

**SPRAWOZDANIE**  
**Rady Nadzorczej Spółki**  
**KCI S.A.**

za okres  
od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2013 r.



**Kraków, czerwiec 2014 r.**

## Wstęp

Rada Nadzorcza Spółki, działając zgodnie z art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych, art. 22.3 pkt 3 Statutu Spółki, § 2 ust. 2 pkt 8 Regulaminu Rady Nadzorczej oraz stosując zasady zawarte w „Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW” przedstawia **Akcjonariuszom Spółki KCI S.A.:**

- I. ocenę sprawozdania finansowego KCI S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej KCI za rok obrotowy 2013
- II. ocenę sprawozdania Zarządu KCI S.A. z działalności Spółki oraz sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej KCI za rok obrotowy 2013;
- III. ocenę wniosku Zarządu w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2013;
- IV. ocenę sytuacji Spółki z uwzględnieniem systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w 2013 r.;
- V. ocenę pracy Rady Nadzorczej Spółki w 2013 r.;

Rada Nadzorcza wykonując swoje obowiązki, w tym zadania komitetu audytu, Uchwałą podjętą w dniu 1 lipca 2013 r. dokonała wyboru audytora - BDO Sp. z o.o. na potrzeby badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2013, przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego oraz badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok 2013 i przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej.

Powyższe badanie stanowi główną podstawę przedstawionej w niniejszym dokumencie oceny sprawozdania finansowego KCI S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej KCI za rok obrotowy 2013

W oparciu o powyższe badanie Rada Nadzorcza Spółki dokonała oceny sprawozdania finansowego KCI S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej KCI za rok obrotowy 2013 w zakresie jego zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym.

Rada Nadzorcza Spółki przedkłada jednocześnie Akcjonariuszom Spółki ocenę sytuacji Spółki z uwzględnieniem systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w 2013 oraz ocenę pracy Rady Nadzorczej Spółki w 2013 r.

Działając w oparciu o art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych, Art. 22.3 pkt 2 Statutu Spółki oraz § 2 ust. 3 pkt 9 Regulaminu Rady Nadzorczej, niniejszy dokument zawiera również ocenę wniosku Zarządu w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2013.

## I. Ocena sprawozdania finansowego KCI S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej KCI za rok obrotowy 2013

Rada Nadzorcza wykonując swoje obowiązki, Uchwałą podjętą na posiedzeniu z dnia 1 lipca 2013 r. dokonała wyboru audytora - BDO Sp. z o.o. na potrzeby badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2013 oraz badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok 2013.

Powyższe badanie stanowi główną podstawę przedstawionej poniżej oceny sprawozdania finansowego KCI S.A. oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej KCI.

Badanie sprawozdania finansowego KCI S.A. sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF), a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych obejmowało:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **28.869 tys. zł**;
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujący stratę netto w wysokości **3.652 tys. zł**;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujące dochód całkowity w wysokości **(3.652) tys. zł**;
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2013 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **3.652 tys. zł**;
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2013 roku wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **682 tys. zł**;
- oraz dodatkowe noty objaśniające.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej KCI obejmowało:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na 31 grudnia 2013 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **29.510 tys. zł**;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujący stratę netto w wysokości **3.535 tys. zł**;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 wykazujące dochód całkowity w wysokości **(3.535) tys. zł**;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **3.535 tys. zł**;

- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **588** tys. zł;
- oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe KCI S.A. oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej KCI sporządzone zostało przez Zarząd Spółki, a Rada w oparciu o opinię i raport z badania przeprowadzonego przez firmę BDO Sp. z o.o. prezentuje swoją opinię w tym zakresie. Nadmienić w tym miejscu należy, że podstawowymi dokumentami zawierającymi ocenę sprawozdania finansowego KCI S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej KCI są „Opinia niezależnego biegłego rewidenta dla Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej KCI S.A.” wraz z „Raportem z badania sprawozdania finansowego KCI S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku” oraz „Opinia niezależnego biegłego rewidenta dla Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej KCI S.A.” wraz z „Raportem z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej KCI w której jednostką dominującą jest spółka KCI S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku”, które przedstawione zostały przez Zarząd Spółki do wiadomości Akcjonariuszom Spółki w dniu 29 kwietnia 2014 r. zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych oraz Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie *informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim*.

Po analizie powyższych dokumentów Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe KCI S.A. oraz Grupy Kapitałowej KCI jako rzetelnie i jasno przedstawiające wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej KCI S.A. oraz Grupy Kapitałowej KCI i wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie jednostkowego sprawozdania finansowego KCI S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej KCI S.A.

## **II. Ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2013 rok**

Przedłożone sprawozdanie Zarządu KCI S.A. z działalności Spółki oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej KCI za 2013 rok w zakresie informacji finansowych za rok 2013 jest zgodne z przedstawionym przez Zarząd i zbadanym przez biegłego rewidenta sprawozdaniem finansowym oraz skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

Rada Nadzorcza Spółki oceniając przedstawione sprawozdania uważa, że w sposób rzetelny oraz zgodny z księgami i dokumentami jak i ze stanem faktycznym odzwierciedlają one działalność Spółki i Grupy Kapitałowej w ocenianym okresie roku obrotowego 2013.

Rada Nadzorcza Spółki pozytywnie ocenia sprawozdanie Zarządu KCI S.A. z działalności Spółki oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej KCI za 2013 rok i wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie tych sprawozdań oraz udzielenie absolutorium członkom Zarządu Spółki z wykonywania przez nich obowiązków w 2013 roku.

### **III. Ocena Rady Nadzorczej dotycząca wniosku Zarządu w sprawie pokrycia straty**

Po rozpatrzeniu przedstawionego przez Zarząd wniosku w sprawie pokrycia straty netto za rok 2013r. w wysokości 3.652 tys. zł; z zysków przyszłych okresów Rada Nadzorcza KCI S.A. pozytywnie opiniuje powyższy wniosek i zwraca się do Walnego Zgromadzenia z rekomendacją jego przyjęcia.

### **IV. Ocena sytuacji Spółki z uwzględnieniem systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w 2013 r.**

Rada Nadzorcza pełniła w roku obrotowym 2013 stały nadzór nad działalnością Spółki realizując uprawnienia nadzorcze w oparciu o przepisy Kodeksu spółek handlowych oraz Statut Spółki a także wypełniając zadania komitetu audytu. Czynności nadzorcze polegały w szczególności:

- na analizie przedstawianych przez Zarząd materiałów dotyczących bieżącej działalności Spółki.
- uzyskiwaniu szczegółowych wyjaśnień ze strony Zarządu,
- dokonanie wyboru biegłego rewidenta, który przeprowadził badanie dokumentacji oraz sprawozdań finansowych Spółki z jednoczesną kontrolą niezależności biegłego rewidenta,
- monitorowaniu procesu sprawozdawczości finansowej,

W oparciu o przedstawiane przez Zarząd materiały dotyczące bieżącej działalności Spółki w szczególności w zakresie osiągniętych wyników finansowych Rada Nadzorcza na bieżąco dokonywała oceny osiągniętych wyników oraz pracy Zarządu, w szczególności nadzorując realizację planów Spółki w zakresie koncentracji działalności na rynku nieruchomościowym, jak również prowadzonych przez spółkę działań windykacyjnych.

W wyniku prowadzonych przez KCI SA działań w roku 2013 sfinalizowana została jedna z większych transakcji na krakowskim rynku nieruchomości - sprzedaż, za kwotę ponad 45 milionów złotych, kompleksu nieruchomości posiadanych przez spółkę Gremi Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Rybitwy – SKA.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia decyzję Zarządu o doprowadzeniu do połączenia KCI S.A. ze spółką giełdową będącą jednocześnie znaczącym inwestorem wobec Emitenta: Jupiter S.A. w celu zbudowania podmiotu gospodarczego zapewniającego konsolidację składników majątku, zbudowanie pionu nieruchomościowego, obniżenie kosztów działalności, lepsza alokacja środków pieniężnych oraz bardziej racjonalne przepływy finansowe.

Szczególną wagę Rada Nadzorcza przykładła również do prowadzonych przez Zarząd działań Spółki w zakresie ograniczania kosztów oraz utrzymywania płynności finansowej.

System kontroli wewnętrznej i system zarządzania ryzykiem stosowany w Spółce oparty jest przede wszystkim na podziale kompetencji w zakresie podejmowania kluczowych decyzji gospodarczych i ich weryfikacji przez Radę Nadzorczą. Ponadto regularne sporządzanie przez Zarząd sprawozdań finansowych oraz ich analiza pozwala na bieżąco identyfikować ryzyka gospodarcze co z kolei pozwala na szybkie i elastyczne reagowanie na zmieniającą się sytuację gospodarczą i podejmowanie przez Spółkę działań zmierzających do zapobiegania potencjalnym ryzykom.

Ewidencja księgowa Spółki prowadzona jest w systemie komputerowym a dostęp do danych i systemu ich przetwarzania mają wyłącznie osoby upoważnione. Ewidencja księgowa prowadzona jest w ten sposób, że zapisy w księgach rachunkowych odzwierciedlają stan rzeczywisty operacji gospodarczych a dane wprowadzane są kompletnie na podstawie zakwalifikowanych do księgowania dowodów księgowych przy zachowaniu ciągłości zapisów i chronologii zdarzeń gospodarczych. Na podstawie tak prowadzonej ewidencji księgowej Spółka dokonuje miesięcznych zamknięć ksiąg oraz sporządza zestawienie obrotów i sald kont syntetycznych.

W ocenie Rady Nadzorczej stosowany w Spółce system kontroli wewnętrznej i system zarządzania ryzykiem zapewnia Spółce możliwość szybkiego identyfikowania wszelkich problemów i zagrożeń i skutecznego podejmowania działań zapobiegawczych. Zarząd w swoich działaniach na bieżąco weryfikuje sytuację finansową Spółki i w sposób efektywny zarządza posiadanym majątkiem. W związku z powyższym Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia perspektywę rozwoju Spółki w latach następnych.

## **V. Sprawozdanie z działań Rady Nadzorczej Spółki w 2013 r.**

W roku 2013 od dnia 01 stycznia 2013r. do dnia 29 maja 2013r. skład Rady Nadzorczej był następujący:

Artur Rawski – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Grzegorz Hajdarowicz – Wiceprzewodniczący Rady

Marek Borkowski – Członek Rady

Bogusław Kosmider – Członek Rady

Kazimierz Hajdarowicz – Członek Rady

W dniu 29 maja 2013 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie dokonało zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki. Walne Zgromadzenie odwołało ze składu Rady Nadzorczej Pana Grzegorza

Hajdarowicza i Pana Marka Borkowskiego. Ponadto rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej złożył Pan Artur Rawski – dotychczasowy Przewodniczący Rady Nadzorczej.

Walne Zgromadzenie powołało w skład Rady Nadzorczej Panią Dorotę Hajdarowicz oraz Pana Jarosława Knapa i Pana Piotra Łyska.

Od dnia 29 maja 2013r. skład osobowy Rady Nadzorczej Emitenta jest następujący:

Dorota Hajdarowicz	- Przewodnicząca Rady Nadzorczej,
Jarosław Knap	- Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
Kazimierz Hajdarowicz	- Członek Rady Nadzorczej,
Bogusław Kośmider	- Członek Rady Nadzorczej,
Piotr Łysek	- Członek Rady Nadzorczej.

Stan ten pozostał niezmieniony na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz nie uległ zmianie do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania.

W roku 2013 Rada Nadzorcza podejmowała decyzje na posiedzeniach na których każdorazowo omawiana była sytuacja Spółki oraz w trybie obiegowym w następujących sprawach:

- zaakceptowania zaproponowanych przez Zarząd projektów uchwał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w sprawach dotyczących:
  - 1) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2012,
  - 2) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w 2012 roku,
  - 3) pokrycia straty netto za rok obrotowy 2012,
  - 4) zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej KCI SA za rok obrotowy 2012,
  - 5) zatwierdzenia sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej KCI SA w 2012 roku,
  - 6) udzielenia Członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonania obowiązków w 2012 roku,
- w sprawie przyjęcia Sprawozdania z prac Rady w roku 2012
- w sprawie zawarcia umowy przez KCI S.A. z Członkami Zarządu Spółki.
- w sprawie ustalenia wynagrodzenia dla członków Zarządu Spółki.
- w sprawie wyboru Zarządu na nową kadencję.

- w sprawie zmian w Regulaminie Zarządu Spółki oraz upoważnienia Zarządu do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego Regulaminu.
- Ukonstytuowania się Rady Nadzorczej - wybór Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego RN .
- w sprawie zawarcia umowy z członkiem Zarządu Spółki.
- W sprawie wyboru biegłego rewidenta
- wyrażenia zgody na emisję obligacji przez Spółkę o wartości nie większej niż 40 mln zł.

Rada Nadzorcza w 2013 roku nie tworzyła komitetów audytu i wynagrodzeń – funkcje komitetów pełniła cała Rada.

W aktualnym składzie Rady nie zasiadają Członkowie spełniający kryteria niezależności, o których mowa w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej).

### **Podsumowanie**

Mając powyższe na uwadze Rada Nadzorcza Spółki wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o:

- zatwierdzenie sprawozdania finansowego KCI S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej KCI za rok obrotowy 2013;
- zatwierdzenie sprawozdania Zarządu KCI S.A. z działalności Spółki oraz sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej KCI za rok obrotowy 2013;
- uwzględnienie wniosku Zarządu Spółki dotyczącego sposobu pokrycia straty
- udzielenie absolutorium członkom Zarządu z wykonania przez nich obowiązków w 2013 roku;

### Członkowie Rady Nadzorczej KCI S.A.:

Dorota Hajdarowicz	- Przewodnicząca Rady Nadzorczej,
Jarosław Knap	- Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
Kazimierz Hajdarowicz	- Członek Rady Nadzorczej,
Bogusław Kośmider	- Członek Rady Nadzorczej,
Piotr Łysek	- Członek Rady Nadzorczej.