

27 kwietnia 2018 r.

Szanowni Państwo,  
Akcjonariusze KCI S.A.,

Przekazując na Państwa ręce komplet sprawozdań za 2017 rok, pragniemy skorzystać z tej sposobności, aby skierować do Państwa kilka zdań naszego osobistego komentarza.

Rok 2017 był dla KCI S.A i tworzonej przez nią Grupy Kapitałowej okresem, w którym konsekwentnie kontynuowaliśmy obrane wcześniej kierunki i realizowaliśmy przyjęte cele biznesowe. Z punktu widzenia KCI S.A., jako Jednostki Dominującej, progres został odnotowany zarówno w odniesieniu do procesów sprzedażowych dotyczących posiadanych nieruchomości, jak i co do planów związanych z aktywami mediowymi.

Spółka, wykorzystując dobrą koniunkturę na krakowskim rynku nieruchomości, kontynuowała zapoczątkowany we wcześniejszych okresach proces sprzedaży zasobów nieruchomościowych przy ul. Romanowicza w Krakowie. W dniu 21 kwietnia 2017 roku zakończyła się sukcesem transakcja z SH GGH Management 8 Sp. z o.o. Sp. K. (spółka z grupy Golub Gethouse) o wartości 30.125 tys. zł. Kilka miesięcy później, bo 27 lipca 2017 roku, zawarliśmy kolejną umowę dotyczącą dalszej części tego samego kompleksu. Tym razem była to przedwstępna umowa sprzedaży ze spółką AP Romanowicza Sp. z o.o., w ramach której uzgodniono szczegółowe warunki sprzedaży za cenę netto 31.500 tys. zł. Realizacja warunków umowy przebiega pomyślnie i spodziewamy się finalizacji transakcji w przeciągu najbliższych kilku miesięcy bieżącego roku. Dynamikę działania KCI S.A. pokazuje również jego ostatnia transakcja nieruchomościowa z 2017 roku: w dniu 28 grudnia 2017 roku Spółka dokonała sprzedaży z zyskiem wszystkich posiadanych lokali usługowych zlokalizowanych przy ul. Wrocławskiej w Krakowie. Nabywcą była spółka Metropolitan Investment S.A., a cena sprzedaży wyniosła netto ok. 15.344 tys. zł. Tym samym, w zasobach nieruchomościowych KCI S.A. pozostały już wyłącznie nieruchomości zlokalizowane przy ul. Romanowicza (tzw. działki CDE, objęte opisaną wcześniej umową przedwstępna), oraz dwa niewielkie (łącznie 135m<sup>2</sup>) lokale usługowe na terenie Saskiej Kępy w Warszawie, które Spółka również zamierza z zyskiem odsprzedać. Na ten moment w odniesieniu do warszawskich lokali został pozyskany stabilny najemca z umową najmu na okres 5 lat.

Rok 2018 to rok nowych wyzwań, w którym zaangażowanie KCI S.A. w przedsięwzięcia o charakterze nieruchomościowym nabiera też nowego wymiaru. Spółka w dniu 1 lutego 2018 roku dokonała bowiem transakcji rozliczającej znaczną część posiadanych wierzytelności (o wartości ponad 109.457 tys. zł), przysługujących od Gremi International S. a r. l., w drodze nabycia obligacji wyemitowanych przez Gremi Park Sp. z o.o. - podmiotu prowadzącemu projekt nieruchomościowy w miejscowości Nieporaz (gm. Alwernia) w oparciu o unikatowy w swojej architekturze (charakterystyczne kopuły, znane doskonale osobom podróżującym autostradą A4 na odcinku Kraków - Katowice) kompleks nieruchomości o powierzchni 12,67 ha znany do niedawna jako Studio Filmowe Alwernia. KCI S.A. w drodze odrębnej umowy zawartej z emitentem obligacji otrzymała uprzywilejowanie przed innymi obligatariuszami (opcja sprzedaży celem umorzenia). Plany wobec

wymienionego powyżej kompleksu nieruchomości obejmują stworzenie w tym miejscu parku rozrywki opartego o nowoczesne technologie wirtualnej i rozszerzonej rzeczywistości (VR/ AR).

Drugi z głównych obszarów działalności KCI S.A., a więc inwestycja w branży mediowej (Grupa Gremi Media S.A.), również zasługuje na uwagę za sprawą szczególnych wydarzeń, jakie miały miejsce na przestrzeni 2017 roku. KCI S.A. realizując przyjęty wcześniej plan działań, rozpoczęła w dniu 5 maja 2017 roku ofertę prywatną sprzedaży akcji Gremi Media S.A. Oferta ta zakończyła się sukcesem w dniu 10 sierpnia 2017 roku - KCI S.A. sprzedała w jej ramach łącznie ok. 14,6% akcji spółki Gremi Media S.A. W wyniku kolejnych transakcji, już po zakończeniu zasadniczej oferty, liczba sprzedanych akcji uległa dalszemu zwiększeniu i obecnie akcje Gremi Media S.A. będące własnością inwestorów innych niż KCI S.A. stanowią już 19,47% kapitału zakładowego. W dniu 18 września 2017 roku Gremi Media S.A. złożyła wniosek do GPW w Warszawie o dopuszczenie do notowań na rynku NewConnect. W wyniku pozytywnej decyzji giełdy, wszystkie akcje serii B Gremi Media S.A. zostały dopuszczone do obrotu, a spółka zadebiutowała na NewConnect w dniu 8 listopada 2017 roku z kursem na zamknięcie 147,00 zł, dającym kapitalizację giełdową na poziomie ponad 251 mln zł. KCI S.A.

Na szczególną uwagę zasługuje również to, iż KCI S.A. w obecnych okolicznościach jest coraz lepiej postrzegana przez instytucje bankowe. O ile w kilku poprzednich latach jedyną dostępną formą pozyskiwania zewnętrznego finansowania był dług oparty o emisje obligacji czy prywatne pożyczki, o tyle w ostatnich 12 miesiącach projekty prowadzone przez Emitenta już dwukrotnie zyskały pozytywną ocenę ryzyka przez Raiffeisen Bank Polska S.A., co przyniosło efekt w postaci przyznania finansowania. Pierwszym z w/w projektów był zakup lokali usługowych przy ul. Wrocławskiej w Krakowie (kredyt w umownej kwocie 13.000 tys. zł, spłacony w całości przed terminem do końca 2017), drugim zaś – refinansowanie obligacji wyemitowanych przez KCI S.A. (kredyt z 30.01.2018 roku w kwocie 15.950 tys. zł udzielony do 31 grudnia 2018 roku). KCI S.A., na poziomie jednostkowym, zamyka ubiegły rok zyskiem netto w wysokości 11.774 tys. zł

Grupa Kapitałowa Gremi Media S.A. w tym samym okresie czasu realizowała konsekwentnie stawiane cele. Spółka Gremi Media S.A. transformuje swój biznes z tradycyjnego modelu wydawniczego na model nowoczesny, oparty o technologie internetowe. Grupa Gremi Media odnotowała w 2017 roku wyniki słabsze od ubiegłorocznych, co jest głównie wynikiem powszechnie obserwowanych trendów rynkowych i kurczeniem się rynku opartego o tradycyjny nośnik, jakim jest papier. Dla zarządu jest to tym bardziej wyrazisty sygnał, że decyzje o transformacji biznesu w stronę sfery on-line są słuszne, a pozytywne skutki jakie są z tym związane spółka z pewnością zaobserwuje jeszcze w bieżącym roku i w latach kolejnych.

Powyższe okoliczności dają solidną podstawę twierdzić, że Grupa Kapitałowa KCI S.A. konsekwentnie realizuje przyjęte zamierzenia zarówno w obszarze nieruchomości jak i mediów, a perspektywy dla Grupy w średnim i długim okresie czasu są bardzo obiecujące.

Jednocześnie jednak Grupa Kapitałowa KCI S.A. na poziomie swojego skonsolidowanego sprawozdania zamyka rok 2017 znaczną stratą netto sięgającą (110.399 tys. zł), zaś na poziomie przypisanym akcjonariuszom jednostki dominującej (88.994 tys. zł.). Szczegóły zawarte są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jednak nie sposób tak istotnej straty pozostawić bez

naszego osobistego komentarza. Przybliżając Państwu w krótki – na ile to możliwe – sposób genezę takiego zjawiska należy odnotować, iż w/w strata wynika z konieczności testowania, zgodnie z obowiązującymi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, posiadanych przez Grupę „wartości niematerialnych” - w tym tytułów prasowych i wartości firmy. Obowiązujące w tym względzie przepisy umożliwiają jedynie dokonanie stwierdzenia czy dany składnik utracił swą wartość czy też ją zachował, ignorując całkowicie efekt w postaci ewentualnego wzrostu takiej wartości. Testy na utratę wartości wykazały znaczny spadek wartości tytułu „Rzeczpospolita”, który został rozpoznany w sprawozdaniu, oraz jednocześnie procedura testowania wskazała na wzrost wartości innych składników – te jednak zgodnie z przepisami sprawozdawczości pozostawione zostały w sprawozdaniu na dotychczasowym, niezmienionym poziomie, pomimo iż cała grupa stanowi biznesowo spójny i powiązany organizm gospodarczy, a inne tytuły korzystają z siły blisko stuletniej marki, jaką jest „Rzeczpospolita”.

Nie wdając się w polemikę na temat standardów sprawozdawczości, gdyż nie jest to naszą rolą i nie leży w naszych kompetencjach, pragniemy w tym miejscu jedynie zwrócić uwagę na fakt, iż zupełnie inaczej do kwestii wyceny akcji Gremi Media S.A. podchodzi rynek. Akcje Gremi Media S.A. warte były w dniu debiutu 147,00 zł dając kapitalizację na poziomie ponad 251 mln zł. i – notując po drodze pewne wahania, w tym spadek na koniec roku do poziomu 117,60 zł - podobnie jest też dzisiaj, w dniu 27 kwietnia 2018 roku, w którym przekazujemy Państwu nasze roczne sprawozdania. Pragniemy z całą mocą podkreślić, że jednym najważniejszych celów, dla których podjęty był cały wysiłek ugiełdowania Gremi Media S.A., było doprowadzenie, by spółka ta mogła być wyceniana przez rynek w drodze transakcji giełdowych. Z tego też powodu, w ocenie Zarządu KCI S.A. wycena biznesu mediowego poprzez kurs giełdowy akcji Gremi Media S.A. jest i będzie najważniejszym wyznacznikiem jej wartości, umożliwiającym szereg potencjalnych transakcji rynkowych niemożliwych do realizacji z udziałem spółki o statusie prywatnym, ułatwiającym potencjalne działania konsolidujące rynek mediów, rozbudowujące grupę medialną, a w konsekwencji dalszy rozwój i wzrost jej realnej wartości dla akcjonariuszy.

Z poważaniem,

---

Grzegorz Hajdarowicz  
Prezes Zarządu

---

Dariusz Bąk  
Wiceprezes Zarządu