułu za badanie sprawozdania za okres 01.01.2010 – 31.12.2010 wyniosło 18 tys. zł.

W dniu 26 marca KCI S.A. zawarła z BDO Sp. z o.o. umowę na przegląd pakietu sprawozdawczego Ponar Holding Sp. z o.o. za okres 01.01.2011 – 31.12.2011, z łącznym wynagrodzeniem z tego tytułu ustalonym w kwocie 7 tys. zł. Sprawozdanie za okres 01.01.2010 – 31.12.2010 objęte było przeglądem i badaniem. Wynagrodzenie z tego tytułu wyniosło 13 tys. zł.

W imieniu KCI S.A.

Data: 20 kwietnia 2012 r.

**PREZES
ZARZĄDU**

Jadwiga Wiśniowska

**WICEPREZES
ZARZĄDU**

Jan Godłowski