



**SRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
WIKANA
ZA I PÓŁROCZE 2012**

Lublin,
31 sierpnia 2012 r.

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie	4
1 Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej WIKANA	4
1.1 Struktura Grupy Kapitałowej WIKANA	4
1.1.1 Jednostki podlegające konsolidacji	4
1.1.2 Podstawowe informacje nt. Jednostki Dominującej	7
1.1.3 Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej	7
1.1.4 Podstawowe informacje nt. spółek zależnych	8
1.2 Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej WIKANA i wpływ tych zmian	14
1.3 Powiązania organizacyjne i kapitałowe	14
2 Opis sytuacji finansowo – majątkowej Grupy Kapitałowej WIKANA	15
2.1 Wybrane dane finansowe	15
2.2 Omówienie wielkości ekonomiczno-finansowych	16
2.2.1 Pozycje bilansowe	16
2.2.2 Wynik działalności	16
2.2.3 Przepływy pieniężne	17
2.2.4 Istotne pozycje pozabilansowe	17
2.2.5 Wybrane wskaźniki	17
2.3 Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa	17
2.4 Czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze	18
2.5 Zewnętrzne i wewnętrzne czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	18
2.6 Stanowisko zarządu odnośnie publikowanych prognoz	19
3 Opis działalności Grupy Kapitałowej WIKANA	19
3.1 Podstawowe informacje nt. prowadzonej działalności	19
3.2 Główne rynki	19
3.3 Umowy zawarte przez spółki z Grupy Kapitałowej WIKANA	20
3.3.1 Zawarte umowy znaczące	20
3.3.2 Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe	23
3.3.3 Udzielone pożyczki	23
3.3.4 Udzielone oraz otrzymane poręczenia i gwarancje	23
3.4 Znaczące zdarzenia w okresie I półrocza 2012 roku	23
3.4.1 Znaczące zdarzenia w odniesieniu do działalności Jednostki Dominującej	24
3.4.2 Znaczące zdarzenia w odniesieniu do działalności spółek zależnych	25
3.5 Znaczące zdarzenia po zakończeniu I półrocza 2012 roku	26
3.5.1 Znaczące zdarzenia w odniesieniu do działalności Jednostki Dominującej	26
3.5.2 Znaczące zdarzenia w odniesieniu do działalności spółek zależnych	26
3.6 Informacja o ryzyku i zagrożeniach	27
3.6.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością w segmencie deweloperskim mieszkaniowym	28
3.6.2 Czynniki ryzyka związane z działalnością w segmencie deweloperskim komercyjnym	30

3.6.3	Czynniki ryzyka związane z działalnością w obszarze handlu detalicznego obuwiem	31
3.6.4	Ryzyka związane z działalnością w obszarze odnawialnych źródeł energii	32
3.7	Działalność promocyjna i budowa wizerunku Grupy Kapitałowej WIKANA	34
4	Informacje o akcjach i akcjonariacie	34
4.1	Kapitał zakładowy Jednostki Dominującej	34
4.2	Struktura kapitału zakładowego Jednostki Dominującej	34
4.3	Informacje o akcjonariacie Jednostki Dominującej	34
4.4	Zestawienie stanu posiadania akcji w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących	35
5	Pozostałe informacje	36
5.1	Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe	36
5.2	Inne informacje, które zdaniem Emitent są istotne dla oceny jego sytuacji	36

Wprowadzenie

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za I półrocze 2012 jak również sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za I półrocze 2012 roku zostały sporządzone na dzień 30 czerwca 2012 roku.

Sprawozdania finansowe Spółki oraz Grupy Kapitałowej za I półrocze 2012 r. odpowiednio jednostkowe oraz skonsolidowane sporządzone zostały zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Sprawozdania finansowe Spółki oraz Grupy Kapitałowej odpowiednio jednostkowe oraz skonsolidowane zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę oraz Grupę Kapitałową w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Dane finansowe zaprezentowane w niniejszym sprawozdaniu, jeżeli nie wskazano inaczej, zostały wyrażone w tysiącach zł.

1 Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej WIKANA

1.1 Struktura Grupy Kapitałowej WIKANA

1.1.1 Jednostki podlegające konsolidacji

Grupa Kapitałowa WIKANA (Grupa, Grupa Kapitałowa) składa się z jednostki dominującej-spółki pod firmą Wikana S.A. z siedzibą w Lublinie (Spółka, Emitent) i jej jednostek zależnych.

Tabela. Zestawienie podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej WIKANA. Stan na dzień 31 sierpnia 2012 r.

Lp.	Nazwa i adres siedziby jednostki	Status jednostki w Grupie Kapitałowej WIKANA	Procentowy udział Wikana S.A. w głosach oraz kapitale zakładowym
1.	Wikana S.A. ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka dominująca	-
2.	Wikana Invest Sp. z o.o. ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
3.	Wikana Bioenergia Sp. z o.o. ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
4.	Wikana Project Sp. z o.o. ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
5.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
6.	Multiserwis Sp. z o.o. ul. Grochowska 278/303, 03-841 Warszawa	Jednostka bezpośrednio zależna	100

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno			
7.	Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica			
8.	Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone			
9.	Tarasy Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc			
10.	Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02			
11.	Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.			
12.	03 Miasteczko Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.			
13.	04 Osiedle Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01			
14.	Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11,20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100**
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina			
15.	Spółka komandytowo-akcyjna ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa			
16.	Spółka komandytowo-akcyjna ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Beta			
17.	Spółka komandytowo-akcyjna ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Delta			
18.	Spółka komandytowo-akcyjna ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
Towarzystwo Budownictwa Społecznego			
19.	„Wikana” Sp. z o.o. ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
Wikana Property Sp. z o.o.			
20.	ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100

* pośredni udział Wikana S.A. poprzez łączny stan posiadania WIKANA FIZ oraz Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.

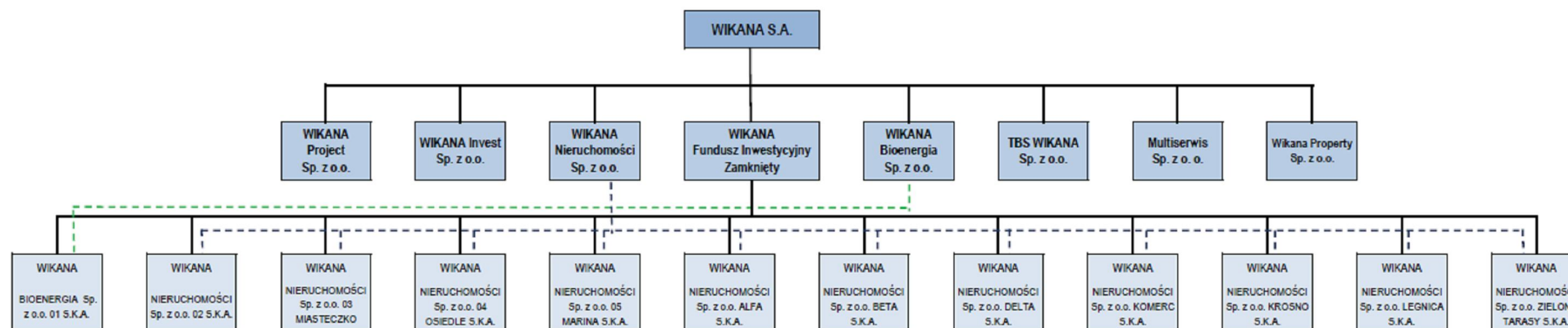
** pośredni udział Wikana S.A. poprzez łączny stan posiadania WIKANA FIZ oraz Wikana Bioenergia Sp. z o.o.

Źródło: Grupa Kapitałowa WIKANA

Na koniec okresu sprawozdawczego Wikana S.A. była podmiotem dominującym w rozumieniu MSR 27 dla siedmiu spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, z uwagi na fakt posiadania bezpośrednio 100% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących tych spółek.

Wikana S.A. jest również podmiotem dominującym w rozumieniu MSR 34 i dla dwunastu spółek komandytowo-akcyjnych, będąc właścicielem 100% certyfikatów inwestycyjnych Wikana Zamkniętego Funduszu Inwestycyjnego (dalej: Wikana FIZ), który z kolei posiada 98% liczby akcji tych spółek.

Wykres. Struktura Grupy Kapitałowej WIKANA.



Źródło: Grupa Kapitałowa WIKANA.

Konsolidacji podlegają wszystkie sprawozdania spółek zależnych. Wszystkie spółki zależne są konsolidowane metodą pełną.

1.1.2 Podstawowe informacje nt. Jednostki Dominującej

Spółka jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej WIKANA. Istnieje od stycznia 1994 r. Pierwotnie funkcjonowała w Legnicy jako ZPO ELPO S.A., a następnie od sierpnia 1999 r. jako MASTERS S.A. Pierwszym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa była produkcja i handel odzieżą. Działalność ta została zakończona w IV kwartale 2006 roku. Od lutego 2007 r. siedziba spółki została przeniesiona do Zamościa, a przedsiębiorstwo zajmowało się przede wszystkim zarządzaniem tworzoną Grupą Kapitałową.

Od momentu połączenia w styczniu 2009 r. ze spółką branży deweloperskiej Wikana S.A. spółka posiada siedzibę w Lublinie i prowadzi działalność deweloperską. Od marca 2009 r. działa pod zmienioną firmą „Wikana S.A.”

Aktualnie podstawowym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest „Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków” (kod: 41.10Z według PKD 2007).

Spółka nie posiada wyodrębnionych zakładów ani oddziałów zamiejscowych. Działalność poza Lublinem jest prowadzona zamiejscowo poprzez Biura Sprzedaży. Na dzień 31 sierpnia 2012 r. funkcjonowały następujące Biura Sprzedaży (poza miastem Lublin):

- 1) w Zamościu,
- 2) w Janowie Lubelskim
- 3) w Bilgoraju,
- 4) w Rzeszowie,
- 5) w Krośnie,
- 6) w Puławach,
- 7) w Legnicy.

Obecnie trwają przygotowania do uruchomienia Biura Sprzedaży w Jarosławiu.

1.1.3 Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

1.1.3.1 Zarząd

Na dzień 30 czerwca 2012 r. Zarząd był dwuosobowy: Pan Sylwester Bogacki – Prezes Zarządu oraz Pan Tomasz Grodzki – Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych.

Do dnia publikacji niniejszego raportu nie nastąpiły żadne zmiany składu osobowego Zarządu.

1.1.3.2 Rada Nadzorcza

Na dzień 30 czerwca 2012 r. skład Rady Nadzorczej był następujący:

- 1) Krzysztof Misiak – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- 2) Adam Buchajski – Członek Rady Nadzorczej
- 3) Agnieszka Buchajska – Członek Rady Nadzorczej
- 4) Tomasz Filipiak – Członek Rady Nadzorczej
- 5) Piotr Zawislak – Członek Rady Nadzorczej.

Do dnia publikacji niniejszego raportu nie nastąpiły żadne zmiany składu osobowego Rady Nadzorczej.

1.1.4 Podstawowe informacje nt. spółek zależnych

1.1.4.1 Wikana Bioenergia Sp. z o.o.

Spółka działa od września 2009 r., posiada siedzibę w Lublinie i prowadzi działalność (głównie w województwie lubelskim) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii. Spółka zajmuje się budową bioelektrowni metanowych. Zgodnie z klasyfikacją PKD przedmiotem działalności Wikana Bioenergia Sp. z o.o. jest „Wytwarzanie energii elektrycznej”. Jednocześnie Wikana Bioenergia Sp. z o.o. jest komplementariuszem spółki Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna posiadając 2% ogólnej liczby głosów w tej spółce.

W październiku 2011 r. zakończyła się budowa pierwszej biogazowni metanowej w Siedliszczkach (gmina Piaski, województwo lubelskie). Obecnie trwają przygotowania do budowy biogazowni w Kraśniku.

1.1.4.2 Wikana Invest Sp. z o.o.

Przedsiębiorstwo powstało w listopadzie 2007 r. i posiada siedzibę w Lublinie. Początkowo Spółka działała pod firmą „PBE ELBUD” Sp. z o.o. Od maja 2009 r. spółka funkcjonuje w ramach Grupy Kapitałowej Wikana.

Aktualnie Wikana Invest Sp. z o.o. zajmuje się realizacją przedsięwzięcia dewelopersko - komercyjnego o nazwie Wikana Business Park. Projekt zakłada realizację centrum biznesowego obejmującego dwa budynki biurowe połączone łącznikiem, o łącznej powierzchni 14 tys.m². Teren inwestycji znajduje się na obszarze lubelskiej podstrefy Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK Mielec. W projekcie przewidziano zastosowanie najnowszych technologii ekologicznych, jak np. wykorzystanie energii solarnej, system szarej wody, stanowiska do ładowania samochodów hybrydowych lub elektrycznych, klimakonwektorowy system ogrzewania itp. Centrum tworzone jest z przeznaczeniem pod centrum rozliczeniowo-księgowe, które przy wykorzystaniu potencjału młodej kadry ośrodka akademickiego jakim jest Lublin, stanowić może atrakcyjną propozycję dla inwestorów sektora BPO/SSC (Business Process Outsourcing/Shared Service Center).

1.1.4.3 Wikana Project Sp. z o.o.

Spółka została powołana w styczniu 2009 r. pod firmą Słoneczny Stok Sp. z o. o. Podmiot ma siedzibę w Lublinie i prowadzi działalność deweloperską mieszkaniową na terenie województwa lubelskiego. Jej podstawowym przedmiotem działania jest „Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek” (kod PKD 2007: 68.10Z).

W dniu 10 marca 2011 r. została zarejestrowana zmiana firmy na Wikana Project Sp. z o.o. Obecnie spółka realizuje inwestycję w Puławach pod nazwą Osiedle Olimpijskie. Jest to budynek mieszkalno-usługowy zlokalizowany w centrum Puław pomiędzy ulicami Wróblewskiego i Prusa. W budynku, który liczył będzie 5 kondygnacji naziemnych i jedną podziemną znajdzie się 69 mieszkań, 8 lokali usługowych, oraz 68 miejsc postojowych. Nazwa inwestycji nawiązuje do jej lokalizacji w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji. Zakończenie realizacji jest zaplanowane na 2012 r.

Oprócz działalności stricte deweloperskiej spółka prowadzi również działalność w zakresie świadczenia usług zastępstwa inwestycyjnego na rzecz innych podmiotów Grupy Kapitałowej. Docelowo będzie to podstawowy profil działalności podmiotu.

1.1.4.4 Wikana Property Sp. z o.o.

Spółka została zawiązana na mocy Statutu spółki z dnia 28 sierpnia 2012 r. Siedziba przedsiębiorstwa znajduje się w Lublinie. Jedynym udziałowcem spółki jest Wikana S.A.

Spółka nie prowadzi jeszcze działalności operacyjnej.

1.1.4.5 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.

Podmiot ten powstał w styczniu 2007 r. jako MST Deweloper Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie.

W dniu 29 lipca 2010 r. firma spółki uległa zmianie na Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.

Podstawowym przedmiotem działalności tego podmiotu jest „Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek” (kod PKD 2007: 68.10Z).

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. jest komplementariuszem jedenastu spółek z Grupy Kapitałowej WIKANA:

- 1) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 S.K.A.,
- 2) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko S.K.A.,
- 3) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle S.K.A.,
- 4) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.K.A.,
- 5) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa S.K.A.,
- 6) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Beta S.K.A.,
- 7) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Delta S.K.A.,
- 8) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A.,
- 9) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno S.K.A.,
- 10) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.K.A.,
- 11) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy S.K.A.

Obecnie przedsiębiorstwo świadczy głównie usługi projektowe oraz przygotowania inwestycji.

1.1.4.6 Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna

Spółka została zarejestrowana we wrześniu 2010 r., posiada siedzibę w Lublinie i prowadzi działalność związaną z wytwarzaniem i handlem energią pochodzącą ze źródeł odnawialnych na terenie województwa lubelskiego. Podstawowym przedmiotem działania spółki jest „Handel energią elektryczną” (kod PKD 2007: 35.14Z). Komplementariuszem spółki jest Wikana Bioenergia Sp. z o.o., Wikana FIZ natomiast pełni rolę akcjonariusza.

1.1.4.7 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 Spółka komandytowo-akcyjna

Spółka powstała na mocy Statutu spółki z dnia 14 października 2010 r. Siedziba przedsiębiorstwa znajduje się w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., rolę akcjonariusza pełni zaś Wikana FIZ.

Spółka prowadzi działalność deweloperską na terenie województwa podkarpackiego i lubelskiego. Obecnie rozpoczyna się IV etap inwestycji pod nazwą „Osiedle Panorama”, które obejmuje kompleks budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych w Rzeszowie, przy ul. Panoramicznej i ul. Widokowej. W ramach trzech pierwszych etapów inwestycji wybudowano ponad 100 mieszkań, przy czym etap pierwszy był prowadzony przez Wikanę S.A., a etap drugi i trzeci zakończyła spółka-córka.

Obecnie trwają przygotowania do realizacji inwestycji mieszkaniowej w Jarosławiu.

Ponadto Spółka prowadzi prace związane z realizacją projektu pod nazwą Klonowy Park w Janowie Lubelskim. W skład osiedla wejdą trzy niewielkie, trzykondygnacyjne budynki mieszkalne z boksami garażowymi w części „przysiemia”, liczące po 21 lub 30 mieszkań.

Realizowany w pierwszym etapie budynek A liczył będzie 21 mieszkań rozmieszczonych w 3 klatkach schodowych. Do każdego z mieszkań przynależeć będzie komórka lokatorska. Ponadto przewidziano 10 garaży.

1.1.4.8 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko Spółka komandytowo-akcyjna

Spółka powstała na mocy Statutu spółki z dnia 14 października 2010 r. Siedziba przedsiębiorstwa znajduje się w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., rolę akcjonariusza pełni zaś Wikana FIZ.

Spółka prowadzi działalność deweloperską na terenie województwa lubelskiego. Obecnie realizowany jest wieloetapowy projekt pod nazwą Miasteczko Wikana. Miasteczko Wikana to osiedle zabudowy apartamentowej, jednorodzinnej i wielorodzinnej zlokalizowane w Lublinie.

1.1.4.9 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle Spółka komandytowo-akcyjna

Spółka powstała na mocy Statutu spółki z dnia 14 października 2010 r. Siedziba przedsiębiorstwa znajduje się w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., rolę akcjonariusza pełni zaś Wikana FIZ.

Spółka prowadzi działalność deweloperską na terenie województwa lubelskiego. Obecnie trwa drugi etap inwestycji pod nazwą Osiedle Narutowicza w Bilgoraju oraz budowa piątego etapu Świerkowej Alei w Zamościu. Sprzedaż deweloperska obejmuje obydwie inwestycje.

Piąty etap Świerkowej Alei obejmuje dwa budynki H i J, tj. 57 mieszkań o łącznej powierzchni blisko 2,8 tys. m².

Drugi etap Osiedla Narutowicza w Bilgoraju obejmuje czterokondygnacyjny budynek z 28 mieszkaniem o powierzchni od 30 do 80 mkw., boksami garażowymi i komórkami lokatorskimi.

1.1.4.10 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina Spółka komandytowo-akcyjna

Spółka została zawiązana na mocy Statutu spółki z dnia 25 lipca 2011 r. Siedziba przedsiębiorstwa znajduje się w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., rolę akcjonariusza pełni zaś Wikana FIZ.

Spółka prowadzi działalność deweloperską na terenie województwa lubelskiego. Jest spółką celową powołaną do realizacji wieloetapowego projektu Osiedle Marina w Lublinie. W ramach inwestycji powstanie kompleks budynków, który docelowo zajmie przestrzeń pomiędzy ulicami Żeglarską, Nalkowskich i Zemborzycką w Lublinie. Budowa Osiedla Marina będzie przeprowadzona w czterech etapach, przy czym obecnie realizowany jest Etap I w ramach, którego powstanie pięć budynków o charakterze mieszkalno-usługowym, zawierających łącznie 240 mieszkań oraz 15 lokali usługowych. Budynki powstałe w ramach I Etapu będą oddawane do użytkowania sekwencyjnie w okresie lat 2012-2013.

Obecnie spółka realizuje również inwestycję pod nazwą „Sky House”. Projekt ma charakter wieloetapowy. Budynek wznoszony w ramach pierwszego etapu wejdzie do sprzedaży deweloperskiej w 2012 r. Cały projekt zakłada wykorzystanie technologii przyjaznych środowisku i sprzyjających oszczędnościom w eksploatacji, np. instalacja solarna do zasilania oświetlenia części wspólnych, logotermy czy kraty chodnikowe typu Geokrata. W budynku powstanie 75 mieszkań o łącznej powierzchni ponad 4 tys. mkw.

1.1.4.11 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa Spółka komandytowo-akcyjna

Spółka została zawiązana na mocy Statutu spółki z dnia 7 marca 2012 r. Siedziba przedsiębiorstwa znajduje się w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., rolę akcjonariusza pełni zaś Wikana FIZ.

Spółka prowadzi działalność deweloperską komercyjną w Inowrocławiu, polegającą na wynajmowaniu nieruchomości komercyjnej.

1.1.4.12 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Beta Spółka komandytowo-akcyjna

Spółka została zawiązana na mocy Statutu spółki z dnia 7 marca 2012 r. Siedziba przedsiębiorstwa znajduje się w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., rolę akcjonariusza pełni zaś Wikana FIZ.

Spółka nie prowadzi jeszcze działalności operacyjnej.

1.1.4.13 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Delta Spółka komandytowo-akcyjna

Spółka została zawiązana na mocy Statutu spółki z dnia 7 marca 2012 r. Siedziba przedsiębiorstwa znajduje się w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., rolę akcjonariusza pełni zaś Wikana FIZ.

Spółka nie prowadzi jeszcze działalności operacyjnej.

1.1.4.14 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc Spółka komandytowo-akcyjna

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. została zarejestrowana w październiku 2010 r. Podmiot posiada siedzibę w Lublinie i prowadzi działalność deweloperską komercyjną na

terenie województw lubelskiego i podkarpackiego. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., Wikana FIZ zaś – akcjonariuszem.

Spółka prowadzi działalność, polegającą na wynajmie nieruchomości komercyjnych, zlokalizowanych w:

- Krakowie,
- Lesznie,
- Łodzi,
- Gorzowie Wielkopolskim,
- Kaliszu,
- Milejowie,
- Krasnobrodzie.

1.1.4.15 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno Spółka komandytowo-akcyjna

Spółka została zarejestrowana 27 maja 2010 r. w celu realizacji inwestycji deweloperskiej w Krośnie (Osiedle Generalskie). Siedziba spółki znajduje się w Lublinie.

Podstawowym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest (według PKD 2007) 41.10Z – „Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków”.

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. (dawniej MST Deweloper Sp. z o.o.) jest komplementariuszem spółki, Wikana FIZ zaś – akcjonariuszem.

Spółka do dnia 15 lipca 2010 roku nie prowadziła działalności.

Do 15 września 2010 r. podmiot działał pod firmą „MST Deweloper Sp. z o.o. Krosno S.K.A.” Firmę spółki zmieniono wraz ze zmianą firmy jej komplementariusza.

Obecnie spółka realizuje kilkuetapową inwestycję pod nazwą Osiedle Generalskie (Krosno). W ramach I etapu inwestycji powstał czteropiętrowy budynek z 54 lokalami mieszkalnymi i przynależnymi do nich piwnicami. Parkingi dla samochodów osobowych zaprojektowane zostały zarówno w podpiwniczeniu budynku tworząc miejsca parkingowe podziemne, jak również na zewnątrz, na specjalnie wydzielonych powierzchniach.

W ramach II etapu inwestycji zrealizowany zostanie dwukondygnacyjny budynek handlowo-usługowy z 8 lokalami usługowymi.

1.1.4.16 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna

Przedsiębiorstwo zarejestrowano 27 maja 2010 r. jako podmiot celowy dla realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego Quadroom w Legnicy. Siedziba spółki znajduje się w Lublinie.

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. (dawniej MST Deweloper Sp. z o.o.) posiada status komplementariusza spółki, Wikana FIZ jest zaś akcjonariuszem.

Podstawowym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest „Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków” (kod: 41.10Z według PKD 2007). Spółka prowadzi działalność od 28 maja 2010 r. Do 24 sierpnia 2010 r. podmiot działał pod firmą „MST Deweloper Sp. z o.o. Legnica S.K.A.” Firmę spółki zmieniono wraz ze zmianą firmy jej komplementariusza.

Inwestycja Quadroom jest zlokalizowana w dzielnicy Taminów w Legnicy. W ramach inwestycji powstał pięciokondygnacyjny budynek z 69 mieszkaniami. Realizacja inwestycji została

zakończona i obecnie trwa etap sprzedaży notarialnej mieszkań. Na 30 czerwca 2012 r. było sprzedanych notarialnie 41 mieszkań.

1.1.4.17 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy Spółka komandytowo-akcyjna

Podmiot zarejestrowano 27 maja 2010 r. Celem spółki jest prowadzenie projektów inwestycyjnych z branży odnawialnych źródeł energii. Przedsiębiorstwo posiada siedzibę w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., Wikana FIZ natomiast pełni rolę akcjonariusza.

Przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest „Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków” (kod: 41.10Z według PKD 2007). Spółka do dnia 15 lipca 2010 roku nie prowadziła działalności. Do 15 września 2010 r. podmiot działał pod firmą „MST Deweloper Sp. z o.o. Zielone Tarasy S.K.A.” Firmę spółki zmieniono wraz ze zmianą firmy jej komplementariusza.

Aktualnie spółka przygotowuje się do rozpoczęcia inwestycji w postaci budowy biogazowni w Werbkowicach (planowana moc wynosi ok. 1 MW).

1.1.4.18 Multiserwis Sp. z o.o.

Spółka Multiserwis Sp. z o.o., mająca siedzibę w Warszawie, prowadzi od 2003 r. detaliczną dystrybucję obuwia. Od stycznia 2007 r. spółka funkcjonuje w ramach Grupy Kapitałowej WIKANA (do marca 2009 r. Grupa Kapitałowa MASTERS).

Dominującym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest „Sprzedaż detaliczna obuwia i wyrobów skórzanych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach”, oznaczona kodem 47.72Z (według PKD 2007). Spółka prowadzi sprzedaż w punktach handlu detalicznego, zlokalizowanych jako samodzielne salony oraz sklepy obuwnicze przy ważnych ciągach komunikacyjnych miast lub na terenie dużych centrów handlowych w południowo-wschodniej Polsce. Sklepy prowadzone przez Spółkę położone są na terenie województw: lubelskiego, podkarpackiego oraz mazowieckiego. Sklepy i salony obuwnicze prowadzone są w ramach umowy franczyzowej zawartej z NG2 S.A.

1.1.4.19 Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o.

W październiku 2010 r. Wikana S.A. nabyła od Syndyka Masy Upadłości LPBO S.A. pakiet większościowy w spółce pod nazwą Towarzystwo Budownictwa Społecznego LPBO Sp. z o.o. (obecnie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wikana Sp. z o.o.) z siedzibą w Lublinie, zajmującej się usługowym zarządzaniem nieruchomościami.

Spółce Wikana S.A. przysługuje 2 918 udziałów w spółce pod firmą: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wikana Spółka z o.o. z siedzibą w Lublinie wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Sąd Gospodarczy XI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w Lublinie pod numerem 0000040920.

Spółka zajmuje się prowadzeniem działalności głównie w zakresie zarządzania zasobami własnych nieruchomości oraz nieruchomościami zleconymi przez wspólnoty mieszkaniowe.

1.1.4.20 Wikana Fundusz Inwestycyjny Zamknięty

Fundusz utworzony pod nazwą CC24 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty przez Copernicus Capital Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na podstawie decyzji Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 15 stycznia 2010 r. i zarejestrowany pod numerem Rfi 559 w dniu 28 lipca 2010 r. Na podstawie decyzji Zgromadzenia Inwestorów funduszu z dnia 25 sierpnia 2010 r., w dniu 27 sierpnia 2010 r. nazwa funduszu została zmieniona na WIKANA Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.

Wikana S.A. posiada 100% certyfikatów inwestycyjnych Wikana Zamkniętego Funduszu Inwestycyjnego, który z kolei posiada po 98% w każdej spółce komandytowo-akcyjnej z Grupy Kapitałowej WIKANA.

1.2 Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej WIKANA i wpływ tych zmian

W ciągu I półrocza 2012 r. nie nastąpiły żadne zmiany w składzie jednostki w szczególności takie jak połączenie jednostek, uzyskania kontroli nad jednostką zależną (w sposób inny niż powołanie nowego podmiotu) oraz utrata kontroli nad jednostką zależną, które wywarłyby wpływ na jej funkcjonowanie. Ponadto nie miały miejsca w omawianym okresie zdarzenia takie jak utrata kontroli lub uzyskanie kontroli nad inwestycjami długoterminowymi oraz zaniechanie działalności.

Jedynymi zmianami organizacyjnymi w obrębie Grupy Kapitałowej były zmiany związane z zawiązaniem czterech nowych spółek:

- 1) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa S.K.A.,
- 2) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Beta S.K.A.,
- 3) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Delta S.K.A.,
- 4) Wikana Property Sp. z o.o.

Akcjonariuszem spółek: Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa S.K.A., Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Beta S.K.A. oraz Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Delta S.K.A. jest Wikana FIZ, a komplementariuszem Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Jedynym udziałowcem spółki Wikana Property Sp. z o.o. jest Wikana S.A.

Spółka Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa S.K.A. prowadzi działalność deweloperską komercyjną w zakresie wynajmu powierzchni handlowej w Inowrocławiu. Trzy pozostałe spółki nie prowadzą jeszcze podstawowej działalności operacyjnej.

1.3 Powiązania organizacyjne i kapitałowe

Szczegółowy opis powiązań organizacyjnych i kapitałowych znajduje się w rozdziale 1.1.1 *Jednostki podlegające konsolidacji*.

2 Opis sytuacji finansowo – majątkowej Grupy Kapitałowej WIKANA

2.1 Wybrane dane finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE		w tys. zł		w tys. euro	
		I Półrocze 2012 od 2012-01-01 do 2012-06-30	I Półrocze 2011 od 2011-01-01 do 2011-06-30	I Półrocze 2012 od 2012-01-01 do 2012-06-30	I Półrocze 2011 od 2011-01-01 do 2011-06-30
dane dotyczą skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego					
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i usług	35 847	23 666	8 485	5 965
II	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	937	-950	222	-239
III	Zysk (strata) brutto	-1 878	-2 022	-445	-510
IV	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	-1 853	-2 273	-439	-573
V	Zysk (strata) netto przypadający na udziałowców mniejszościowych		66		17
VI	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 664	-9 302	1 341	-2 345
VII	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-13 083	-2 268	-3 097	-572
VIII	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5 505	6 002	1 303	1 513
IX	Przepływy pieniężne netto, razem	-1 914	-5 568	-453	-1 403
X	Aktywa razem	342 515	243 223	80 378	61 010
XI	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	224 485	139 743	52 680	35 053
XII	Zobowiązania długoterminowe	86 842	49 994	20 379	12 541
XIII	Zobowiązania krótkoterminowe	137 643	89 749	32 301	22 513
XIV	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	118 030	101 730	27 698	25 518
XV	Kapitał własny przypadający na udziałowców mniejszościowych		1 750		439
XVI	Kapitał zakładowy	33 533	33 611	7 869	8 431
XVII	Liczba akcji (w szt.)	167 665 596	1 680 558 693	167 665 596	1 680 558 693
XVII I	Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR) przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	-0,01	0,00	0,00	0,00

XIX	Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	0,70	0,06	0,17	0,02
XX	Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)				

2.2 Omówienie wielkości ekonomiczno-finansowych

2.2.1 Pozycje bilansowe

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej WIKANA na dzień 30 czerwca 2012 r. wynosiła 342.515 tys. PLN czyli względem półrocza 2011 r. nastąpił wzrost o 40,82%. Struktura majątkowa jest zrównowazona: 49,68% stanowią aktywa trwałe. Względem analogicznego okresu roku poprzedniego nastąpiło usztywnienie struktury majątkowej, gdyż na dzień 30 czerwca 2011 r. aktywa trwałe stanowiły 36,49% majątku ogółem.

Finansowanie majątku odbywa się głównie kapitałem obcym: kapitał własny stanowi 34,46% kapitałów ogółem. Względem roku poprzedniego wzrosło zaangażowanie środków trwałych w finansowaniu działalności. Zobowiązania długoterminowe wynoszą na dzień 30 czerwca 2012 r. 86.842 tys. PLN, a zobowiązania krótkoterminowe wynoszą 137.643 tys. PLN.

2.2.2 Wynik działalności

Przychody Grupy Kapitałowej ogółem za I półrocze 2012 r. wynoszą 37.458 tys. PLN, z czego:

- 35.847 tys. PLN stanowią przychody ze sprzedaży, co stanowi 95,70% przychodów ogółem,
 - 1.548 tys. PLN stanowią pozostałe przychody operacyjne, co stanowi 4,13% przychodów ogółem,
 - 63 tys. PLN stanowią przychody finansowe, co stanowi 0,17% przychodów ogółem.
- Koszty Grupy Kapitałowej ogółem za I półrocze 2012 r. wynoszą 39.336 tys. PLN, z czego:
- 24.773 tys. PLN stanowią koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, co stanowi 62,98% kosztów ogółem,
 - 5.678 tys. PLN stanowią koszty sprzedaży, co stanowi 14,43% kosztów ogółem,
 - 3.640 tys. PLN stanowią koszty ogólnego zarządu, co stanowi 9,25% kosztów ogółem,
 - 2.367 tys. PLN stanowią pozostałe koszty operacyjne, co stanowi 6,02% kosztów ogółem,
 - 2.878 tys. PLN stanowią koszty finansowe, co stanowi 7,32% kosztów ogółem.

Zysk brutto na sprzedaży na dzień 30 czerwca 2012 r. wynosi 11.074 tys. PLN czyli jest o 101,96% wyższy niż za analogiczny okres roku poprzedniego. Na poziomie wyniku operacyjnego Grupa Kapitałowa osiągnęła zysk w wysokości 936 tys. PLN wobec straty na poziomie -950 tys. PLN za analogiczny okres roku poprzedniego. Na poziomie wyniku brutto jest strata w wysokości -1.878 tys. PLN wobec straty na poziomie -2.022 tys. PLN za analogiczny okres roku poprzedniego. Na poziomie wyniku netto Grupa Kapitałowa zanotowała stratę na poziomie -1.853 tys. PLN, a rok wcześniej była to strata na poziomie -2.207 tys. PLN.

2.2.3 Przepływy pieniężne

Wartość środków pieniężnych na dzień 30 czerwca 2012 r. wynosi 3.729 tys. PLN. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej za I półrocze 2012 r. wyniosły 5.664 tys. PLN, z działalności inwestycyjnej wyniosły -13.083 tys. PLN, a z działalności finansowej 5.505 tys. PLN.

2.2.4 Istotne pozycje pozabilansowe

Jedyną powstałą w I półroczu 2012 r. pozycją pozabilansową, która spełnia warunek istotności jest poręczenie przez Wikana S.A. weksla in blanco zabezpieczającego umowę leasingową nieruchomości, którą Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. podpisała z Bankowym Leasingiem Sp. z o.o. (raport bieżący nr 26/2012 z dnia 27 czerwca 2012 r.).

Szczegółowo wszystkie nowe pozycje pozabilansowe zostały opisane w punkcie 3.13 Zmiany zobowiązań warunkowych i aktywów warunkowych *Wybranych informacji objaśniających oraz informacji dodatkowych do skróconego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej WIKANA oraz skróconego półrocznego sprawozdania finansowego Wikana S.A. za I półrocze 2012 roku*

2.2.5 Wybrane wskaźniki

Ze względu na wygenerowanie straty na poziomie zysku netto wskaźniki oparte na tej pozycji osiągają wartości ujemne, jednak wszystkie z tych wskaźników pokazują poprawę sytuacji względem analogicznego okresu poprzedniego. Wskaźniki oparte na zysku operacyjnym (rentowność EBIT i rentowność EBITDA) osiągnął wartość dodatnią, co wskazuje na poprawę sytuacji.

Tabela. Podstawowe wskaźniki.

Wyszczególnienie	I kw. 2011 r.	I kw. 2012 r.
ROE ¹	-2,17%	-1,57%
ROA ²	-0,91%	-0,54%
ROS ³	-9,33%	-5,17%
Rentowność EBIT ⁴	-4,02%	2,62%
Rentowność EBITDA ⁵	-2,01%	5,88%

Źródło: Grupa Kapitałowa WIKANA.

2.3 Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

Aktualna sytuacja finansowa podmiotów z Grupy Kapitałowej WIKANA jest zadowalająca, a poziom posiadanych środków finansowych jest adekwatny do zakresu prowadzonej działalności. Nie przewiduje się wystąpienia żadnych czynników, które mogłyby tę sytuację pogorszyć.

¹ Relacja zysku netto do kapitałów własnych pomniejszonych o kapitały mniejszości

² Relacja zysku netto do aktywów ogółem

³ Relacja zysku netto do przychodów netto ze sprzedaży

⁴ Relacja zysku operacyjnego do przychodów netto ze sprzedaży

⁵ Relacja zysku operacyjnego powiększonego o koszt amortyzacji do przychodów netto ze sprzedaży

2.4 Czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze

W sprawozdaniu skonsolidowanym nie wystąpiły żadne kwoty nietypowe ze względu na ich rodzaj.

W sprawozdaniu jednostkowym jedyne kwoty nietypowe co do wielkości i częstotliwości, które wystąpiły w I kwartale 2012 r., to kwoty związane z transakcją sprzedaży gruntu zlokalizowanego przy ul. Jana Pawła II wraz z poczynionymi w ramach inwestycji pod nazwą „Sky House” naniesieniami do spółki zależnej – Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.K.A. oraz z transakcją sprzedaży gruntu w Janowie Lubelskim wraz z naniesieniami poczynionymi w ramach realizacji inwestycji pod nazwą „Klonowy Park” do spółki zależnej – Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 S.K.A. W wyniku tych dwóch transakcji przychód Wikany S.A. wzrósł o 6 344 tys. zł. Ponadto w II kw. 2012 r. kwotą nietypową co do wielkości i częstotliwości była kwota związana ze sprzedażą przez Wikanę S.A. do spółki zależnej Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko S.K.A. gruntu przeznaczonego pod realizację budynku B5 w ramach Miasteczka Wikana. W wyniku tej transakcji przychód wzrósł o 1.600 tys. PLN.

Ponadto Wikana S.A. na dzień 30 czerwca 2012 r. dokonała odpisów aktualizujących wartość zapasów (Apartamenty Misjonarska i Osiedle Panorama) na łączną kwotę 1.381 tys. PLN.

Kolejną nietypową co do wielkości oraz częstotliwości występowania kwotą jest kwota związana z przekwalifikowaniem składnika zapasów na składnik majątku trwałego. Dotyczy ona miejsc postojowych na Tęczowym Osiedlu w Rzeszowie, które w związku z decyzją o przeznaczeniu ich pod wynajem, przestały spełniać kryterium składnika majątku obrotowego. W związku z tym przekwalifikowaniem aktywa trwale wzrosły 7.207 tys. PLN.

2.5 Zewnętrzne i wewnętrzne czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

W przypadku branży deweloperskiej mieszkaniowej wpływ na osiągnięte wyniki mają:

- koniunktura w branży deweloperskiej,
- jakość i terminowość realizacji prac budowlanych,
- tempo wydawania decyzji administracyjnych,
- zmiany regulacji prawnych.

W przypadku branży deweloperskiej komercyjnej wpływ na osiągane wyniki mają:

- koniunktura na rynku nieruchomości komercyjnych,
- sytuacja makroekonomiczna,
- trafność doboru lokalizacji.

W przypadku segmentu odnawialnych źródeł energii wpływ na osiągnięte wyniki mają:

- ciągłość procesu technologicznego,
- ciągłość dostaw substratów,
- tempo realizacji projektów inwestycyjnych.

W przypadku handlu detalicznego obuwie wpływa na osiągnięte wyniki mają:

- poziom popytu na obuwie,
- zmiany w modzie,
- warunki atmosferyczne,
- trafność doboru nowych lokalizacji,
- jakość funkcjonowania umowy franczyzowej.

2.6 Stanowisko zarządu odnośnie publikowanych prognoz

Wikana S.A. ani żaden podmiot od niej zależny nie publikowała na 2012 rok prognozy wyników jednostkowych ani skonsolidowanych.

3 Opis działalności Grupy Kapitałowej WIKANA

3.1 Podstawowe informacje nt. prowadzonej działalności

Podmioty z Grupy Kapitałowej prowadzą działalność w czterech segmentach:

- 1) segment deweloperski mieszkaniowy,
- 2) segment deweloperski komercyjny,
- 3) segment odnawialnych źródeł energii,
- 4) segment handlu detalicznego.

Działalność deweloperska mieszkaniowa jest prowadzona na terenie województwa lubelskiego, podkarpackiego, małopolskiego i dolnośląskiego.

Działalność deweloperska komercyjna prowadzona jest na terenie województwa lubelskiego, małopolskiego, łódzkiego, wielkopolskiego, lubuskiego oraz kujawsko-pomorskiego. Segment komercyjny został wydzielony z segmentu deweloperskiego w sprawozdawczości ze względu na jego znaczny rozwój w 2012 r., co było związane m. in. z zakupem sześciu nieruchomości od Redevco Gamma Polska Sp. z o.o. czy z otwarciem nowego centrum handlowego w Nowym Sączu.

Działalność w branży OZE prowadzona jest w województwie lubelskim.

Działalność handlowa prowadzona jest w województwie lubelskim, podkarpackim oraz mazowieckim.

3.2 Główne rynki

Rynek zbytu dla oferowanych przez Grupę Kapitałową produktów, towarów i usług jest rynkiem krajowym. Wszystkie przychody z działalności gospodarczej zostały w 2012 roku osiągnięte na terytorium Polski.

3.3 Umowy zawarte przez spółki z Grupy Kapitałowej WIKANA

3.3.1 Zawarte umowy znaczące

3.3.1.1 Umowy o wykonanie prac budowlanych

W dniu 5 stycznia 2012 r. spółka Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno S.K.A. podpisała ze spółką Krośnieńskie Przedsiębiorstwo Budowlane w Krośnie S.A. (KPB) umowę o wykonanie robót budowlanych w ramach realizacji kolejnego etapu projektu Osiedle Generalskie w Krośnie. Przedmiotem Umowy jest wykonanie robót budowlanych polegających na kompleksowej realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 2 (III etap) z instalacjami wewnętrznymi, przyłączami oraz zagospodarowaniem terenu zlokalizowanego w Krośnie przy ul. Hallera oraz wykonanie robót zewnętrznych. Wartość przedmiotu Umowy wynosi 8,2 mln zł netto. W związku z zawarciem ww. umowy łączna wartość umów zawartych pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej WIKANA a KPB w okresie ostatnich 12 miesięcy wyniosła ok. 10,7 mln zł netto. O zawarciu ww. umowy Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 1/2012 z dnia 5 stycznia 2012 roku.

W dniu 28 lutego 2012 r. Wikana S.A. podpisała ze spółką Baudziedzic Sp. z o.o. Sp. K. umowę o wykonanie robót budowlanych w ramach realizacji II etapu inwestycji pod nazwą "Zielone Tarasy" w Rzeszowie. Przedmiotem umowy jest wykonanie robót budowlanych polegających na kompleksowej realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z niezbędną infrastrukturą wraz z przekładką kolidującego uzbrojenia – etap II (trzy budynki I, K, H) według projektu budowlano-wykonawczego, zakresu robót, dokumentacji technicznej oraz harmonogramu rzeczowo-finansowego wskazanymi przez Wikanę S.A.. Przedmiotowa umowa została zawarta w związku z realizacją przez Spółkę II etapu inwestycji pod nazwą Zielone Tarasy obejmującego budowę kompleksu trzech budynków mieszkalnych, o łącznej powierzchni 3,4 tys. mkw. PUM, w ramach którego powstaną 54 mieszkania. Zrealizowane w pierwszym etapie budynki A i B, liczą łącznie 28 mieszkań o metrażach od 36 do 86 mkw. Wartość przedmiotu umowy wynosi 12,05 mln zł netto. O zawarciu ww. umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 7/2012 z dnia 28 lutego 2012 roku

W dniu 29 marca 2012 r. spółka Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.K.A. podpisała ze spółką Henpol Sp. z o.o. umowę na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego B1 z garażem podziemnym i instalacjami wewnętrznymi, zlokalizowanego przy ul. Jana Pawła II/Granitowej w Lublinie. Przedmiotem umowy jest wykonanie robót budowlanych polegających na wykonaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego B1 z garażem podziemnym i instalacjami wewnętrznymi (wodociagową, kanalizacji sanitarnej, c.o., deszczową, elektryczną, teletechniczną), instalacjami zewnętrznymi (kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym, elektryczną i oświetlenia terenu) oraz infrastrukturą zewnętrzną (drogami wewnętrznymi, miejscami parkingowymi, śmietnikiem) przy ulicy Jana Pawła II/ Granitowej w Lublinie według projektu budowlanego i wykonawczego oraz zgodnie z harmonogramem prac przygotowanymi przez Wikanę S.A. jak również uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku. Zawarcie przedmiotowej Umowy nastąpiło w związku z realizacją inwestycji pod nazwą „Sky House”. Wartość przedmiotu Umowy wynosi 12,55 mln zł netto. O zawarciu ww. umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 13/2012 z dnia 29 marca 2012 roku.

3.3.1.2 Transakcja z Redevco

W dniu 13 lutego 2012 r. pomiędzy Redevco Polska Gamma Sp. z o.o. a spółką zależną od Emitenta Wikana Nieruchomości sp. z o.o. reprezentującą jako komplementariusz spółkę Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. zawarto pakiet dziewięciu umów przedwstępnych sprzedaży nieruchomości komercyjnych zabudowanych należących do Redevco. O zawarciu ww. umów Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 6/2012 z 13 lutego 2012 roku. W dniach 5 marca 2012 roku oraz 30 marca 2012 roku dokonano zmian ww. umów w zakresie opisanym w raportach bieżących odpowiednio 12/2012 z 5 marca 2012 roku oraz 15/2012 z dnia 30 marca 2012 roku.

Następnie w dniu 3 kwietnia 2012 roku rozwiązano trzy oraz zmieniono sześć umów przedwstępnych sprzedaży zawartych pomiędzy spółką zależną od Wikana S.A. a Redevco. Ostatecznie w dniu 27 kwietnia 2012 roku zawarto z Redevco sześć umów zakupu nieruchomości komercyjnych zabudowanych o łącznej powierzchni gruntu 2,2 ha, na którym są posadowione budynki o łącznej powierzchni 9,88 tys. mkw. należące do Redevco Polska Gamma Sp. z o.o. zlokalizowane w następujących miastach: Gorzowie Wielkopolskim przy ul. Piłsudskiego, Inowrocławiu przy ul. Górniczej, Kaliszu przy ul. Wojska Polskiego, Krakowie przy ul. Wadowickiej, Lesznie przy ul. 17 Stycznia oraz Łodzi przy ul. Włókniarzy. Łączna kwota za jaką nabyto ww. nieruchomości wyniosła 7,57 mln EUR, co po przeliczeniu według kursu euro NBP na dzień zawarcia ww. umów stanowi równowartość 31,65 mln zł. O zawarciu pakietu umów zakupu nieruchomości od Redevco Polska Gamma Sp. z o.o. Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 20/2012 z dnia 27 kwietnia 2012 roku.

Na podstawie umów zakupu spółki zależne Emitenta od Wikana S.A. wstąpiły w miejsce Redevco Polska Gamma Sp. z o.o. w stosunek najmu wynikający z postanowień umów najmu zawartych pomiędzy Redevco Polska Gamma Sp. z o.o. a „Sklepy Komfort” S.A. Umowy najmu są zawarte na czas określony i wygasają w grudniu 2017 roku. Na podstawie umów najmu najemca jest obowiązany płacić wynajmującemu czynsz, którego łączna wartość od momentu wstąpienia spółek w miejsce Redevco w stosunek najmu do końca okresu obowiązywania umów najmu wynosi 4,63 mln EUR. O zawarciu pakietu umów pomiędzy spółkami zależnymi od Emitenta a Redevco Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 20/2012 z dnia 27 kwietnia 2012 roku.

3.3.1.3 Umowy leasingowe

W dniu 20 kwietnia 2012 roku spółka Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. zawarła z Bankowym Leasingiem sp. z o.o. Aneks do Umowy Leasingu Kapitałowego i Umowy Dzierżawy, dotyczących odpowiednio kompleksu budynków Galerii Handlowej MILA zlokalizowanej w miejscowości Milejów Osada oraz działki gruntu, na której posadowiony jest ten kompleks budynków. O zawarciu wymienionych umów Emitent informował w raporcie bieżącym nr 47/2011 z dnia 16 grudnia 2011 roku. Aneks uwzględnia zbycie przez Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. nieruchomości w Milejowie na rzecz podmiotu trzeciego i nabycie ich przez Bankowy Leasing od tego podmiotu

W dniu 26 kwietnia 2012 r. została podpisana umowa nabycia przez Bankowy Leasing sp. z o.o. od podmiotu trzeciego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu zlokalizowaną w miejscowości Milejów Osada wraz z prawem własności posadowionego na tej działce kompleksu budynków Galerii Handlowej MILA. Podpisanie umowy nabycia było

wynikiem realizacji zapisów umowy leasingu kapitałowego i umożliwia oddanie przez Bankowy Leasing sp. z o.o. przedmiotu leasingu do używania albo użytkowania i pobierania pożytków w zamian przez Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. zgodnie z postanowieniami Umowy Leasingu Kapitałowego. Spółka informowała o tym zdarzeniu raportem bieżącym nr 19/2012 z dnia 27 kwietnia 2012 r..

W dniu 11 czerwca 2012 r. podpisano umowę leasingu operacyjnego nieruchomości pomiędzy spółkami Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. oraz Bankowy Leasing sp. z o.o. o wartości 2,13 mln EUR co po przeliczeniu według kursu średniego NBP na dzień zdarzenia stanowi równowartość 9,13 mln zł.

Przedmiotem umowy jest leasing nieruchomości o powierzchni ok. 4,8 tys. mkw. zabudowanej budynkiem handlowo-usługowym o powierzchni ok. 2,2 tys. mkw. oraz innymi naniesieniami zlokalizowanej w Krakowie. Zgodnie z postanowieniami umowy Bankowy Leasing zobowiązał się do nabycia od Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. przedmiotu leasingu za kwotę 1,59 mln EUR, a następnie oddania jej Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. do używania albo użytkowania i pobierania pożytków w zamian, za co Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. zobowiązała się zapłacić Bankowemu Leasingowi wynagrodzenie w miesięcznych ratach pieniężnych w łącznej kwocie 2,13 mln EUR netto. Zgodnie z postanowieniami umowy ma ona charakter leasingu finansowego w części dotyczącej gruntu oraz leasingu operacyjnego w części dotyczącej naniesień. Umowa została zawarta na okres do dnia 25 czerwca 2027 roku. O umowie leasingu Spółka informowała raportem bieżącym nr 24/2012 z dnia 11 czerwca 2012 r.

W dniu 27 czerwca 2012 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. podpisała z Bankowym Leasingiem Sp. z o.o. dwa pakiety umów obejmujących umowy leasingu operacyjnego nieruchomości oraz odpowiadające im umowy dzierżawy gruntu o łącznej wartości 4,26 mln EUR, co stanowi równowartość 18,03 mln zł według średniego kursu NBP na dzień powzięcia informacji. Pakiet umów o większej wartości z ww. obejmuje umowę leasingu operacyjnego nieruchomości zabudowanej budynkiem handlowo – usługowym o powierzchni ok. 2,6 tys. mkw. oraz innymi naniesieniami zlokalizowanej na gruncie o powierzchni ok. 3,4 tys. mkw. w Gorzowie Wielkopolskim oraz umowę dzierżawy gruntu o łącznej wartości 2,82 mln EUR, co po przeliczeniu wg średniego kursu NBP stanowi równowartość 11,98 mln zł, przy czym wartość umowy leasingu stanowi kwotę 2,79 mln EUR, a wartość umowy dzierżawy stanowi kwotę 0,03 mln EUR. Zgodnie z postanowieniami umowy Bankowy Leasing zobowiązał się do nabycia od Wikana Komerc przedmiotu leasingu za kwotę 1,89 mln EUR, a następnie oddania jej Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. do używania albo użytkowania i pobierania pożytków w zamian, za co Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. zobowiązała się zapłacić BL wynagrodzenie w miesięcznych ratach pieniężnych w łącznej kwocie 2,82 mln EUR netto. Umowa została zawarta na okres do dnia 25 czerwca 2027 roku, o ile nie zostanie ona rozwiązana lub nie wygaśnie w przypadku wystąpienia okoliczności opisanych w umowie.

Drugi z zawartych pakietów umów dotyczy leasingu operacyjnego nieruchomości komercyjnej zlokalizowanej w Łodzi. O ww. umowach Spółka informowała raportem bieżącym nr 26/2012 z dnia 27 czerwca 2012 r..

W dniu 29 czerwca 2012 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. zawarła z Bankowy Leasing Sp. z o.o. umowę sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem handlowo - usługowym oraz innymi naniesieniami zlokalizowanej w Krakowie. Zawarcie umowy

sprzedaży było wynikiem realizacji zapisów umowy leasingu operacyjnego, która umożliwia oddanie przez Bankowy Leasing przedmiotu leasingu do używania albo używania i pobierania pożytków w zamian przez Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. zgodnie z postanowieniami umowy leasingu. Ponadto w dniu 29 czerwca 2012 roku Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. zawarła z Bankowym Leasingiem umowę zobowiązującą do sprzedaży nieruchomości, na mocy której Bankowy Leasing zobowiązał się, po wypełnieniu wszystkich zobowiązań Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. określonych w umowie leasingu do łącznego przeniesienia własności gruntu oraz sprzedaży na rzecz Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. naniesień obejmujących przedmiot leasingu, a Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. zobowiązała się ww. nieruchomość kupić, przy czym do przeniesienia własności gruntu oraz sprzedaży naniesień konieczne jest zawarcie odrębnej umowy. O umowach tych Spółka informowała raportem bieżącym nr 29/2012 z 29 czerwca 2012 r.

3.3.2 Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe

Żadna z transakcji realizowanych pomiędzy podmiotami z Grupy Kapitałowej WIKANA w 2012 r. nie spełniała warunku istotności, ani pojedynczo ani łącznie. Wszystkie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

3.3.3 Udzielone pożyczki

W ciągu I półrocza 2012 r. Wikana S.A. ani żadna ze spółek z Grupy Kapitałowej nie udzieliła pożyczki na rzecz jednego podmiotu, której wartość łącznie lub w pojedynkę przekraczałaby 10% kapitałów własnych Wikana S.A.

3.3.4 Udzielone oraz otrzymane poręczenia i gwarancje

W ciągu I półrocza 2012 r. Wikana S.A. ani żadna ze spółek z Grupy Kapitałowej nie udzieliła poręczenia kredytu lub pożyczki jak również gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, które wraz z łączną wartością istniejących poręczeń lub gwarancji stanowiła równowartości 10% kapitałów własnych Emitenta. W ciągu I półrocza 2012 r. Wikana S.A. ani żadna ze spółek z Grupy Kapitałowej nie otrzymała poręczenia kredytu ani gwarancji, których wartość łącznie lub w pojedynkę przekraczałaby 10% kapitałów własnych Wikana S.A. Wyjątkiem jest poręczenie weksli własnych wystawionych przez Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. i poręczonych przez Wikana S.A., które stanowią zabezpieczenie leasingu trzech nieruchomości komercyjnych, zlokalizowanych w Łodzi, Krakowie i Gorzowie Wielkopolskim. Wartość poręczeń jest równa wartości wskazanych umów leasingowych: 2.127 tys. EUR dla umowy leasingowej nieruchomości w Krakowie, 1.439 tys. EUR dla umowy leasingowej nieruchomości w Łodzi oraz 2.819 tys. EUR dla umowy leasingowej nieruchomości w Gorzowie Wielkopolskim.

3.4 Znaczące zdarzenia w okresie I półrocza 2012 roku

3.4.1 Znaczące zdarzenia w odniesieniu do działalności Jednostki Dominującej

3.4.1.1 Walne Zgromadzenia

W dniu 29 lutego 2012 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wikana S.A.. Przedmiotem Walnego Zgromadzenia było:

- podjęcie uchwały o umorzeniu akcji własnych w liczbie 390 273, jakie stanowią nadwyżkę akcji własnych nabytych przez Wikana S.A., zgodnie z udzielonym upoważnieniem, po zakończeniu procedury wyrównania akcjami własnymi niedoborów scaleniowych,
- podjęcie uchwały o obniżeniu kapitału zakładowego o kwotę 78 054,60 złotych w drodze nieodpłatnego umorzenia 390 273 akcji własnych Spółki,
- podjęcie uchwały o zmianie ustępu 1 z paragrafu 10 Statutu Spółki,
- podjęcie uchwały w sprawie upoważnienia Rady Nadzorczej do ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki,
- podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” po zmianach dokonanych w tym zakresie w 2011 roku.

W dniu 27 czerwca 2012 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Wikana S.A., które podjęło m.in. uchwały w sprawie:

- zatwierdzenia jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2011 r.,
- zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2011 r.,
- zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2011 r.,
- zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2011,
- podziału zysku za rok 2011,
- udzielenia Członkom Zarządu Wikana S.A., absolutorium z wykonania obowiązków w 2011 roku,
- udzielenia Członkom Rady Nadzorczej Wikana S.A. absolutorium z wykonania obowiązków w 2011 roku.

3.4.1.2 Zmiana Statutu Spółki

Rada Nadzorcza Wikana S.A. podjęła w dniu 1 marca 2012 r. uchwałę w przedmiocie ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki uwzględniającego zmianę § 10 ust. 1 Statutu dokonaną na mocy Uchwały nr 6 /II/2012 wyżej wymienionego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki.

Zmiana ta została zarejestrowana przez Sąd w dniu 27 marca 2012 r.

3.4.1.3 Zmniejszenie liczby akcji Spółki

W dniu 11 czerwca 2012 r. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych podjął uchwałę w przedmiocie zmniejszenia liczby akcji Wikana S.A. w obrocie do 167.665.596 sztuk.

3.4.1.4 Wprowadzenie obligacji serii S01 na rynek detaliczny ASO

Od 30 marca 2012 r. handel obligacjami Wikana S.A. serii S01 jest możliwy na obydwu platformach Alternatywnego Systemu Obrotu: hurtowej (od 11 października 2011 r.) oraz detalicznej (od 30 marca 2012 r.). Wprowadzenie obligacji na rynek detaliczny odbyło się na mocy uchwały Giełdy Papierów Wartościowych z dnia 27 marca 2012 r., a wyznaczenie pierwszego dnia notowań na podstawie uchwały Giełdy Papierów Wartościowych z dnia 28 marca 2012 r.

Płynność obligacji jest wspierana przez dwóch animatorów: Nwai Dom Maklerski (komunikat Giełdy Papierów Wartościowych z dnia 29 marca 2012 r.) oraz Dom Maklerski PKO BP (komunikat Giełdy Papierów Wartościowych z dnia 11 kwietnia 2012 r.). Umowa o animację z Nwai Domem Maklerskim została podpisana w dniu 29 marca 2012 r. na okres roczny, a umowa z Domem Maklerskim PKO BP w dniu 2 kwietnia 2012 r. na czas nieokreślony.

3.4.1.5 Program Wspierania Płynności

Z dniem 27 czerwca 2012 r. Wikana S.A. przystąpiła do Programu Wspierania Płynności i jest jednym z 127 podmiotów objętych tym programem. Giełda Papierów Wartościowych ogłosiła tę informację komunikatem z dnia 27 czerwca 2012 r.

Animatorem akcji Spółki został Dom Maklerski BPS.

Od dnia 15 lipca 2012 r. funkcjonuje angielszczyzny wariant relacji inwestorskich na stronie internetowej Spółki.

3.4.2 Znaczące zdarzenia w odniesieniu do działalności spółek zależnych

3.4.2.1 Multiserwis Sp. z o.o.

W ciągu I półrocza 2012 r. spółka dokonała likwidacji czterech sklepów działających pod marką BOTI. Zlikwidowane sklepy działały w Przemyślu, Lubartowie, Bielsku Podlaskim oraz Białej Podlaskiej. Likwidacja sklepów jest wynikiem nowej strategii mającej na celu zogniskowanie działalności lokalizacjach najbardziej rentownych w ujęciu historycznym.

3.4.2.2 Wikana Invest Sp. z o.o.

W dniu 21 lutego 2012 r. odbyło się uroczyste wmurowanie kamienia węgielnego pod budowę centrum biurowo-magazynowego w Lublinie (Wikana Business Park). Projekt, o którym mowa powyżej jest realizowany przez spółkę zależną Wikana Invest Sp. z o.o. W ramach inwestycji powstanie czterokondygnacyjny biurowiec (trzy kondygnacje naziemne i jedna podziemna) oraz budynek magazynowy.

3.4.2.3 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 S.K.A.

W I kwartale 2012 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 S.K.A. nabyła od spółki Wikana S.A. nieruchomość w Janowie Lubelskim, o powierzchni ponad 8 tys. mkw. Działka jest przeznaczona pod budowę osiedla mieszkaniowego pod nazwą „Klonowy Park”. W I kwartale

2012 r. rozpoczęła się też sprzedaż mieszkań w ramach tej inwestycji. Wartość nabytej nieruchomości wynosi 1.029 tys. zł.

3.4.2.4 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko S.K.A.

W dniu 27 stycznia 2012 r. spółka Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko S.K.A. nabyła od spółki Wikana S.A. działkę w Lublinie, zlokalizowaną przy ul. Unickiej. Działka ma powierzchnię ponad 0,3 ha i jest przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe. Wartość nabytej działki to 4.631 tys. zł.

W dniu 25 czerwca 2012 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko S.K.A. nabyła działkę w Lublinie, o powierzchni około 7,5 tys. mkw. z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe. Wartość nabytej nieruchomości wynosi 1.600 tys. zł.

3.4.2.5 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.K.A.

W I kwartale 2012 r. spółka Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.K.A. nabyła za 4.952 tys. zł nieruchomość zlokalizowaną w Lublinie przy ul. Jana Pawła II wraz z naniesieniami poczynionymi w ramach inwestycji pod nazwą „Sky House”.

W dniu 17 marca 2012 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.K.A. rozpoczęła sprzedaż mieszkań w ramach inwestycji „Sky House” w Lublinie.

3.4.2.6 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa S.K.A.

Z końcem maja Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa S.K.A. przejęła nieruchomość nabytą od Redevco, a tym samym zaczęła prowadzić podstawową działalność operacyjną.

3.4.2.7 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A.

Z końcem kwietnia Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. przyjęła na stan nieruchomości nabyte od Redevco. W czerwcu jedna z tych nieruchomości została oddana w leasing.

3.5 Znaczące zdarzenia po zakończeniu I półrocza 2012 roku

3.5.1 Znaczące zdarzenia w odniesieniu do działalności Jednostki Dominującej

Pomiędzy dniem 30 czerwca 2012 r. a dniem publikacji niniejszego raportu nie miało miejsca żadne istotne zdarzenie, które wpłynęłoby na funkcjonowanie spółki Wikana S.A.

3.5.2 Znaczące zdarzenia w odniesieniu do działalności spółek zależnych

3.5.2.1 Multiserwis Sp. z o.o.

W lipcu 2012 r. Multiserwis Sp. z o.o. na drodze przekazania sklepów innemu podmiotowi zrezygnował z prowadzenia sprzedaży w następujących lokalizacjach: Łęczna,

Zamość, Chelme, Łuków i Stalowa Wola. W ten sposób zlikwidowanych zostało siedem sklepów, działających dotychczas pod marką CCC.

Na chwilę obecną spółka Multiserwis Sp. z o.o. posiada dwadzieścia cztery sklepy, w tym osiem sklepów działających pod marką CCC, czternaście sklepów działających pod marką BOTI oraz dwa sklepy typu „kiermasze”.

3.5.2.2 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko S.K.A.

W dniu 16 lipca 2012 r. spółka zależna Emitenta Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko S.K.A. zawarła z ze spółką Przedsiębiorstwo Budownictwa Specjalistycznego i Konserwacji Zabytków Sp. z o.o. "ARCUS" umowę o wykonanie robót budowlanych o wartości 15,08 mln zł netto. Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie robót budowlanych polegających na wykonaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z usługami w części parteru, garażem podziemnym, infrastrukturą, zjazdem z ul. Unickiej i zagospodarowaniem terenu przy ul. Unickiej 3 w Lublinie. Przedmiotowa umowa została zawarta w związku z realizacją inwestycji pod nazwą UNicity, w ramach której powstanie budynek o łącznej powierzchni użytkowej lokali 4,95 tys. m.kw., obejmujący 94 lokale mieszkalne oraz 10 lokali usługowych. Zgodnie z treścią umowy termin rozpoczęcia robót ustalono na dzień 16 lipca 2012 r., a zakończenia na dzień 30 września 2013 r. O zawarciu ww. umowy Spółka poinformowała raportem bieżącym nr 30/2012 z dnia 16 lipca 2012 r.

3.5.2.3 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A.

W dniu 27 lipca 2012 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. zawarła z Bankowy Leasing Sp. z o.o. umowę sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem handlowo - usługowym oraz innymi naniesieniami zlokalizowanej w Gorzowie Wielkopolskim stanowiącej Przedmiot Leasingu o którym mowa w przywołanym raporcie bieżącym 26/2012. Zawarcie umowy Sprzedaży było wynikiem realizacji zapisów umowy leasingu operacyjnego nieruchomości, która umożliwia oddanie przez BL Przedmiotu Leasingu do używania albo używania i pobierania pożytków w zamian przez Wikana Komerc zgodnie z postanowieniami Umowy Leasingu. Ponadto w dniu 27 lipca 2012 roku Wikana Komerc zawarła z BL umowę zobowiązującą do sprzedaży nieruchomości, na mocy której BL zobowiązał się, po wypełnieniu wszystkich zobowiązań Wikana Komerc określonych w Umowie Leasingu do łącznego przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz sprzedaży na rzecz Wikana Komerc naniesień obejmujących Przedmiot Leasingu a Wikana Komerc zobowiązała się ww. nieruchomość kupić, przy czym do przeniesienia własności gruntu oraz sprzedaży naniesień konieczne jest zawarcie odrębnej umowy. O zawarciu ww. umów Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 31/2012 z dnia 27 lipca 2012 roku.

3.6 Informacja o ryzyku i zagrożeniach

3.6.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością w segmencie deweloperskim mieszkaniowym

3.6.1.1 Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów i identyfikacja zyskowych projektów deweloperskich

Pomyślny rozwój działalności zależy w szczególności od zdolności pozyskania po konkurencyjnych cenach dobrych gruntów pod zabudowę oraz ich właściwego zagospodarowania, a następnie od zdolności sprzedaży lokali mieszkalnych przy zastosowaniu korzystnych marż. Pozyskanie gruntów pod zabudowę może być trudne ze względu na konkurencję na rynku nieruchomości, długotrwały proces uzyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych, brak planów zagospodarowania przestrzennego oraz ograniczona dostępność gruntów z odpowiednią infrastrukturą.

3.6.1.2 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Realizowane projekty deweloperskie wymagają znacznych nakładów kapitałowych na etapie przygotowania inwestycji i w trakcie trwania budowy. Z powodu wysokich potrzeb w zakresie finansowania, takim przedsięwzięciom z natury towarzyszą istotne ryzyka. Ryzyka te obejmują w szczególności nieuzyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające koszty założone w budżecie, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania. W razie wystąpienia któregośkolwiek z tych ryzyk może zaistnieć opóźnienie w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenie kosztów lub utrata przychodów, zamrożenie środków zainwestowanych w nabycie nieruchomości pod projekt deweloperski, a w niektórych przypadkach niezdolność do ukończenia inwestycji. Każde z ww. zdarzeń może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta.

3.6.1.3 Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych

Większości robót budowlanych w ramach poszczególnych projektów deweloperskich powierzana jest wyspecjalizowanym przedsiębiorstwom budowlanym. Mimo że sprawowany jest bieżący nadzór nad wykonywaniem robót budowlanych, spółka nie jest w stanie zapewnić, że zakontraktowane prace zostaną wykonane przez wykonawców w prawidłowy sposób i w uzgodnionych terminach. Opóźnienia robót lub nieprawidłowości w ich wykonaniu mogą spowodować opóźnienie zakończenia poszczególnych projektów deweloperskich, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów ich realizacji. Ponadto wykonawcy robót budowlanych mogą utracić płynność finansową, co może wpłynąć na jakość i terminowość zleconych prac. Utrata płynności finansowej może, w skrajnych przypadkach, doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zmiany. W konsekwencji jakiegokolwiek opóźnienia i koszty związane ze zmianą wykonawcy mogą negatywnie wpłynąć na wynik finansowy projektu deweloperskiego, a tym samym wynik finansowy Grupy Kapitałowej Emitenta.

3.6.1.4 Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości

Wartość nieruchomości zależy w dużej mierze od jej lokalizacji oraz przeznaczenia. Jeżeli zalety lokalizacji nieruchomości lub jej przeznaczenia zostaną niewłaściwie ocenione, mogą pojawić się trudności z jej sprzedażą za zakładaną cenę. W przypadku konieczności obniżenia ceny sprzedaży danej nieruchomości w celu przyciągnięcia nabywców, wartość rynkowa nieruchomości może znacznie spaść. Jeżeli zakładane przez prowadzące działalność deweloperską spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta, przychody ze sprzedaży lub wynajmu nie zostaną osiągnięte, może to mieć negatywny wpływ na wynik finansowy danego projektu deweloperskiego, a tym samym wynik finansowy Grupy Kapitałowej Emitenta.

3.6.1.5 Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

Emitent nie może zapewnić, że dla spółek prowadzących działalność deweloperską z Grupy Kapitałowej Emitenta, poszczególne zezwolenia, zgody lub pozwolenia wymagane w związku z obecnie prowadzonymi lub nowymi projektami deweloperskimi zostaną uzyskane w terminie, lub będą pozytywne, lub że istniejące lub przyszłe zezwolenia, zgody albo pozwolenia nie zostaną cofnięte. Nieuzyskanie takich zezwoleń, zgód lub pozwoleń, albo ich cofnięcie może mieć niekorzystny wpływ na zdolność do realizacji lub ukończenia jej bieżących, a także nowych projektów deweloperskich. Istnieje także ryzyko, że uzyskanie niezbędnych zezwoleń, zgód i pozwoleń może być utrudnione w związku z działalnością organizacji społecznych i ekologicznych, które mogą próbować blokować realizację projektów deweloperskich. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta.

3.6.1.6 Ryzyko związane z obserwowanym osłabieniem koniunktury w branży deweloperskiej

W związku z osłabieniem koniunktury w branży deweloperskiej, wynikającym ze zmniejszonego popytu ze strony klientów, zaostrzonych procedur związanych z uzyskaniem kredytów mieszkaniowych oraz zwiększonej podaży nowobudowanych lokali mieszkalnych, istnieje ryzyko niemożności sprzedaży prowadzonych inwestycji po zakładanych cenach, co wpłynie na marżę uzyskaną na tych inwestycjach.

3.6.1.7 Ryzyko związane z konkurencją

Konkurencja w branży deweloperskiej, w której działa Emitent i jego spółki zależne, może prowadzić między innymi do nadwyżki podaży nieruchomości mieszkalnych wywołanej zbyt dużą liczbą dostępnych obiektów lub do wzrostu cen gruntów. Taka konkurencja może mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej Emitenta.

3.6.1.8 Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną kraju

Sytuacja makroekonomiczna Polski silnie wpływa na opłacalność działalności deweloperskiej, gdyż popyt na mieszkania jest pochodną skłonności do zakupu dóbr trwałych, która z kolei jest uzależniona od fazy cyklu koniunkturalnego, dynamiki PKB oraz dochodu permanentnego. Również polityka monetarna oraz polityka fiskalna (będące składowymi polityki makroekonomicznej) wpływają na zgłaszany popyt na mieszkania.

3.6.1.9 Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych

Spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta finansują swoją działalność korzystając z krótkoterminowych i długoterminowych kredytów i pożyczek o zmiennym oprocentowaniu. Są więc narażone na ryzyko stóp procentowych. Duża ekspozycja związana z tym ryzykiem oraz niewłaściwa wcześniejsza ocena tego ryzyka, mogą negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta. Ponieważ kapitał obcy odsetkowy stanowi obecnie niewielką część pasywów, a potencjalne wahania stóp procentowych są niewielkie, spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta nie stosują narzędzi zabezpieczających w tym zakresie.

3.6.1.10 Ryzyko zmiennego otoczenia prawnego

Zmiany przepisów prawa lub różne jego interpretacje mogą stanowić źródło ryzyka dla działalności Grupy Kapitałowej Emitenta. Ewentualne zmiany, w szczególności przepisów dotyczących działalności produkcyjnej, ochrony środowiska, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego (w tym prawa spółek i prawa regulującego zasady funkcjonowania rynku kapitałowego), mogą zmierzać w kierunku powodującym wystąpienie negatywnych skutków dla działalności podmiotów gospodarczych. Prawo polskie wciąż znajduje się w okresie dostosowawczym, związanym z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej.

Zmianie uległo wiele ustaw i nadal wdrażane są dyrektywy prawa europejskiego, które zmieniają procedury administracyjne, sądowe, a także przepisy regulujące prawo prowadzenia działalności gospodarczej. Wejście w życie nowych regulacji obrotu gospodarczego (np. *Ustawa o ochronie praw nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych*) może wiązać się z problemami interpretacyjnymi, niekonsekwentnym orzecznictwem sądów, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez organy administracji publicznej itp.

3.6.1.11 Ryzyko niestabilnej polityki podatkowej

Polski system podatkowy charakteryzuje się częstymi zmianami przepisów. Dodatkowo wiele z nich nie zostało sformułowanych w sposób dostatecznie precyzyjny i brak jest ich jednoznacznej wykładni. Interpretacje przepisów podatkowych ulegają częstym zmianom, a zarówno praktyka organów skarbowych jak i orzecznictwo sądowe w sferze opodatkowania, są wciąż niejednolite. Dodatkowym czynnikiem powodującym brak stabilności polskich przepisów podatkowych jest przystąpienie Polski do Unii Europejskiej, które dodatkowo zwiększyło wyżej wymienione ryzyko.

Jednym z aspektów niedostatecznej precyzji unormowań podatkowych jest brak przepisów przewidujących formalne procedury ostatecznej weryfikacji prawidłowości naliczenia zobowiązań podatkowych za dany okres. Deklaracje podatkowe oraz wysokość faktycznych wypłat z tego tytułu mogą być kontrolowane przez organy skarbowe przez pięć lat od końca roku, w którym minął termin płatności podatku. Przyjęcie przez organy podatkowe odmiennej interpretacji przepisów podatkowych, niż zakładana przez Emitenta, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Spółki, jej sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju.

3.6.2 Czynniki ryzyka związane z działalnością w segmencie deweloperskim komercyjnym

3.6.2.1 Ryzyko związane z koniunkturą na rynku nieruchomości komercyjnych

Zakres działalności spółek z segmentu deweloperskiego komercyjnego jest w znacznym stopniu zależny od koniunktury w segmencie nieruchomości komercyjnych. W zależności od

zgłaszanego zapotrzebowania można modyfikować stawki czynszów oraz warunki umów najmu. Ponadto nie bez znaczenia są pewne trendy w zakresie lokalizacji back office'ów oraz centrów rozliczeniowych, które są istotnymi adresatami powierzchni komercyjnych.

3.6.2.2 Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Sytuacja makroekonomiczna silnie wpływa na skłonność przedsiębiorstw do tworzenia nowych punktów sprzedaży oraz rozbudowy back office'ów. W przypadku dużej dynamiki wzrostu ta skłonność jest większa niż w okresie spowolnienia.

Poziom wzrost PKB oraz sytuacja na rynku pracy oddziałuje z kolei na preferencje co do lokalizacji centrów rozliczeniowych i back office'ów. W przypadku występowania dużych różnic między średnimi wynagrodzeniami w zależności od regionu, istnieje silna tendencja do przenoszenia wskazanej wcześniej działalności do regionów charakteryzujących się najniższymi średnimi płacami. Zależność zysku na ważności zwłaszcza w okresach dekonjunktury.

3.6.2.3 Trafność doboru lokalizacji

Wartość nieruchomości zależy w dużej mierze od jej lokalizacji oraz przeznaczenia (powierzchnia handlowa / powierzchnia biurowa). Jeżeli zalety lokalizacji nieruchomości lub jej przeznaczenia zostaną niewłaściwie ocenione, mogą pojawić się trudności z jej wynajęciem za zakładaną stawkę. W przypadku konieczności obniżenia stawki najmu dla danej nieruchomości w celu przyciągnięcia nabywców, wartość rynkowa nieruchomości może znacznie spaść. Jeżeli zakładane przez prowadzące działalność deweloperską spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta, przychody z wynajmu nie zostaną osiągnięte, może to mieć negatywny wpływ na wynik finansowy danego projektu deweloperskiego, a tym samym wynik finansowy Grupy Kapitałowej Emitenta.

3.6.3 Czynniki ryzyka związane z działalnością w obszarze handlu detalicznego obuwem

3.6.3.1 Ryzyko związane z tendencjami w modzie

Działalność spółki Multiserwis Sp. z o.o. w dużym stopniu zależy od trafności doboru kolekcji i odpowiedniego wycucia preferencji klientów. Moda na rynku obuwia zmienia się sezonowo. Istnieje ryzyko, iż w związku z chwilową zmianą mody, aktualna kolekcja franczyzodawcy (spółki NG2 S.A.) nie trafi w gusta nabywców. Oznaczać to może zmniejszenie sprzedaży i przychodów.

3.6.3.2 Ryzyko związane z sezonowością sprzedaży

Sprzedaż obuwia uzależniona jest od sezonowości popytu - można wyróżnić dwa sezony sprzedaży: wiosenno-letni i jesienno-zimowy. Każdy z tych sezonów wymaga przygotowania odrębnej kolekcji, a sprzedaż osiąga szczyt dwukrotnie w ciągu roku, na początku każdego sezonu. Nietypowe warunki pogodowe w danym roku mogą spowodować ograniczenie sprzedaży obuwia z danej kolekcji, co z kolei prowadzić może do spadku przychodów oraz konieczności przechowywania niesprzedanego obuwia do następnego sezonu.

3.6.3.3 Ryzyko nietrafionych lokalizacji

Strategia rozwoju Multiserwis Sp. z o.o. zakłada rozbudowę sieci sprzedaży. Otwieranie nowych salonów niesie za sobą ryzyko, że lokalizacja okaże się nietrafiona, co może skutkować tym, że przychody realizowane przez salon nie osiągną zakładanego poziomu. W konsekwencji odbije się to również na obniżeniu zakładanych marż oraz rentowności sprzedaży.

3.6.3.4 Ryzyko rozwiązania umowy franczyzowej

Multiserwis Sp. z o.o. współpracuje z firmą NG2 S.A. na podstawie umowy franczyzowej. Grupa NG2 realizuje strategię zwiększenia udziału sprzedaży we własnych sklepach w sprzedaży ogółem. Sprzedaż we własnych sklepach jest dla NG2 bardziej opłacalna. Strategia realizowana jest przede wszystkim poprzez rozwój sieci własnych sklepów firmowych. Nie można wykluczyć, że NG2 zdecyduje się na sprzedaż swoich wyrobów wyłącznie poprzez własne sklepy i rozwiąże umowę franszyzy z Multiserwis Sp. z o.o.

3.6.3.5 Ryzyko związane z konkurencją

W sektorze dystrybucji obuwia występują niskie bariery wejścia. W związku z tym sektor ten cechuje się wysoką konkurencją. Z uwagi na wielkość sektora oraz rosnącą wraz z rozwojem gospodarczym zamożność potencjalnych klientów, polski rynek obuwia może stawać się coraz bardziej atrakcyjny dla firm dotąd na nim nieobecnych lub prowadzących swą działalność w ograniczonej skali. Presja konkurencyjna może się nasilać poprzez łączenie się mniejszych producentów i dystrybutorów obuwia obecnych na rynku. Barrierami ograniczającymi pojawienie się konkurentów jest fakt, iż przyszła działalność jako franczyzobiorcy spółki NG2 S.A. dotyczy segmentu, w którym niezbędnym warunkiem odniesienia sukcesu rynkowego jest posiadanie rozpoznawalnej marki. Ponadto istotną barierą wejścia nowego gracza do sektora jest konieczność posiadania sieci salonów firmowych w centrach handlowych dużych miast. Dodatkowym czynnikiem ryzyka jest napływ taniego obuwia pochodzącego z krajów azjatyckich, charakteryzujących się niższymi kosztami pracy. Siła potencjalnej konkurencji ze strony produktów azjatyckich jest osłabiona przez powszechną opinię o jego złej jakości, pod warunkiem że nie jest sygnowane znaną marką.

3.6.3.6 Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski

W przypadku spółki Multiserwis Sp. z o.o. istotne są aspekty sytuacji makroekonomicznej kraju, ogniskujące się przede wszystkim w dochodzie do dyspozycji ludności oraz skłonności do konsumpcji bieżącej.

3.6.4 Ryzyka związane z działalnością w obszarze odnawialnych źródeł energii

3.6.4.1 Ryzyko związane z procesem technologicznym produkcji biogazu

Do sprawnego prowadzenia działalności w zakresie wytwarzania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych konieczne jest osiągnięcie znacznej stabilności efektywnościowej produkcji biogazu, mierzonej wolumenem produkcji. Ryzyko zakłóceń tego procesu może wynikać z czynników biochemicznych oraz z braku doświadczeń w zakresie budowy tego typu kompleksów w polskich warunkach klimatycznych. Spółka planuje ograniczyć drugi ze wskazanych rodzajów ryzyka poprzez zaangażowanie w proces budowlanych specjalistycznej firmy zachodniej, posiadającej doświadczenie w zakresie nadzoru

technologicznego nad elektrowniami metanowymi. Opisywana kategoria ryzyka powinna maleć wraz z nabieraniem doświadczenia operacyjnego przez Spółkę.

3.6.4.2 Ryzyko związane z lokalizacją elektrowni

Powodzenie przedsięwzięć polegających na budowie elektrowni biogazowych wytwarzających energię elektryczną i ciepłą zależy w dużej mierze od lokalizacji inwestycji. Niewłaściwie wybrane miejsce na tego typu inwestycje skutkować może trudnościami w zakresie zapewnienia właściwej ilości surowców oraz problemami w zakresie odbioru energii (szczególnie energii cieplnej, która podatna jest na znaczne straty w sytuacji zaistnienia konieczności jej przesyłu na duże odległości). Obydwa te czynniki mogą negatywnie wpływać na generowaną marżę poprzez zwiększenie kosztów (w przypadku powstania konieczności dostarczania surowca z dalszych odległości) lub poprzez zmniejszenie przychodów (jeśli całość wyprodukowanej energii przeznaczonej do sprzedaży nie znajdzie odbiorcy).

Ryzyko lokalizacji związane jest także z niezbędną dla inwestycji w zakresie energetyki odnawialnej infrastrukturą sieci przesyłowej. Brak tego typu infrastruktury znacznie podwyższać może koszty i wydłużać czas realizacji inwestycji.

3.6.4.3 Ryzyko związane z konkurencją

Rynek energii wytwarzanej z OZE w Polsce jest rynkiem w pełni regulowanym przez prawo. Aktualnie obowiązujące regulacje stwarzają sytuację, w której nie zachodzi typowa konkurencja rynkowa między dostawcami „zielonej” energii. Wytwórcy ci mają bowiem zagwarantowany zbyt po wyznaczonej cenie urzędowej u podmiotów dystrybuujących energię na danym obszarze. Niemniej jednak na obecnym rynku energii wytwarzanej z OZE zachodzi konkurencja w zakresie pozyskania dofinansowania na realizację inwestycji infrastrukturalnych, bez którego opłacalność finansowa inwestycji znacznie spada.

Wikana Bioenergia Sp. z o.o. ubiega się o dofinansowanie (zarówno ze środków krajowych jak i pochodzących z funduszy UE) dla kilku planowanych przedsięwzięć. W przypadku rozstrzygnięcia konkursów na niekorzyść spółki może dojść do sytuacji, w której nastąpią opóźnienia w realizacji inwestycji wynikające z konieczności uzyskania dodatkowego finansowania zewnętrznego.

3.6.4.4 Ryzyko związane z rynkiem substratów

Przewidywane do wybudowania w ramach planów inwestycyjnych spółki Wikana Bioenergia Sp. z o.o. biogazownie rolnicze wytwarzają energię z biogazu otrzymywanego na bazie substratów pochodzenia rolniczego (głównie kukurydzy). W związku ze spodziewanym w najbliższym czasie dużym tempem rozwoju rolniczych instalacji biogazowych w Polsce należy oczekiwać, że zwiększy się ogólny popyt na tego typu substraty. Zjawisko to skutkować może tendencją zwyżkową cen roślin atrakcyjnych dla energetyki odnawialnej. Sytuacja taka może być widoczna szczególnie w okresie pierwszych kilku lat, kiedy trwał będzie proces dostosowania struktury upraw rolnych w kierunku roślin dających wysoki uzysk biogazu. Ryzyko związane z rynkiem substratów dotyczy więc ściśle wzrostu ich cen.

3.7 Działalność promocyjna i budowa wizerunku Grupy Kapitałowej WIKANA

W dniu 4 stycznia 2012 r. odbył się w Lublinie 20. finał Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy, którego głównym sponsorem była Wikana S.A.

W dniu 5 lutego 2012 r. miało miejsce otwarcie wystawy startArchitekci*11, organizowanej w Gali „Dom i Wnętrze” w Lublinie. Jest to wystawa projektów dyplomowych obronionych w roku 2011 na kierunku architektura i urbanistyka na Wydziale Budownictwa i Architektury Politechniki Lubelskiej, którą Wikana S.A. wspiera jako sponsor główny.

W dniu 20 lutego 2012 r. Wikana S.A. została sponsorem tytularnym pierwszoligowej drużyny koszykówki męskiej MKS Start Lublin. Umowę sponsoringu zawarto na 12 miesięcy z wolą kontynuowania.

W czerwcu 2012 r. Wikana S.A. zajęła I miejsce w rankingu „Kuriera Lubelskiego” w kategorii „Firma z największym zyskiem zatrudniająca poniżej 250 osób”. W zestawieniu wszystkich firm w województwie lubelskim (bez podziału ze względu na wielkość zatrudnienia) Wikana S.A. zajęła ósme miejsce.

4 Informacje o akcjach i akcjonariacie

4.1 Kapitał zakładowy Jednostki Dominującej

Kapitał zakładowy Wikana S.A. na dzień 1 stycznia 2012 r. wynosił 33 611 173,80 zł.

W dniu 27 marca 2012 r. Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmiany wysokości kapitału zakładowego Emitenta. Wysokość kapitału zakładowego Spółki została obniżona o kwotę 78.054,60 zł, z kwoty 33.611.173,80 zł. Po rejestracji przedmiotowej zmiany kapitał zakładowy Emitenta wynosi 33.533.119,20 zł i dzieli się na 167.665.596 akcji o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja, serii G. Obecnie wszystkie wyemitowane akcje Spółki uprawniają do 167.665.596 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Obniżenie wysokości kapitału zakładowego zostało dokonane w związku z umorzeniem 390.273 akcji Wikana S.A. nabytych przez Spółkę w celu wyrównania niedoborów scaleniowych i pozostałych po wyrównaniu tychże niedoborów. Umorzenie akcji zostało dokonane na podstawie Uchwały nr 4/II/2012 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. z dnia 29 lutego 2012 roku. Umorzone akcje uprawniały do 390.273 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

W dniu 11 czerwca 2012 r. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych zarejestrował umorzenie 390.273 akcji.

4.2 Struktura kapitału zakładowego Jednostki Dominującej

Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi, na okaziciela, powstałymi w wyniku scalenia serii A, B, C, D, E, F w serię G.

4.3 Informacje o akcjonariacie Jednostki Dominującej

Na dzień 31 sierpnia 2012 r. Spółka miała dwóch akcjonariuszy posiadających w sposób bezpośredni więcej niż 5% akcji Spółki.

Liczbowy stan posiadania akcji przez znaczących akcjonariuszy od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego tj. od dnia 15 maja 2012 roku nie uległ, wedle wiedzy Emitenta, zmianie.

Tabela. Stan posiadania akcji Spółki przez znacznych akcjonariuszy na dzień 31 sierpnia 2012 r.

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale / głosach
Ipnihome Limited*	99 533 218	59,4%
Dekra Holdings Limited	20 339 287	12,1%
Pozostali	47 793 091	28,5%

* podmiot kontrolowany przez Pana Adama Buchajskiego (łączna liczba akcji posiadanych bezpośrednio i pośrednio przez Pana Adama Buchajskiego wynosi 104 781 364 akcji, które uprawniają do 104 781 364 głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, co stanowi 62,49% udziału w kapitale/głosach.

4.4 Zestawienie stanu posiadania akcji w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego tj. od dnia 15 maja 2012 r. do dnia przekazania niniejszego raportu okresowego nie wystąpiły zmiany w stanie posiadania akcji Wikana S.A. lub uprawnień do nich wśród osób zarządzających i nadzorujących.

Na dzień przekazania niniejszego raportu Pani Agnieszka Buchajska, Członek Rady Nadzorczej posiadała bezpośrednio 3 826 047 sztuk akcji Wikana S.A. (2,28% kapitału zakładowego Spółki) z których wynika 3 826 047 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, a wraz z podmiotem zależnym Renale Management Limited posiada łącznie 5 952 844 sztuk akcji, co stanowi 3,55% kapitału zakładowego Spółki i uprawnia do 5 952 844 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

Pan Adam Buchajski, członek Rady Nadzorczej posiada łącznie 104 781 364 akcji uprawniających do 104 781 364 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, co stanowi 62,49% kapitału zakładowego Spółki, przy czym bezpośrednio posiada 5 248 146 akcji, co stanowi 3,13 % kapitału zakładowego Spółki i daje 5 248 146 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, a poprzez podmiot zależny Ipnihome Limited z siedzibą w Larnace, posiada 99 533 218 akcji uprawniających do 99 533 218 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, co stanowi 59,36% kapitału zakładowego Emitenta.

Pan Robert Gajor (Prokurent) posiada 240 akcji Spółki uprawniających do 240 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Pozostali członkowie organów nadzorczych, zarządzających nie posiadają akcji Spółki oraz uprawnień do nich.

Tabela. Informacja o liczbie akcji posiadanych (bezpośrednio lub pośrednio) przez członków organów zarządzających i nadzorujących. Stan na 31 sierpnia 2012 r.

Osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji na dzień 31 sierpnia 2012 r.	Udział procentowy w kapitale / głosach
Sylwester Bogacki	Prezes Zarządu	0	0,00%

Krzysztof Misiak	Członek Rady Nadzorczej	0	0,00%
Adam Buchajski*	Członek Rady Nadzorczej	104 781 364	62,49%
Agnieszka Buchajska**	Członek Rady Nadzorczej	5 952 844	3,55%
Piotr Zawisłak	Członek Rady Nadzorczej	0	0,00%
Tomasz Filipiak	Członek Rady Nadzorczej	0	0,00%
Tomasz Grodzki	Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych	0	0,00%
Robert Gajor	Prokurent	240	<0,01%

Źródło: Wikana S.A.

* Łącznie z podmiotem zależnym - Ipnihome Limited z siedzibą w Larnace

** Łącznie z podmiotem zależnym - Renale Management Limited

Żadna z osób zarządzających oraz nadzorujących nie posiada papierów właścicielskich spółek zależnych od Wikana S.A.

5 Pozostałe informacje

5.1 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

Wikana S.A. ani jednostki zależne nie są stroną postępowania toczącego się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań albo wierzytelności Wikana S.A. lub jednostki od niego zależnej, którego wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Wikana S.A.

Wikana S.A. ani żadna jednostka z Grupy Kapitałowej Wikana nie są stroną dwu lub więcej postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Wikana S.A.

5.2 Inne informacje, które zdaniem Emitent są istotne dla oceny jego sytuacji

Zarząd stoi na stanowisku, że zastrzeżenie wpisane przez biegłego rewidenta (dotyczące w większości Tęczowego Osiedla) w opinii do skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej WIKANA oraz do jednostkowego sprawozdania finansowego Wikana S.A. nie jest uzasadnione, gdyż ze względu na zmianę przeznaczenia zapasów o najniższej obrotowości, nie tracą one swojej wartości, a co za tym idzie nie ma uzasadnienia dla tworzenia odpisów aktualizujących. Na dzień 30 czerwca 2012 r. miejsca postojowe na tym osiedlu zostały wykazane jako składnik majątku trwałego w związku z przeznaczeniem ich pod wynajem. Na dzień przekazania raportu były już podpisane pierwsze umowy w tym zakresie. Biegły rewident w raporcie z przeglądu półrocznego podkreśla ten fakt, należy jednak przyjąć, że proces komercjalizacji takiej powierzchni musi następować etapowo.

Ponadto biegły rewident w raporcie półrocznym cytuje fragment raportu z przeglądu półrocznego Wikana FIZ, w którym to zwrócono uwagę na brak wyceny nieruchomości na dzień 30 czerwca 2012 r. Zgodnie z MSR 36 podmioty z Grupy Kapitałowej nie dokonują oceny wartości składników majątkowych nie rzadziej niż na koniec roku obrachunkowego oraz w sytuacji, w której wystąpią przesłanki utraty wartości składnika. Ponieważ na dzień 30 czerwca 2012 r. nie wystąpiły przesłanki utraty wartości, a rok obrotowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym, spółki nie dokonywały wyceny składników majątkowych.

Sylwester Bogacki
Prezes Zarządu

Tomasz Grodzki
Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych