

Kraków, 28 kwietnia 2016r.

Szanowni Państwo,

W załączeniu przekazuję Państwu skonsolidowany raport roczny Grupy Kapitałowej KCI S.A. będący podsumowaniem istotnych zdarzeń w Grupie w roku 2015.

Rok 2015 roku był dla KCI S.A. oraz całej Grupy Kapitałowej okresem, w którym przede wszystkim dokonały się niezwykle istotne zmiany w obszarze korporacyjnym. Podjęte przez akcjonariuszy i Zarząd Spółki we wcześniejszych okresach działania, mające na celu przeprowadzenie głębokiej organizacyjnej restrukturyzacji, w tym uporządkowanie i uproszczenie struktury kapitałowej, zostały niemal w całości zrealizowane.

W pierwszej kolejności odnotować należy fakt połączenia KCI S.A. ze spółką Jupiter S.A., który miał miejsce w dniu 13 kwietnia 2015 roku. Na skutek połączenia Emitent, jako podmiot przejmujący, stał się właścicielem majątku Jupiter S.A. skupiającego aktywa zgrupowane w dwóch zasadniczych liniach biznesowych: nieruchomości zlokalizowane w Krakowie (w tym część bezpośrednio, a część poprzez spółkę zależną Centrum Zabłocie Sp. z o.o.) oraz aktywa finansowe w postaci akcji i udziałów w spółkach mediowych, skupionych wokół dziennika „Rzeczpospolita”. Z chwilą przedmiotowego połączenia, KCI S.A. na nowo zaczęła tworzyć grupę kapitałową, tym razem skupiającą podmioty dawnej Grupy Kapitałowej Jupiter.

Naturalną kontynuacją procesu restrukturyzacyjnego, którego podstawą było wspomniane powyżej połączenie KCI S.A. z Jupiter S.A., stało się przeprowadzenie kolejnego połączenia: KCI S.A. (jako spółka przejmująca) w dniu 1 czerwca 2015 roku połączyła się z Centrum Zabłocie Sp. z o.o., spółką 100% zależną, o charakterze obiektowym, której główny majątek stanowił kompleks nieruchomości przy ul. Romanowicza w Krakowie. Wraz z tym połączeniem, KCI S.A. stała się właścicielem niemal wszystkich krakowskich nieruchomości grupy. Proces konsolidacji spółek nieruchomościowych ostatecznie został zakończony w dniu 31 lipca 2015 roku, kiedy to dokonana została rejestracja połączenia KCI S.A. ze spółką KCI Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Wrocławska – Sp. Kom., na skutek której majątek KCI S.A. został zasilony częścią gruntów przy ul. Wrocławskiej w Krakowie, tworząc od tego momentu zwarty kompleks o jednorodnej strukturze własnościowej. Kontynuując proces konsolidacji, w dniu 11 sierpnia 2015 roku KCI S.A. ogłosiła plan połączenia ze spółką KCI Development Sp. z o.o., której wszystkie udziały Emitent nabył od największego akcjonariusza - KCI Park Technologiczny Krowodrza S.A. Połączenie to zostało sfinalizowane w dniu 30 września 2015 roku. Ostatnim już z planowanych na najbliższy czas elementów restrukturyzacji organizacyjnej Emitenta jest połączenie KCI S.A. z Gremi Inwestycje S.A. (poprzednio działającej pod firmą: Gremi Media S.A.). Spółki podjęły i upubliczniły decyzję o zamiarze połączenia w dniu 1 października 2015 roku, natomiast w dniu 25 kwietnia 2016 roku, po uprzednim spełnieniu wymogów ustawowych odnośnie procedury połączeniowej, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy KCI S.A. oraz Gremi Inwestycje S.A. podjęły zgodne uchwały w

sprawie połączenia, a stosowny wniosek został złożony w sądzie rejestrowym. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Emitent oczekuje rejestracji w/w połączenia. Tym samym zamknięty zostanie ostatecznie zasadniczy etap reorganizacji Grupy Kapitałowej KCI S.A. Decyzja o połączeniu Emitenta z Gremi Inwestycje S.A. jest po części wynikiem zarzucenia planu ugięldowienia aktywów mediowych grupy z wykorzystaniem Gremi Inwestycje S.A. Rezygnacja z pierwotnego zamiaru, jakim było wniesienie aktywów mediowych do istniejącej już w obrocie giełdowym Gremi Inwestycje S.A., była skutkiem obstrukcji poczynionych przez dwóch akcjonariuszy mniejszościowych, którzy poprzez działania noszące znamiona szantażu korporacyjnego usiłowali realizować swoje partykularne interesy. KCI S.A. w takiej sytuacji, mając na uwadze potencjalne ryzyka – w szczególności zniechęcenie inwestorów obserwujących tego rodzaju poczynania, a przez to szeroko pojmowany interes Spółki i jej akcjonariuszy, wycofała swoje zainteresowanie realizacją projektu w tak określonej formule. Gremi Inwestycje S.A., po oszacowaniu poniesionych z tego tytułu strat majątkowych, podjęła działania prawne przeciw wspomnianym akcjonariuszom składając stosowny pozew.

Rok 2015 upłynął dla KCI SA nie tylko pod znakiem opisanych powyżej wydarzeń z obszaru zmian organizacyjnych i korporacyjnych. To również okres znacznego przyspieszenia odnośnie realizowanych projektów nieruchomościowych, gdzie na szczególną uwagę zasługuje uzyskana w dniu 30 czerwca 2015 roku prawomocność pozwoleń budowlanych wydanych dla projektu pod nazwą „Gremi Business Park” przy ul. Romanowicza, obejmującego około 50.000 m² powierzchni biurowej w pięciu nowo zaprojektowanych budynkach klasy „A”. Prawomocność wydanych pozwoleń na budowę oznacza otwarcie drogi do skutecznej komercjalizacji tego terenu, oraz wiąże się ze znaczącą rewaloryzacją tej grupy aktywów. Monetyzacja aktywów nieruchomościowych KCI S.A. zlokalizowanych przy ul. Romanowicza w Krakowie rozpoczęła się jeszcze w 2015 roku, kiedy to Spółka w dniu 1 października 2015 r. zrealizowała sprzedaż pierwszego fragmentu terenu (korespondującego z pierwszym z otrzymanych pozwoleń na budowę). Wcześniej, bo 17 września 2015 roku, inny fragment terenu objęty został umową przedwstępną z planowaną finalizacją do końca czerwca 2016 roku. W zakresie drugiej z inwestycji nieruchomościowych – przy ul. Wrocławskiej w Krakowie – spółka dokonała w 2015 roku sprzedaży dwóch fragmentów terenu (pod dwa budynki mieszkalno-usługowe) na rzecz LC Corp.

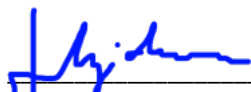
Jednak kulminacja działań Emitenta związanych z posiadanymi zasobami nieruchomościowymi miała niewątpliwie miejsce już po dniu bilansowym: w dniu 22 kwietnia 2016 roku KCI S.A. oraz LC Corp rozwiązały za porozumieniem stron umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości przy ul. Wrocławskiej. W tym samym dniu Emitent dokonał sprzedaży całego kompleksu nieruchomości na rzecz innego inwestora – Centrum Nowoczesnych Technologii Spółka Akcyjna Spółka Komandytowa. Emitent kontynuował będzie współpracę z LC Corp w oparciu o zawarte umowy deweloperskie dotyczące nabycia przez KCI S.A. lokali usługowych w budowanych obecnie budynkach mieszkaniowych przy ul. Wrocławskiej. W związku z dobrą koniunkturą na krakowskim rynku nieruchomości biurowych Zarząd Emitenta oczekuje także, iż jeszcze w 2016 roku, w perspektywie najbliższych miesięcy po publikacji niniejszego sprawozdania, podpisane zostaną umowy sprzedaży nieruchomości przy ul. Romanowicza korespondujące z ostatnimi trzema projektami nowych budynków biurowych w ramach projektu Gremi Business Park. Tym samym, w zasobach nieruchomościowych Emitenta pozostanie docelowo wyłącznie istniejący budynek biurowy przy ul.

Romanowicza w Krakowie oraz planowane do nabycia (a następnie do dalszej komercjalizacji i sprzedaży) lokale usługowe w obiektach wznoszonych przez LC Corp przy ul. Wrocławskiej.

Obszarem zasługującym na znaczną uwagę jest również progres dokonujący się w spółkach z obszaru mediowego. Po ponad 3 latach zaawansowanej restrukturyzacji, ta część działalności Grupy pokazuje zdecydowanie pozytywne efekty podjętych działań. Dotyczy to zarówno samych wyników finansowych, jak i sukcesu rynkowego, związanego z obserwowanym przyrostem liczby czytelników treści elektronicznych, przy niezmiennie wysokim, utrzymywanym od lat, poziomie jakości. Od początku czerwca w wyniku zarejestrowania przez sąd połączenia spółek Presspublica Sp. z o.o. (obecnie: Gremi Media Sp. z o.o.) i Gremi Communication Sp. z o.o. KCI S.A. objęła kontrolą grupę Presspublica (obecnie: grupę Gremi Media Sp. z o.o.) i grupa ta została włączona do konsolidacji metodą pełną. Na uwagę zasługuje też fakt, iż przywołana wcześniej, zrealizowana w dniu 22 kwietnia 2016 roku, transakcja sprzedaży nieruchomości przy ul. Wrocławskiej w Krakowie umożliwiła całkowitą spłatę kredytu bankowego obciążającego Gremi Media Sp. z o.o. wnosząc znaczącą zmianę jakościową dla całej tworzonej przez KCI S.A. Grupy Kapitałowej.

Zarysowane powyżej okoliczności dają wyraźną podstawę sądzić, że Grupa Kapitałowa KCI S.A. staje obecnie przed nowym rozdziałem swojej działalności, gdzie w oparciu o majątek dawnej spółki i grupy Jupiter S.A., Grupa kontynuowała będzie z sukcesem – choć w znacznie węższym niż dotąd zakresie - działalność ukierunkowaną na branżę nieruchomościową oraz koncentrowała się będzie silniej na rynku mediów.

Z poważaniem,



Grzegorz Hajdarowicz
Prezes Zarządu KCI S.A.