



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KCI S.A.
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ KCI
W OKRESIE OD 01.01.2026 R. DO 30.06.2026 R.**

28 września 2026 r.

Część I	Sprawozdanie Zarządu KCI S.A. z działalności Grupy Emitenta w okresie 01.01.2026 - 30.06.2026 roku
Część II	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w raporcie finansowym za okres 01.01.2026 - 30.06.2026 roku
Część III	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń
Część IV	Informacje dodatkowe

Część I

Sprawozdanie z działalności Grupy KCI w okresie 01.01.2026 - 30.06.2026 roku

Wstęp

Pierwsze półrocze 2026 roku było dla Grupy Kapitałowej KCI S.A. okresem, w którym Emitent kontynuował realizację przyjętych wcześniej zamierzeń biznesowych. Dotyczy to głównie procesów określonych w zaktualizowanej w czerwcu 2021 r. Strategii Działalności Inwestycyjnej Spółki KCI S.A. na lata 2019-2030.

W zakresie działalności związanej z rynkiem nieruchomości KCI S.A., po zrealizowanych na przestrzeni kilku ostatnich lat transakcjach sprzedaży posiadanych nieruchomości - przeorientowała swoją działalność w stronę przedsięwzięć o charakterze inwestycji finansowych powiązanych z rynkiem nieruchomościowym, czego przykładem jest inwestycja w obligacje Gremi Park Sp. z o.o. (obecnie Next Holdings S. a r. l), udziały Gremi Operator Sp. z o.o. oraz w udziały Eco Estrela Bay Malta Limited opisanych poniżej.

KCI S.A. zaangażowana jest finansowo, poprzez posiadane obligacje spółki Next Holdings S.a.r.l., w przedsięwzięcie nieruchomościowe zlokalizowane w miejscowości Nieporaz (gm. Alwernia). Projekt ten charakteryzuje się unikatową architekturą (charakterystyczne kopuły, znane doskonale osobom podróżującym autostradą A4 na odcinku Kraków - Katowice) i obejmuje kompleks o powierzchni około 14 ha, znany jeszcze kilka lat temu jako Studio Filmowe Alvernia. Plany wobec wymienionego powyżej kompleksu nieruchomości obejmowały stworzenie w tym miejscu parku rozrywki opartego o nowoczesne technologie wirtualnej i rozszerzonej rzeczywistości (VR/ AR). W wyniku przeprowadzonych analiz i prac koncepcyjnych, postanowiono jednak zmodyfikować formułę parku tematycznego w taki sposób, aby atrakcje koncentrowały się na świecie filmu, co jest zgodne z oryginalną funkcją kompleksu nieruchomości. W związku z powyższym w kwietniu 2026 roku uruchomiono projekt „FilmWorld”, będący immersyjnym centrum edukacyjno – rozrywkowym poświęconym sztuce filmowej. Kluczowymi atrakcjami są ścieżki edukacyjne, projekcje sferyczne 360 stopni wyświetlane w największej z kopuł oraz plan filmowy. Start projektu i frekwencja obserwowane w pierwszych miesiącach dają solidne podstawy sądzić, iż przedsięwzięcie to ma wysoki potencjał sukcesu komercyjnego. Zarząd spodziewa się również, że pozytywny wpływ na projekt będzie mieć także planowane od 15.03.2027 roku zniesienie opłat za przejazd autostradą A4. Tym samym KCI S.A. będzie w stanie wykorzystać posiadane kompetencje i doświadczenie z zakresu rynku nieruchomości, nie będąc jednocześnie zaangażowanym bezpośrednio w proces deweloperski w ścisłym tego słowa znaczeniu.

Na szczególną uwagę zasługuje posiadanie przez KCI S.A. całości udziałów w spółce Gremi Operator Sp. z o.o., której celem jest prowadzenie działalności związanej z w/w nieruchomością. W okresie kwiecień – sierpień 2025 roku Spółka zrealizowała w tym miejscu światowej sławy wystawę objazdową „Harry Potter: The Exhibition”, która w ciągu zaledwie 4 miesięcy przyciągnęła do kopuł blisko 200 tys. odwiedzających. Doświadczenia zdobyte podczas realizacji tego przedsięwzięcia stały się tym samym jednym z najcenniejszych elementów kapitału organizacyjnego Grupy i łącznie z wygenerowanym za sprawą tej wystawy efektem marketingowym (niezwykle wysoka, potwierdzona badaniami, rozpoznawalność miejsca) są obecnie czynnikami o kluczowym znaczeniu dla powodzenia projektu „FilmWorld”.

W ramach działań podjętych w celu realizacji "Strategii działalności inwestycyjnej spółki KCI S.A. na lata 2019-2030" w zakresie inwestycji długoterminowych w komercyjne projekty nieruchomościowe, Grupa KCI – dywersyfikując tym samym ryzyko polityczne i geograficzne – zaangażowała się również w przedsięwzięcia umiejscowione poza Polską i Europą. Na dzień 30 czerwca 2026 r. KCI S.A. posiada 1 163 udziały serii B spółki Eco Estrela Bay Malta Limited („EEBM”) stanowiące 19,98% w kapitale zakładowym tej spółki i uprawniających do 19,98% udziałów w głosach. EEBM jest spółką holdingową prawa maltańskiego, kontrolującą pośrednio

aktywa nieruchomościowe w postaci 2.347 ha nieruchomości (częściowo przeznaczonych do zabudowy) zlokalizowanych na wybrzeżu brazylijskiego stanu Rio Grande do Norte.

Część aktywów KCI S.A., podobnie jak w latach ubiegłych, jest nadal związana z branżą mediową (Grupa Gremi Media S.A.). Pomimo, że KCI S.A. nie posiada już kontroli nad spółką Gremi Media S.A., to Zarząd uważnie obserwuje zmiany właścicielskie, jakie zachodziły tam w ostatnim czasie, posiada swoich przedstawicieli w radzie nadzorczej tej spółki i gotów jest – jak zawsze - działać na rzecz budowania siły niezależnych mediów i zwiększania wartości posiadanych aktywów.

Powyższe okoliczności dają solidną podstawę twierdzić, że Grupa Kapitałowa KCI S.A. z sukcesem realizowała przyjęte zamierzenia zarówno w obszarze nieruchomości jak i mediów. Rezultaty podjętych działań w obu tych segmentach, zarysowane w powyższym wstępie, zdają się to z całą mocą potwierdzać.

Dane dotyczące Zarządu i Rady Nadzorczej KCI S.A.

Zarząd

Na dzień 1 stycznia 2026 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania skład Zarządu jest następujący:

- Piotr Łysek - Prezes Zarządu

Rada Nadzorcza

Na dzień 1 stycznia 2026 r. skład Rady Nadzorczej był następujący:

- Dorota Hajdarowicz - Przewodnicząca Rady Nadzorczej,
- Kazimierz Hajdarowicz - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Andrzej Zdebski - Członek Niezależny Rady Nadzorczej,
- Dariusz Bąk - Członek Rady Nadzorczej,
- Jadwiga Wiśniowska - Członek Niezależny Rady Nadzorczej.

W dniu 29.01.2026 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało w skład Rady Nadzorczej Spółki Pana Mariusza Kolwasa.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego skład Rady Nadzorczej jest następujący:

- Dorota Hajdarowicz - Przewodnicząca Rady Nadzorczej,
- Kazimierz Hajdarowicz - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Andrzej Zdebski - Członek Niezależny Rady Nadzorczej,
- Dariusz Bąk - Członek Rady Nadzorczej i Członek Komitetu Audytu,
- Jadwiga Wiśniowska - Członek Niezależny Rady Nadzorczej i Członek Niezależny Komitetu Audytu,
- Mariusz Kolwas - Członek Niezależny Rady Nadzorczej i Przewodniczący Komitetu Audytu.

Komitet Audytu

W związku z wyborem w dniu 26.07.2024 r. Rady Nadzorczej na nową kadencję, wygasłych mandatów członków Komitetu Audytu. W dniu 9 września 2024 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę nr 5 w sprawie przyjęcia przez Radę Nadzorczą zadań Komitetu Audytu, na podstawie której działając na podstawie art. 128 ust. 4 pkt 4) i 129 ustawy z dnia 11.05.2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz § 21 ust. 6 Statutu KCI S.A. oraz w związku z wygaśnięciem dotychczasowej kadencji Komitetu Audytu, Rada Nadzorcza Spółki w dniu 9 września 2024 r. przyjęła na siebie zadania Komitetu Audytu.

W okresie sprawozdawczym 1.01.2026 r. – 02.02.2026 r. Rada Nadzorcza pełniąca obowiązki Komitetu Audytu działała w składzie:

- | | |
|-------------------------|-------------------------------------|
| - Dorota Hajdarowicz | Przewodnicząca Rady Nadzorczej, |
| - Kazimierz Hajdarowicz | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, |
| - Andrzej Zdebski | Członek Niezależny Rady Nadzorczej, |
| - Dariusz Bąk | Członek Rady Nadzorczej, |
| - Jadwiga Wiśniowska | Członek Niezależny Rady Nadzorczej. |

Rada Nadzorcza we wskazanym składzie spełniała odpowiednio kryteria niezależności oraz pozostałe wymagania określone w art. 128 ust.1 i art. 129 ust. 1,3,5, i 6 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym tj. przynajmniej jeden Członek Komitetu Audytu posiadał wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, przynajmniej jeden członek komitetu audytu posiadał wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka, większość Członków Rady Nadzorczej, w tym jej przewodnicząca byli niezależni od Spółki.

Rada Nadzorcza Spółki KCI S.A., działając na podstawie art. 128 ust. 1 Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (tj. Dz.U. z 2025 r. poz. 1891) dalej jako Ustawa, dnia 3 lutego 2026 roku powołała Komitet Audytu w następującym składzie:

- Mariusz Kolwas - członek niezależny i Przewodniczący Komitetu Audytu,
- Jadwiga Wiśniowska - członek niezależny Komitetu Audytu,
- Pan Andrzej Zdebski - członek Komitetu Audytu.

Powołany Komitet Audytu spełnia wymagania określone w art. 128 i art. 129 Ustawy. Ponadto, Zarząd KCI S.A. wskazuje, iż większość członków Komitetu Audytu, w tym jego Przewodniczący spełnia kryteria niezależności określone w art. 129 ust. 3 Ustawy.

Informacja dotycząca akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu KCI S.A. byli:

Podmiot	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach
Gremi Inwestycje S.A.	22 706 755	22 706 755	19 073 674,20	33,11%	33,11%
Gremi International S. a r. l.	20 314 806	20 314 806	17 064 437,04	29,62%	29,62%
Pozostali	25 560 589	25 560 589	21 470 894,76	37,27%	37,27%
Razem:	68 582 150	68 582 150	57 609 006,00	100,00%	100,00%

Podmiotem bezpośrednio dominującym wobec Gremi Inwestycje S.A. jest Gremi International S. a r. l., która jest podmiotem pośrednio dominującym wobec KCI S.A.

Podmiotem dominującym wobec Gremi International S. a r. l., Gremi Inwestycje S.A. i KCI S.A. jest Pan Grzegorz Hajdarowicz, który posiada, wraz z posiadanym przez siebie pakietem 18 700 akcji, łącznie bezpośrednio i pośrednio 43 040 261 akcji Spółki, stanowiących 62,76 % w obecnym kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 43 040 261 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi obecnie 62,76% liczby głosów w Spółce.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie wpłynęły do Spółki żadne inne informacje, które skutkowałyby zmianą w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta.

Liczba akcji KCI SA. posiadanych przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę, w okresie od poprzedniego raportu kwartalnego do dnia publikacji sprawozdania

Osoby zarządzające:

Osoba zarządzająca	Funkcja	Stan na dzień 28.05.2026	Zmiana	Stan na dzień 28.09.2026
Piotr Łysek	Prezes Zarządu	-	-	-

Osoby nadzorujące:

Osoba nadzorująca	Funkcja	Stan na dzień 28.05.2026	Zmiana	Stan na dzień 28.09.2026
Dorota Hajdarowicz	Przewodnicząca Rady Nadzorczej	-	-	-
Kazimierz Hajdarowicz	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	-	-	-
Andrzej Zdebski	Członek Niezależny Rady Nadzorczej	-	-	-
Dariusz Bąk	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-
Jadwiga Wiśniowska	Członek Niezależny Rady Nadzorczej	-	-	-
Mariusz Kolwas	Członek Niezależny Rady Nadzorczej	-	-	-

Na dzień publikacji niniejszego raportu KCI S.A. nie posiada innych informacji o posiadanych przez Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej akcjach KCI S.A. ani uprawnieniach do nich.

Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta w okresie 01.01.2026– 30.06.2026 r. oraz po dniu bilansowym

KCI S.A.

Zawarcie przez KCI S.A. aneksu do umowy pożyczki

Dnia 24 lutego 2026 r. Emitent jako pożyczkobiorca podpisał aneks do umowy pożyczki ze spółką In Rento, UAB z siedzibą w Wilnie jako Operatorem/pożyczkodawcą w ramach transakcji crowdfundingowej. Kwota pożyczki powiększona została o 988.000,00 EUR na dotychczasowych warunkach i w ramach dotychczasowych zabezpieczeń udzielonych przez podmioty trzecie, powiększonych do kwoty 9.276.000,00 EUR.

Zwiększona kwota pożyczki przeznaczona została na cele inwestycyjne zgodnie ze „Strategią Działalności Inwestycyjnej spółki KCI S.A. na lata 2019-2023” przyjętej Uchwałą nr 26 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki pod firmą: KCI Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie z dnia 1 lipca 2021 roku w sprawie przyjęcia korekty STRATEGII DZIAŁALNOŚCI IN-WESTYCYJNEJ SPÓŁKI KCI S.A. NA LATA 2019-2030.

W dniu 11 sierpnia 2026 r. KCI S.A. dokonała częściowej spłaty w/w pożyczki w kwocie 800 tys. EUR.

Po dacie sprawozdania:

Emisja obligacji serii R

Zarząd KCI SA "Emitent" w dniu 2 lipca 2026 r. podjął uchwałę o emisji do 10.000 obligacji serii R o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i cenie emisyjnej równej wartości nominalnej tj. 1.000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej do 10.000.000,00 zł ("Obligacje R"). Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, tj. minimalną liczbę Obligacji R, których subskrybowanie jest wymagane dla dojścia emisji do skutku, na poziomie 8.000 Obligacji R.

Podstawowe parametry Obligacji R:

- planowany termin wykupu: 22 lipca 2028 r.
- oprocentowanie: 12% w skali roku

Zabezpieczenie:

- i. hipoteka umowna na nieruchomości stanowiącej własność podmiotu trzeciego do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji;
- ii. weksel własny Emitenta in blanco do 200% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji R oraz
- iii. umowa przelewu wierzytelności zawarta z Administratorem Zabezpieczeń z tytułu majątkowych polis ubezpieczeniowych nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia.

Celem emisji jest spłata części zobowiązań Emitenta oraz dofinansowanie spółki zależnej.

Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji R do alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach systemu Catalyst w terminie 6 miesięcy od dnia emisji.

Emisja Obligacji została przeprowadzona na podstawie art. 2 pkt 1) w zw. z art. 33 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE ("Rozporządzenie 2017/1129"), która nie wymaga publikacji prospektu z uwagi na dokonywanie jej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) lub d) Rozporządzenia 2017/1129.

W następstwie przyjęcia propozycji nabycia wszystkich obligacji serii R objętych subskrypcją Zarząd KCI S.A. w dniu 3 sierpnia 2026 r. podjął Uchwałę nr 1/08/2026 w sprawie przydziału obligacji serii R. W dniu 5 sierpnia 2026 r. wyemitowano 10.000 obligacji serii R o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł, poprzez ich zapisanie w ewidencji osób uprawnionych z obligacji serii R, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi. W związku z powyższym emisja obligacji serii R doszła do skutku.

Działania rozwojowe oraz inwestycje

Emitent nie odnotował w 2026 roku żadnych istotnych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.

Inwestycje KCI S.A. koncentrują się zasadniczo w dwóch obszarach: inwestycje o charakterze kapitałowym (akcje i udziały w innych podmiotach, głównie udziały Eco Estrela Bay Malta Limited oraz akcje Gremi Media S.A.) oraz inwestycje w instrumenty dłużne (udzielanie pożyczek, obligacje). Historycznie KCI S.A. angażowała się również bezpośrednio w przedsięwzięcia nieruchomościowe, jednak na moment obecny zaangażowanie w ten segment rynku – choć nadal występuje – to przybiera już inną formę. Związek z rynkiem nieruchomości występuje poprzez zaangażowanie kapitałowe w Eco Estrela Bay Malta Limited (spółka ta pośrednio kontroluje nieruchomości zlokalizowane na terenie Brazylii) oraz poprzez posiadane obligacje Next Holdings S.ar.l., które

pośrednio łączą się z nieruchomościami w miejscowości Nieporaz, gm. Alwernia. W kolejnych okresach Emitent zamierza nadal uczestniczyć w realizacji projektów związanych z rynkiem nieruchomościowym, z poziomu inwestora finansowego. Emitent rozważa również poszerzenie działalności inwestycyjnej/ finansowej, z uwzględnieniem zapewnienia sobie z tego tytułu satysfakcjonującej stopy zwrotu.

Stosowne dane liczbowe zostały podane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Charakterystyka polityki w zakresie kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta

Przyszłość Grupy wiąże się z rynkiem inwestycji finansowych oraz rynkiem mediów. Podejście to jest zawarte w Strategii Działalności Inwestycyjnej spółki KCI S.A. na lata 2019-2030 opublikowanej i przyjętej uchwałą nr 8 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w dniu 21 czerwca 2019 r., która zaktualizowana została w maju 2021 r.

Celem Grypy w średnim i długim okresie jest osiągnięcie satysfakcjonującej stopy zwrotu z posiadanych inwestycji oraz kontynuowanie działalności opartej o inwestycje w projekty o charakterze (pośrednio) nieruchomościowym, mediowym oraz oparte na technologiach immersyjnych, w tym m.in. AR/VR (Augmented Reality/Virtual Reality).

Cel ten zostanie osiągnięty poprzez realizację następujących głównych kierunków operacyjnych -zarówno w podmioty związane kapitałowo z Gremi International S.a.r.l., jak i z podmiotami trzecimi:

1. Inwestycje długoterminowe w komercyjne projekty nieruchomościowe.

Na bazie pozyskanych doświadczeń inwestycyjnych Gremi International S.a.r.l., Spółka angażuje się w projekty komercyjnych o charakterze nieruchomościowym ze szczególnym uwzględnieniem tego rodzaju inwestycji w krajach zrzeszonych we Wspólnocie Państw Portugalskojęzycznych (CPLP): Portugalia, Brazylia, Angola, Mozambik, Republika Zielonego Przylądka, Gwinea-Bissau, Mozambik, Wyspy Świętego Tomasza i Książęca, Timor Wschodni.

2. Inwestycje długoterminowe w projekty nowoczesnych technologii AR/VR.

Grupa spółki powiązane kapitałowo z Gremi International S.a.r.l., który obecnie umiejscowiony i rozwijany jest w Polsce, natomiast w perspektywie kilku najbliższych lat nie wyklucza się jego rozszerzenia na skalę światową. Nie jest wykluczony również inny niż VR/ AR scenariusz rozwoju, oparty o unikatową architekturę miejsca oraz jego doskonałą lokalizację. Przykładem takiego kierunku jest uruchomiony w kwietniu 2026 roku projekt „FilmWorld” – immersyjne centrum edukacyjno-rozrywkowe poświęcone sztuce filmowej. Projekt ten wykorzystuje nowoczesne technologie audiowizualne, w tym projekcje sferyczne 360 stopni oraz istniejącą infrastrukturę nieruchomościową kompleksu. Pierwsze wyniki frekwencyjne i zainteresowanie odbiorców wskazują na istotny potencjał komercyjny przedsięwzięcia oraz możliwość jego dalszego rozwoju w kolejnych okresach.

3. Inne projekty inwestycyjne.

Grupa będzie angażowała się w projekty strategiczne, w których będzie mogła osiągnąć zaangażowanie kapitałowe w pakiety akcji na poziomie 20% do 40%.

Obszarem zasługującym na znaczną uwagę jest również progres dokonujący się w spółkach z obszaru mediowego. Konsekwentna realizacja obranej strategii, polegającej na transformacji tradycyjnej spółki mediowej w podmiot ukierunkowany na rynek on-line, przyniosła wymierne rezultaty w postaci odnotowanych przez Grupę Gremi Media S.A. w latach 2018-2023 bardzo dobrych wyników. Zgodnie z przyjętą strategią, w 2021 roku KCI S.A. sukcesem pozyskała nowego inwestora, którym stał się belgijski fundusz PLURALIS BV (Jest to fundusz koncentrujący się na mediach, które tworzą wysokiej jakości контент: niezależne i oparte na faktach,

odpowiedzialne treści. To także fundusz posiadający kompetencje w obszarze nowoczesnej technologii, cyfryzacji i skutecznej monetyzacji treści poprzez kanały cyfrowe.). W grudniu 2025 r. Grupa PTWP zastąpiła fundusz Pluralis B.V. jako większościowy akcjonariusz Gremi Media S.A., co Zarząd ocenia jako istotny impuls rozwojowy. PTWP, jako jeden z największych w Polsce zintegrowanych podmiotów medialnych i eventowych, wnosi do Gremi Media kompetencje w zakresie cyfryzacji, monetyzacji treści oraz organizacji wydarzeń biznesowych, tworząc realne przesłanki do dalszego wzmacniania pozycji rynkowej spółki.

Ewentualne nadwyżki finansowe Grupa planuje inwestować w przedsięwzięcia zapewniające satysfakcjonującą stopę zwrotu, jak również nie wyklucza lokowania ich – podobnie jak ma to miejsce obecnie - w formie pożyczek udzielanych do podmiotów powiązanych, za rynkowym wynagrodzeniem, ustalonym w oparciu o analizę ryzyka.

Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym i wartościowym

Szczegółowe informacje na ten temat zostały przedstawione w pkt. 16 Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej KCI S.A. za I półrocze 2026 r.

Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W niniejszym punkcie prezentowane są również postępowania, które zdaniem Emitenta są istotne.

KCI SA występuje w charakterze pokrzywdzonego w sprawie karnej przeciwko m.in. byłym członkom zarządu Ponar – Wadowice S.A., o przestępstwo z art. 296 § 3 kk i art. 296 § 2 kk w zw. z art. 12 kk oraz z art. 284 § 2 kk, z wartością szkody wywołanej przestępstwem w kwocie 62.756.453,60 zł. Sprawa dotyczy wydarzeń, które miały miejsce w 2008 i w efekcie których doszło do niekorzystnego rozporządzenia mieniem spółki – zakupu za kwotę 14.000.000 USD pakietu akcji w Georgia Hydraulics Cylinder, Inc. Aktualnie przed Sądem Okręgowym w Krakowie (sygn. akt VI K 89/14) toczy się postępowanie w sprawie.

W związku z połączeniem z KCI Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Wrocławska – spółka komandytowa, KCI S.A. stała się stroną postępowania sądowego z Erbud S.A. W dniu 9 kwietnia 2019 r. Sąd Okręgowy w Krakowie (sąd I instancji) wydał wyrok, w którym zasądził od pozwanej KCI S.A. na rzecz ERBUD S.A. kwotę 2.408.396,41 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 2.296.160,16 złotych za okres od dnia 23 listopada 2013 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 112.236,25 złotych za okres od dnia 11 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty, a także kwotę 114.417,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Wyrok nie jest prawomocny, gdyż w czerwcu 2019 r. Spółka złożyła apelację od wyroku Sądu Okręgowego. W dniu 29 marca 2021 r. Sąd Apelacyjny w Krakowie zawiesił postępowanie apelacyjne do czasu zakończenia postępowania w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej „Krakowska Kamienica Herbowa POZNAŃ” p-ko spółce KCI SA o nienależyte świadczenie lub odszkodowanie i zadośćuczynienie, na kwotę 1.763.688 zł.

Ponadto, Spółka jest stroną pozwaną w postępowaniach wytoczonych przez Wspólnotę Mieszkaniową „Krakowska Kamienica Herbowa POZNAŃ”, o nienależyte świadczenie lub odszkodowanie i zadośćuczynienie, na łączną kwotę ok. 650 tys. zł. W październiku 2019 r. Spółka powzięła informację o rozszerzeniu powództwa do kwoty 1.763.688 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. W dniu 8 lutego 2024 r. Sąd Okręgowy w Krakowie wydał wyrok, w którym nakazał Spółce usunięcie wskazanych wad budynku, zasądził na rzecz powoda kwotę 73.436,17 zł z odsetkami ustawowymi, w pozostałym zakresie powództwo oddalił. W dniu 6 maja 2024 r. Spółka złożyła apelację od przedmiotowego wyroku. Apelacja nie została jeszcze rozpoznana przez Sąd. W sprawie nie odbyło się jeszcze żadne posiedzenie sądowe.

Przed Urzędem Komisji Nadzoru Finansowego toczy się postępowanie administracyjne w przedmiocie nałożenia na KCI SA kary administracyjnej na podstawie art. 96 ust. 1e ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. - o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2554) w związku z podejrzeniem nienależytego wykonania obowiązku, o którym mowa w art. 56 ust. 1 pkt 2 lit. A ustawy o ofercie, w zakresie informacji okresowych w związku ze sporządzeniem raportu rocznego za rok obrotowy 2017, skonsolidowanego raportu rocznego za rok obrotowy 2017 oraz skonsolidowanego raportu półrocznego za I półrocze roku obrotowego 2018. W dniu 3 czerwca 2024 r. roku Spółce została doręczona decyzja Komisji Nadzoru Finansowego (KNF) z dnia 23 maja 2024 r. w sprawie nałożenia na Spółkę kary pieniężnej w wysokości 700 000 zł kary administracyjnej na podstawie art. 96 ust. 1e ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. ich skala - o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2554) w związku ze stwierdzeniem nienależytego wykonania obowiązku, o którym mowa w art. 56 ust. 1 pkt 2 lit. a) ustawy o ofercie, w zakresie informacji okresowych w związku ze sporządzeniem raportu rocznego za rok obrotowy 2017, skonsolidowanego raportu rocznego za rok obrotowy 2017 oraz skonsolidowanego raportu półrocznego za I półrocze roku obrotowego 2018, sprowadzającego się do wskazania różnic w odpisach aktualizujących wartości aktywów w postaci tytułów prasowych, wartości firmy, oraz wartość akcji spółki zależnej Gremi Media S.A. z siedzibą w Warszawie, różnic w ocenie wyceny obligacji zakwalifikowanych jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, w sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2018 r. a także polegającego na przekazaniu KNF, GPW oraz do publicznej wiadomości skonsolidowanego raportu rocznego za rok obrotowy 2017, bez stanowiska Zarządu Spółki wraz z opinią Rady Nadzorczej Spółki, odnoszącego się do wyrażonej przez biegłego rewidenta opinii z zastrzeżeniem, zawartej w sprawozdaniu z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2017 oraz w sprawozdaniu z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2017. Decyzją z dnia 3 października 2024 r. Komisja Nadzoru Finansowego utrzymała w mocy swoją decyzję z dnia 23 maja 2024 r. w sprawie nałożenia na Spółkę kary pieniężnej w wysokości 700 000,00 zł. Spółka 19 listopada 2025 r. złożyła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, który na rozprawie w dniu 3 września 2026 r. utrzymał decyzję Komisji Nadzoru Finansowego w mocy. Po otrzymaniu wyroku z uzasadnieniem i zapoznaniu się z uzasadnieniem Spółka podejmie decyzję o złożeniu skargi kasacyjnej do Naczelnego Sądu Administracyjnego

Poza sprawami opisanymi powyżej, nie są prowadzone postępowania sądowe, przed organami właściwymi dla postępowań arbitrażowych lub organami administracji publicznej dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Jednostki Dominującej, których wartość przekraczałaby 10% kapitałów własnych Emitenta.

Część II

Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w raporcie finansowym za okres 01.01.2026 – 30.06.2026 r.

Poniżej zaprezentowano sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej KCI wraz z skonsolidowanym rachunkiem zysków i strat w pierwszej połowie 2026 r. na tle okresów porównawczych:

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej KCI S.A.	Stan na 30.06.2026	Stan na 31.12.2025	Stan na 30.06.2025
AKTYWA			
Aktywa trwałe	343 623	358 074	371 658
Rzeczowe aktywa trwałe	1 135	1 334	1 726
Wartości niematerialne	10 367	10 367	10 367
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	2
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	61 601	61 753	66 436
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	141 447	139 155	139 442
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	129 073	117 324	111 008
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	0	19 144	21 201
Udzielone pożyczki	0	8 997	21 476
Aktywa obrotowe	44 122	27 686	11 861
Zapasy	37	13	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22 843	3 165	4 589
Należności z tytułu podatku dochodowego	0	0	0
Udzielone pożyczki	21 037	22 237	0
Inne aktywa	107	0	5 983
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	98	2 271	1 289
AKTYWA OGÓŁEM	387 745	385 760	383 519
PASYWA			
Kapitał własny, razem	334 513	339 111	345 442
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej, w tym:	334 513	339 111	345 442
Kapitał podstawowy	57 609	57 609	57 609
Pozostałe kapitały	290 645	285 299	286 713
Kapitał z przeliczenia	186	-196	0
Zyski zatrzymane / Niepodzielone straty	-13 927	-3 601	1 120
Udziały niekontrolujące	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe	20 656	17 754	2 771
Zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów (pożyczek)	17 643	14 141	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 013	3 613	2 771
Zobowiązania krótkoterminowe	32 576	28 895	35 306
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	14 279	11 716	12 537
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	11 261	8 821	9 089
Zobowiązania z tytułu podatku bieżącego	36	30	0
Rezerwy na pozostałe zobowiązania	2 982	2 865	3 448
Zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów (pożyczek)	18 297	17 179	21 707
Przychody przyszłych okresów	0	0	1 062
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	0	0	0
PASYWA OGÓŁEM	387 745	385 760	383 519

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej KCI S.A.	01.04.2026- 30.06.2026	01.01.2026- 30.06.2026	01.04.2025- 30.06.2025	01.01.2025- 30.06.2025
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży towarów i usług	1 845	2 461	8 742	9 122
Wynik z działalności inwestycyjnej (holdingowej)	-186	-720	6 440	6 848
Koszty operacyjne	-3 454	-5 966	-10 062	-13 049
Wynik na działalności podstawowej	-1 795	-4 225	5 120	2 921
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	92	92
Pozostałe koszty operacyjne	-162	-268	-151	-218
Utrata wartości aktywów finansowych	83	-209	0	0
Pozostałe przychody finansowe	275	701	0	132
Pozostałe koszty finansowe	-2 082	-3 603	-1 407	-2 459
Udział w zyskach/ (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności	394	-152	-859	-1 424
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-3 287	-7 756	2 795	-956
Podatek dochodowy	449	919	48	394
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-2 838	-6 837	2 843	-562
Działalność zaniechana			0	
Zysk / Strata netto z działalności zaniechanej	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	-2 838	-6 837	2 843	-562
Przypisany:			0	0
Akcjonariuszom jednostki dominującej	-2 838	-6 837	2 843	-562
Do udziałów niekontrolujących	0	0	0	0

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej KCI S.A.	01.04.2026- 30.06.2026	01.01.2026- 30.06.2026	01.04.2025- 30.06.2025	01.01.2025- 30.06.2025
Skonsolidowany zysk/strata netto	-2 838	-6 837	2 843	-562
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski po spełnieniu określonych warunków:				
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych wynikających z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek działających za granicą	292	382	1 337	-852
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:	184	1 856	0	0
Wycena aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	227	2 291	0	0
Odroczony podatek dochodowy	-43	-435	0	0
Razem inne całkowite dochody netto	476	2 238	1 337	-852
Całkowite dochody ogółem	-2 362	-4 599	4 180	-1 414
Przypisane				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	-2 362	-4 599	4 180	-1 414
Do udziałów niekontrolujących	0	0	0	0

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej KCI S.A. na dzień 30 czerwca 2026 r. wyniosła 387 745 tys. zł i wzrosła w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2025 r., wynoszącego 385 760 tys. zł, o 1 985 tys. zł, tj. o około 0,5%.

W I półroczu 2026 r. nastąpiła zmiana struktury aktywów Grupy. Wartość aktywów trwałych zmniejszyła się o 14 451 tys. zł, z 358 074 tys. zł do 343 623 tys. zł, natomiast wartość aktywów obrotowych wzrosła o 16 436 tys. zł, z 27 686 tys. zł do 44 122 tys. zł. Zmiana ta wynikała przede wszystkim z reklasyfikacji wybranych aktywów finansowych oraz zmiany terminów ich wymagalności.

W I półroczu 2026 r. najistotniejsze zmiany w strukturze aktywów w porównaniu do 31 grudnia 2025 r. dotyczyły następujących pozycji:

- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wzrosły o 11 749 tys. Zmiana była związana przede wszystkim z przeklasyfikowaniem pożyczki, która zgodnie z przeprowadzoną analizą powinna być wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy. Wartość pożyczki przeklasyfikowanej do tej kategorii wyniosła 8 997 tys. zł. Na wartość pozycji wpłynęły również wycena papierów wartościowych oraz różnice kursowe.
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody zwiększyły się o 2 292 tys. zł, w wyniku aktualizacji wartości godziwej posiadanych udziałów w Eco Estrela Bay Malta Limited.
- Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności zmniejszyły się nieznacznie, o 152 tys. zł, w związku z ujęciem udziału Grupy w stracie Grupy Kapitałowej Gremi Media S.A.
- Łączna wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności wzrosła o 534 tys. zł. Jednocześnie należności te zostały w całości zaprezentowane jako krótkoterminowe, podczas gdy na dzień 31 grudnia 2025 r. kwota 19 144 tys. zł była wykazywana jako część długoterminowa.
- Łączna wartość udzielonych pożyczek zmniejszyła się o 10 197 tys. zł. Spadek wynikał przede wszystkim z przeklasyfikowania pożyczki o wartości bilansowej 8 997 tys. zł do aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, realizacji odsetek oraz utworzenia odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych. Na dzień 30 czerwca 2026 r. całość pożyczek wycenianych według zamortyzowanego kosztu została zaprezentowana jako krótkoterminowa.
- Środki pieniężne i ich ekwiwalenty zmniejszyły się o 2 173 tys. zł, z 2 271 tys. zł do 98 tys. zł.

Po stronie pasywów kapitał własny Grupy na dzień 30 czerwca 2026 r. wyniósł 334 513 tys. zł i zmniejszył się w stosunku do 31 grudnia 2025 r. o 4 598 tys. zł, tj. o około 1,4%. Zmiana ta była rezultatem całkowitych dochodów osiągniętych w I półroczu 2026 r., obejmujących stratę netto w wysokości 6 837 tys. zł, częściowo skompensowaną dodatnimi innymi całkowitymi dochodami netto w kwocie 2 238 tys. zł.

Łączna wartość zobowiązań wzrosła o 6 583 tys. zł, z 46 649 tys. zł do 53 232 tys. zł. Zobowiązania długoterminowe zwiększyły się o 2 902 tys. zł, do 20 656 tys. zł, natomiast zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 3 681 tys. zł, do 32 576 tys. zł.

Wzrost zobowiązań wynikał przede wszystkim z:

- zwiększenia zobowiązań z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek o 4 620 tys. zł,
- wzrostu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań o 2 440 tys. zł,
- wzrostu rezerw na pozostałe zobowiązania o 117 tys. zł,
- częściowo kompensującego zmniejszenia rezerwy netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 600 tys. zł.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. kapitał własny stanowił około 86,3% sumy bilansowej, wobec około 87,9% na dzień 31 grudnia 2025 r. Pomimo nieznacznego spadku udziału kapitału własnego w finansowaniu aktywów struktura

finansowania Grupy pozostawała oparta głównie na kapitale własnym. Zobowiązania stanowiły około 13,7% sumy bilansowej, wobec około 12,1% na koniec 2025.

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

W I półroczu 2026 roku Grupa odnotowała stratę netto z działalności kontynuowanej w wysokości 6 837 tys. zł, wobec straty 562 tys. zł w analogicznym okresie roku poprzedniego. Więcej szczegółów przedstawiono w informacji dodatkowej do śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W ramach działalności podstawowej w I półroczu 2026 r. Grupa osiągnęła niższe wyniki niż w analogicznym okresie roku poprzedniego, w szczególności:

- Przychody ze sprzedaży towarów i usług oraz koszty operacyjne były związane głównie z działalnością spółki zależnej Gremi Operator Sp. z o.o. W 2025 roku spółka realizowała projekt HARRY POTTER™: THE EXHIBITION, który charakteryzował się wysoką frekwencją i generował istotne przychody z działalności eventowej, sprzedaży biletów, wynajmu powierzchni oraz działalności towarzyszącej. Brak projektu o porównywalnej skali w I półroczu 2026 roku był główną przyczyną spadku przychodów Grupy do poziomu 2 461 tys. zł z 9 122 tys. zł rok wcześniej. Jednocześnie zmniejszeniu uległy koszty operacyjne, jednak skala ograniczenia kosztów nie zrekompensowała spadku przychodów.
- W porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego istotnemu pogorszeniu uległ wynik z działalności inwestycyjnej (holdingowej), który wyniósł minus 720 tys. zł wobec dodatniego wyniku 6 848 tys. zł osiągniętego w I półroczu 2025 r. W szczególności:
 - w I półroczu 2026 r. wynik z aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat obejmował przede wszystkim skutki wyceny obligacji Next Holdings S.a r.l. oraz wycenę pożyczki udzielonej przez Gremi Global Limited spółce Dragmor Brasil Empreendimentos Ltda, przeklasyfikowanej do aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy,
 - w analogicznym okresie roku poprzedniego Grupa rozpoznała jednorazowy wynik w kwocie 6 031 tys. zł związany z utratą istotnego wpływu na Eco Estrela Bay Malta Limited i zakończeniem stosowania metody praw własności, co istotnie podwyższyło wynik działalności inwestycyjnej w 2025 r.,
 - przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek pozostały na relatywnie niskim poziomie, co jest konsekwencją realizowanej strategii inwestycyjnej oraz zmian w strukturze portfela inwestycyjnego Grupy.
- W analizowanym okresie odnotowano wzrost kosztów finansowych, głównie w związku z kosztami obsługi finansowania zewnętrznego, naliczonymi odsetkami od kredytów i pożyczek oraz skutkami wyceny zobowiązań finansowych denominowanych w walutach obcych. Koszty finansowe wyniosły 3 603 tys. zł wobec 2 459 tys. zł w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Pomimo poniesionej straty netto Grupa wykazała dodatnie inne całkowite dochody netto w wysokości 2 238 tys. zł, wynikające przede wszystkim z aktualizacji wartości godziwej udziałów Eco Estrela Bay Malta Limited ujmowanych w innych całkowitych dochodach. W rezultacie całkowite dochody ogółem za I półrocze 2026 r. wyniosły minus 4 599 tys. zł.

Emitent, z uwagi na specyfikę prowadzonej działalności (działalność inwestycyjna, podejście projektowe), nie poddaje się w łatwy sposób standardowym analizom wskaźnikowym, stąd odstąpiono w niniejszym sprawozdaniu od tego typu klasycznej analizy, gdyż analiza taka mogłaby prowadzić do błędnych wniosków. Kluczowe znaczenie dla wyników osiąganych przez Grupę mają bowiem zdarzenia inwestycyjne, wyceny aktywów finansowych oraz realizacja projektów o charakterze jednorazowym.

Część III

Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

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

Czynniki ryzyka i zagrożeń z otoczenia Emitenta:

- ✓ Dynamiczne zmiany w zakresie krajowego ustawodawstwa oraz sytuacja polityczna i geopolityczna, które w średnim okresie mogą przenieść się w istotny sposób na uwarunkowania makroekonomiczne;
- ✓ kurczenie się rynku prasy drukowanej, co może mieć wpływ na wyniki spółek mediowych, w szczególności w odniesieniu do tytułu „Rzeczpospolita”, a przez to wycenę akcji Gremi Media S.A.
- ✓ specyfika brazylijskiego rynku nieruchomościowego oraz tamtejszego otoczenia prawno-biznesowego, które docelowo mogą przekładać się na wycenę nieruchomości w Brazylii, a przez to również na wycenę udziałów Eco Estrela Bay Malta;
- ✓ ryzyko związane z konfliktem zbrojnym w Ukrainie,
- ✓ ryzyko związane z konfliktem na Bliskim Wschodzie.

Czynniki ryzyka i zagrożeń wewnątrz Emitenta:

- ✓ ryzyko związane z możliwością niedotrzymania przez dłużników umownych terminów spłat zobowiązań (udzielone pożyczki),
- ✓ rozstrzygnięcia prowadzonych postępowań sądowych,
- ✓ ryzyko związane z niepowodzeniem projektu Alvernia Planet, które przekłada się na wartość posiadanych przez Emitenta obligacji Next Holdings S. a r. l.,
- ✓ ryzyko związane z powodzeniem projektów inwestycyjnych Eco Estrela Bay Malta, które rzutować może na wartość inwestycji Spółki w nabyte udziały podmiotu,
- ✓ ryzyko związane z powodzeniem projektów B2C przez spółkę zależną Gremi Operator Sp. z o.o.,
- ✓ ryzyko związane z prowadzonymi postępowaniami sądowymi, w tym w szczególności ryzyko niekorzystnego rozstrzygnięcia sprawy z ERBUD S.A.;
- ✓ ryzyko niepowodzenia działań ukierunkowanych na planowaną sprzedaż kolejnych pakietów akcji Gremi Media S.A.,
- ✓ bieżące ryzyko płynnościowe wynikające z faktu, iż KCI S.A. jest podmiotem prowadzącym działalność w trybie projektowym (tylko niewielka część wpływów ma charakter stały). Ewentualne opóźnienia w realizacji zamierzonych projektów, jeśli ich skala przekracza margines bezpieczeństwa przyjmowany w procesach planowania przepływów finansowych, mogą skutkować przejściowymi niedoborami środków pieniężnych i prowadzić np. do wydłużenia terminów regulowania zobowiązań przez Emitenta,
- ✓ ryzyka związane z planowanym przez spółkę pozyskaniem środków finansowych w drodze transakcji dłużnych, co wiązać się będzie ze zwiększonym (choć nadal relatywnie niskim) poziomem zadłużenia.

Instrumenty finansowe

Działalność prowadzona przez Grupę może ekspozować ją na pewne rodzaje ryzyk, takich jak ryzyko rynkowe (w tym ryzyko zmiany kursu walut, ryzyko zmiany stóp procentowych oraz ryzyko cenowe, w tym ryzyko zmiany cen nieruchomości), ryzyko kredytowe, ryzyko utraty płynności, ryzyko związane z udzielaniem zabezpieczeń oraz ryzyko instrumentów pochodnych. Działania podejmowane przez Zarząd mają zawsze na celu minimalizowanie w/w ryzyk. Zarząd Jednostki Dominującej weryfikuje i zarządza każdym z tych rodzajów ryzyka.

Ryzyka związane zarówno z posiadanymi przez Emitenta instrumentami finansowymi, jak również inne istotne ryzyka prowadzonej działalności zostały szczegółowo zaprezentowane w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej KCI S.A. za I półrocze 2026 r. w punkcie 1.2.24 „Zarządzanie ryzykiem finansowym”.

Część IV

Informacje dodatkowe

Podstawowe produkty i usługi Grupy Kapitałowej

Przychody Grupy z podstawowej operacyjnej działalności w I połowie 2026 roku związane były głównie z działalnością inwestycyjną (holdingową).

Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Jednostki Dominującej 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

Grupa Kapitałowa KCI S.A., to jednostka dominująca oraz jej wszystkie jednostki zależne. Na dzień 30 czerwca 2026 r. oraz 31 grudnia 2025 r. Grupę Kapitałową KCI S.A. stanowiła jednostka dominująca KCI S.A. wraz z jednostkami zależnymi: Gremi Global Limited oraz Gremi Operator Sp. z o.o., nad którymi KCI S.A. sprawowała kontrolę. Ponadto, KCI S.A. wywierała znaczący wpływ na Grupę Kapitałową Gremi Media S.A.

Grupa Kapitałowa KCI S.A. na dzień 30 czerwca 2026 r.

W skład Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2026 r., 31 grudnia 2025 r. oraz 30 czerwca 2025 r. wchodziły spółki KCI SA oraz:

Nazwa jednostki	Stopień powiązania	Kraj rejestracji	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZU	Metoda konsolidacji
Gremi Global Limited	Jednostka zależna	Malta	99,99 %	100 %	metoda pełna
Gremi Operator Sp. z o.o.	Jednostka zależna	Polska	100 %	100 %	metoda pełna
Grupa Kapitałowa Gremi Media S.A.	Jednostka stowarzyszona	Polska	28,92 %	28,56 %	metoda praw własności

Gremi Global Limited

Dnia 22 kwietnia 2024 r. zarejestrowana została spółka Gremi Global Limited z siedzibą na Malcie, w której Spółka KCI S.A. objęła 9 999 udziałów serii A stanowiących 99,99% w kapitale Spółki za kwotę 10 tys. EUR. Dnia 16 października 2025 r. Spółka KCI S.A. zawarła z Gremi Global Limited „Umowę o wniesienie wkładu pieniężnego”. Tego samego dnia opłacono i podwyższono kapitał zakładowy Gremi Global Limited poprzez emisję i przydział 10 000 zwykłych udziałów serii „A” o wartości nominalnej 1 EUR każdy. Udziały zostały objęte za wkład pieniężny z agio w wysokości 199 EUR na udział, co daje łączne agio 1 999 tys. EUR oraz łączną cenę emisyjną 2 mln EUR, na rzecz KCI S.A.

Od 2025 r. Spółka prowadzi działalność inwestycyjną i holdingową.

Na dzień 31 grudnia 2025 r., na dzień 30 czerwca 2026 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego kapitał zakładowy spółki Gremi Global Limited wynosi 20 000,00 EUR i dzieli się na 20 000 udziałów o wartości nominalnej 1 EUR każdy, w tym:

- ✓ 19 999 serii A z pełnymi prawami korporacyjnymi i ekonomicznymi
- ✓ 1 serii B bez prawa głosu, prawa ekonomiczne ograniczone do likwidacji i nominału opłaconej akcji.

Gremi Operator Sp. z o.o.

W dniu 21 listopada 2024 r. spółka KCI S.A. nabyła 100% udziałów w spółce Gremi Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Karniowicach, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000911196, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dających 100% udziału w kapitale zakładowym i w głosach na Zgromadzeniu Wspólników. Celem przejęcia pełnej kontroli nad spółką było uzyskanie pełnej kontroli nad realizacją specjalnego multimedialnego, immersyjnego eventu wystawienniczego oraz bezpośredniego zarządzania wszystkimi procesami związanymi z jego wdrażaniem, w który zaangażowała się spółka KCI S.A. Zakupiona spółka w założeniu będzie w przyszłości pełnić rolę kluczowego wehikułu działań związanych z nadzorem nad projektami, które będą realizowane w Alvernia Planet (AP).

Spółka prowadzi działalność projektową, koncentrując się na realizacji pojedynczych przedsięwzięć o charakterze eventowym, kulturalnym, promocyjnym i biznesowym. Zakres działalności obejmuje kompleksową organizację wydarzeń, od etapu koncepcji, przez logistykę i koordynację, aż po ostateczną realizację. Spółka współpracuje z szerokim gronem podwykonawców i partnerów branżowych, dostosowując zakres usług do indywidualnych potrzeb każdego projektu.

Działalność spółki cechuje elastyczność i dopasowanie do zmieniających się warunków rynkowych, co pozwala na skuteczne zarządzanie różnorodnymi projektami o zróżnicowanej skali i charakterze. Główne źródła przychodów pochodzą z kontraktów na organizację wydarzeń, usług doradczych oraz współpracy z klientami z różnych sektorów, zarówno prywatnego, jak i publicznego. W związku z projektowym charakterem działalności, przychody i koszty spółki mogą wykazywać sezonowość oraz zmienność w zależności od harmonogramu realizowanych przedsięwzięć.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. Spółka KCI S.A. wywiera znaczący wpływ na Grupę Kapitałową Gremi Media S.A.

Gremi Media S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 51, 00-831 Warszawa wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000660475. Spółka prowadzi działalność prasową.

Na dzień 30 czerwca 2026 r., na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego kapitał zakładowy spółki Gremi Media S.A. wynosi 7 160 368,00 zł i dzieli się na 1 790 092 akcji o wartości nominalnej 4 zł każda, w tym:

- ✓ 569 500 imiennych akcji serii A uprzywilejowanych co do głosu w stosunku 2 do 1;
- ✓ 1 138 500 akcji na okaziciela serii B,
- ✓ 20 202 akcji na okaziciela serii C,
- ✓ 51 999 akcji na okaziciela serii C1,
- ✓ 9 891 akcji na okaziciela serii C2.

Na dzień 30 czerwca 2026 r., na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Spółka KCI S.A. posiadała 517 615 akcji Gremi Media S.A., w tym:

- ✓ 156 246 imiennych akcji serii A uprzywilejowanych co do głosu w stosunku 2 do 1;
- ✓ 361 369 akcji na okaziciela serii B,

stanowiących 28,92% w kapitale zakładowym spółki Gremi Media S.A. oraz dające prawo do wykonywania 28,56% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Gremi Media S.A.

Gremi Media S.A. jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej Gremi Media S.A.

Poniższa tabela prezentuje skład Grupy Kapitałowej Gremi Media S.A. na dzień 30 czerwca 2026 r.:

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Charakter powiązania	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA/zgromadzeniu wspólników*	Metoda konsolidacji przez GK GM
1	Gremi Media S.A.	Warszawa	Dominująca			
2	Gremi Edycja Sp. z o.o.	Warszawa	Zależna	100%	100%	pełna
3	Gremi Ekonomia Sp. z o.o.	Warszawa	Zależna	100%	100%	pełna
4	Gremi FAD Sp. z o.o.	Warszawa	Zależna	100%	100%	pełna
5	Gremi Prawo i Wydarzenia Sp. z o.o.	Warszawa	Zależna	100%	100%	pełna
6	E-Kiosk S. A.	Warszawa	Zależna	78,15%	78,15%	pełna
7	Kancelarie RP Sp. z o.o.	Warszawa	Zależna	100%	100%	pełna
8	RP Digital Sp. z o.o.	Warszawa	Zależna	100%	100%	pełna

* Wskazane udziały % zaprezentowane są z perspektywy GK Gremi Media S.A.

Eco Estrela Bay Malta Limited (jednostka stowarzyszona w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r.)

Jednocześnie należy wskazać, że w okresie porównawczym, tj. od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r., KCI S.A. wywierała znaczący wpływ na spółkę Eco Estrela Bay Malta Limited oraz jej grupę kapitałową, w związku z czym inwestycja ta była kwalifikowana jako jednostka stowarzyszona i ujmowana metodą praw własności. W wyniku zbycia posiadanego pakietu udziałów w dniu 30 czerwca 2025 r. KCI S.A. utraciła znaczący wpływ na Eco Estrela Bay Malta Limited. Od tej daty inwestycja nie spełnia definicji jednostki stowarzyszonej i nie jest uwzględniana w strukturze Grupy Kapitałowej KCI S.A. na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz 30 czerwca 2026 r.

Eco Estrela Bay Malta Limited (dalej zamiennie: Eco Estrela Bay Malta lub EEBM), spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zarejestrowana jest na Malcie w maltańskim rejestrze przedsiębiorstw pod numerem rejestracyjnym C90702 z siedzibą w Malcie, przy Pykettree Business Centre, Suite 3, Industry Street Zone 5, Central Business District, Santa Venera CBD5030. Kapitał zakładowy Spółki, stan na dzień 1 stycznia 2025 r. wynosi 5 820 EURO i dzieli się na 5 820 udziałów o wartości 1 EUR każdy.

Na dzień 1 stycznia 2025 r. Spółka KCI S.A. posiadała 1 293 udziałów serii B spółki Eco Estrela Bay Malta Limited stanowiących 22,22% w kapitale zakładowym spółki i uprawniających do 22,22% udziałów w głosach. Poprzez sprzedaż pakietu udziałów dnia 30 czerwca 2025 r. (opisane w konsolidowanym sprawozdaniu finansowym GK KCI S.A. za 2025 r.) Spółka KCI S.A. utraciła istotny wpływ na GK Eco Estrela Bay Malta Limited. W efekcie inwestycja nie spełnia już definicji jednostki stowarzyszonej.

Eco Estrela Bay Malta Limited jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej Eco Estrela Bay Malta Limited. Poniższa tabela prezentuje skład Grupy Kapitałowej Eco Estrela Bay Malta Limited na dzień 1 stycznia 2025 r. oraz na moment zakończenia wywierania znaczącego wpływu tj. 30 czerwca 2025 r.:

Lp	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Charakter powiązania	Procent posiadanego kapitału zakładowego *	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA/ zgromadzeniu wspólników*	Metoda konsolidacji **
1	Eco Estrela Bay Malta Limited	Malta	Dominująca			
2	Eco Estrela Bay S. a r.l.	Luksemburg	Zależna	98,13%	98,13%	pełna
3	Tartaruga Bay S.A.	Brazylia	Zależna	98,13%	98,13%	pełna
4	Baia Holding Ltda	Brazylia	Zależna	98,13%	98,13%	pełna
5	Equinox Villas Holding Ltda	Brazylia	Zależna	98,13%	98,13%	pełna

* Wskazane udziały % zaprezentowane są z perspektywy Eco Estrela Bay Malta Limited

** Eco Estrela Bay Malta Limited oraz jej spółki zależne stosują lokalne zasady rachunkowości, które różnią się od zasad przyjętych przez KCI S.A. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej KCI S.A. za 2024 rok, inwestycja w GK Eco Estrela Bay Malta Limited została ujęta metodą praw własności na podstawie danych skonsolidowanych tej grupy, przekształconych na standardy MSR/MSSF. Dane te uznane zostały początkowo za prowizoryczne, ponieważ do dnia publikacji sprawozdania finansowego KCI S.A. za 2024 rok nie było możliwe praktyczne potwierdzenie zasad sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego w Grupie Kapitałowej Eco Estrela Bay Malta Limited poprzez audyt skonsolidowanego sprawozdania finansowego tej grupy.

W okresie objętym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz po dniu bilansowym nastąpiły następujące zmiany w składzie Grupy:

W okresie objętym niniejszym półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, tj. w I półroczu 2026 r., nie wystąpiły żadne zmiany w zakresie jednostek zależnych ani stowarzyszonych KCI S.A.

Inwestycje w nieruchomości

KCI S.A. na dzień 30 czerwca 2026 r. nie posiada inwestycji w nieruchomości.

Inwestycje zagraniczne

Najistotniejszym elementem inwestycji zagranicznych Emitenta są zaangażowania kapitałowe w spółkach Eco Estrela Bay Malta Limited, Gremi Global Limited, jak również posiadane obligacje wyemitowane przez spółkę Next Holdings S.à r.l. (działającą wcześniej pod firmą Gremi Park Sp. z o.o.), w tym 171 obligacji serii C oraz 10 obligacji serii D.

Inwestycjami zagranicznymi Emitenta są ponadto pożyczki udzielone podmiotom powiązanym, tj. Gremi International S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu oraz Gremi Film LLC z siedzibą w Stanach Zjednoczonych, które stanowią element finansowania wewnątrzgrupowego realizowanego poza granicami kraju.

Metody finansowania inwestycji

Emitent pozyskiwał finansowanie dla realizowanych inwestycji ze środków własnych bądź z pozyskanego finansowania dłużnego.

Informacja o transakcjach zawartych przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązаныmi 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 powiązаныmi żadnych transakcji, których warunki byłyby inne, niż rynkowe. Transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały przedstawione w nocie 15 do Sprawozdania Finansowego.

Informacja o udzielonych i otrzymanych w 2026 roku poręczeniach oraz gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych jednostkom powiązаныm Emitenta i Grupy

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem Grupa nie udzieliła ani nie otrzymała poręczeń oraz gwarancji poza opisanymi w pkt. 16.3 Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej KCI S.A. za I półrocze 2026 r.

Różnice pomiędzy wynikami finansowymi wykazаныmi w raporcie a publikowanymi prognozami wyników

Grupa Kapitałowa nie publikowała prognoz wyników na 2026 rok.

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 Grupa Kapitałowa podejmuje lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom

W opinii Zarządu, obecnie nie występują zagrożenia w zakresie wywiązywania się przez Emitenta bądź podmioty Grupy Kapitałowej z zobowiązań finansowych.

Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności

Zaawansowanie bieżących projektów, stosunkowo niski poziom zadłużenia oraz posiadane aktywa zapewniają Grupie niezagrażone kontynuowanie działalności. Dodatkowo, w zależności od kształtowania się sytuacji makroekonomicznej w kraju i na świecie, od sytuacji związanej z wojną na Ukrainie, konfliktem na Bliskim Wschodzie, od sytuacji w branży inwestycyjnej, od powodzenia działań ukierunkowanych na sprzedaż aktywów finansowych, Zarząd Jednostki Dominującej dopuszcza możliwość nowych inwestycji, których potencjał zostanie pozytywnie zweryfikowany pod kątem ryzyka i oczekiwanej stopy zwrotu.

Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za okres sprawozdawczy, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik

Biorąc pod uwagę profil działalności Grupy, w trakcie I półrocza 2026 roku nie wystąpiły istotne czynniki ani nie zaszły zdarzenia, których charakter Zarząd KCI S.A. określa jako nietypowy.

Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników mających wpływ na rozwój oraz perspektywy rozwoju oraz opis perspektyw rozwoju działalności Grupy Kapitałowej Emitenta co najmniej do końca roku obrotowego.

Emitent, w ramach obranej strategii, zamierza w przyszłości skoncentrować się głównie na działalności na rynku nieruchomości, przy czym swoją rolę postrzega tutaj bardziej w charakterze inwestora finansowego. Grupa nie wyklucza również rozwoju działalności ukierunkowanej na inwestycje finansowe w postaci udzielanych pożyczek. Czynnikiem, które w ocenie Emitenta mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie kolejnego roku są elementy wymienione wcześniej w Części III niniejszego Sprawozdania w ramach opisu istotnych czynników ryzyka i zagrożeń. Dołączyć do nich należy jednak również szanse i mocne strony Emitenta, do których z całą pewnością należy dobra sytuacja spółki stowarzyszonej Gremi Media S.A., perspektywy rozwoju brazylijskiego projektu realizowane za pośrednictwem inwestycji w Eco Estrela Bay Malta Limited czy też szanse stojące przed Emitentem w związku z otwarciem się na rynek B2C za sprawą przedsięwzięć planowanych do realizacji przez Gremi Operator Sp. z o.o., a związanych z kompleksem Alvernia Planet.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie istnieją okoliczności świadczące o negatywnym wpływie na rozwój czy perspektywy rozwoju przez Spółkę, jednakże Zarząd Spółki wskazuje, że dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku inwazja Rosji na Ukrainę oraz obserwowane obecnie napięcia na Bliskim Wschodzie mogą potencjalnie wpłynąć negatywnie na działalność finansową i operacyjną. W konsekwencji sytuacja ta może także rzutować negatywnie na przyszłą sytuację finansową, płynnościową i wyniki finansowe Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie jest możliwe precyzyjne oszacowanie skali przyszłego wpływu wojny na Ukrainie oraz konfliktu na Bliskim Wschodzie na działalność Spółki, a w związku z dużą zmiennością, Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy bieżącej działalności jak i długofalowych zamierzeń.

Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta i jego grupa kapitałowa

W okresie I półrocza 2026 r. nie wystąpiły zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółką KCI S.A.

W imieniu KCI S.A.

PREZES ZARZĄDU

Piotr Łysek

28 września 2026 r.