



SRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
WIKANA S.A.
ZA ROK 2011

Wikana S.A.
Lublin
23 lutego 2012 r.

SPIS TREŚCI

1	1 Wybrane dane finansowe.....	5
2	Zasady sporządzania sprawozdania finansowego	6
3	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym wyniku finansowego i ich zmian	6
3.1	Pozycje bilansowe	6
3.2	Rachunek Wyników	7
3.3	Przepływy pieniężne	7
3.4	Wybrane wskaźniki.....	7
3.5	Stan zatrudnienia.....	8
3.6	Pozycje pozabilansowe	8
4	Informacja o instrumentach finansowych.....	9
5	Zwięzły opis dokonań lub niepowodzeń Spółki w 2011 roku wraz z wykazem ważniejszych zdarzeń ich dotyczących.....	9
5.1	Działalność podstawowa	9
5.2	Sprzedaż notarialna mieszkań.....	10
5.3	Emisja obligacji.....	11
5.4	Walne Zgromadzenia	12
5.1	Działalność dodatkowa w 2011 roku	12
6	Perspektywy rozwoju działalności Spółki	13
7	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	13
7.1	Ogólna ocena sytuacji w zakresie ryzyka branży	13
7.2	Ryzyko związane z obserwowanym osłabieniem koniunktury w branży deweloperskiej.....	13
7.3	Ryzyko związane z możliwością nabycia gruntów i identyfikacją zyskownych projektów deweloperskich.....	14
7.4	Ryzyko związane z konkurencją	14
7.5	Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich.....	14
7.6	Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych.....	14
7.7	Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości.....	15
7.8	Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi.....	15
7.9	Ryzyko związane z obserwowanym osłabieniem koniunktury w branży deweloperskiej.....	15
7.10	Ryzyko związane z konkurencją	15
7.11	Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną kraju	16
7.12	Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych.....	16
7.13	Ryzyko zmiennego otoczenia prawnego.....	16
7.14	Ryzyko niestabilnej polityki podatkowej	16
8	Wskazanie postępowań sądowych toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	17
9	Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach	17
10	Informacje o odbiorcach	18
11	Informacja o dostawcach	19
12	Informacje o umowach znaczących zawartych w roku 2011.....	19
12.1	Umowy znaczące zawarte przez Spółkę	19
12.2	Umowy znaczące zawarte przez akcjonariuszy Spółki	19
13	Opis organizacji Grupy Kapitałowej wraz ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji	20

13.1	Struktura Grupy Kapitałowej	20
13.2	Wikana S.A.	21
13.3	Wikana Bioenergia Sp. z o.o.	22
13.4	Wikana Invest Sp. z o.o.	22
13.5	Wikana Project Sp. z o.o.	22
13.6	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.	23
13.7	WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna	23
13.8	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 02 Spółka komandytowo-akcyjna	23
13.9	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 MIASTECZKO Spółka komandytowo-akcyjna	24
13.10	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE Spółka komandytowo-akcyjna	24
13.11	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 05 MARINA Spółka komandytowo-akcyjna	24
13.12	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. KOMERC Spółka komandytowo-akcyjna	25
13.13	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. KROSNO Spółka komandytowo-akcyjna	25
13.14	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna	25
13.15	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. ZIELONE TARASY Spółka komandytowo-akcyjna	26
13.16	Multiserwis Sp. z o.o.	26
13.17	Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o.	26
13.18	Wikana Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	26
14	Informacja o zachowaniu warunków rynkowych w przypadku zawarcia przez WIKANA S.A. lub jednostkę od niego zależną podlegającą konsolidacji transakcji z podmiotami powiązanymi	27
15	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym zobowiązaniach finansowych	27
16	Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach	29
17	Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach	30
17.1	Poręczenia i gwarancje udzielone	30
17.2	Poręczenia i gwarancje otrzymane	31
18	Opis wykorzystania środków z emisji	31
19	Informacja o sposobie finansowania działalności	31
20	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych w aspekcie źródeł finansowania	32
21	Czynniki i nietypowe zdarzenia wpływające na wynik finansowy	32
22	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki	33
23	Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	33
24	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	33
25	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta i jego Grupą Kapitałową	33
26	Skład osobowy organów Spółki	34
26.1	Zarząd	34
26.2	Rada Nadzorcza	34
26.3	Prokurenci	34
27	Informacja o umowach przewidujących rekompensatę dla członków organów zarządzających przypadku rezygnacji lub zwolnienia	34
28	Wartość wynagrodzeń członków organów zarządzających i nadzorczych	34
29	Informacja o akcjach Spółki	35
29.1	Podstawowe informacje o akcjach Spółki	35
29.2	Wprowadzenie akcji serii F do obrotu giełdowego	36
29.3	Scalenie akcji	37
29.4	Rezygnacja z usług animatora rynku	38
29.5	Stan posiadania znacznych pakietów akcji	38

29.6	Stan posiadania akcji Spółki wśród osób zarządzających i nadzorujących.....	38
29.7	Zmiany struktury właścicielskiej między dniem bilansowym a dniem sporządzenia informacji 40	
30	Informacje o znanych Emitentowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.....	40
31	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.....	40
32	Informacja o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych.....	40
33	Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.....	40
33.1	Wynagrodzenie za badanie sprawozdania za rok 2011.....	41
33.2	Wynagrodzenie za badanie sprawozdania za rok 2010.....	41
34	Prognozy wyników finansowych	41
35	Informacja o Ładzie Korporacyjnym	41
36	Nagrody i wyróżnienia	41
37	Istotne wydarzenia pod dniem bilansowym	42
37.1	Umowy znaczące	42
37.2	Sponsoring	42
37.3	Kredyty i pożyczki bankowe	42

1 Wybrane dane finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE		w tys. zł		w tys. euro	
		2011	2010	2011	2010
		od 2011-01-01 do 2011-12-31	od 2010-01-01 do 2010-12-31	od 2011-01-01 do 2011-12-31	od 2010-01-01 do 2010-12-31
dane dotyczą skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego					
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i usług	35 660	23 825	8 613	5 950
II	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 753	7 233	423	1 806
III	Zysk (strata) brutto	8 468	17 282	2 045	4 316
IV	Zysk (strata) netto	7 013	14 497	1 694	3 620
V	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-16 840	10 288	-4 068	2 569
VI	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-4 758	-6 611	-1 149	-1 651
VII	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	16 543	-2 481	3 996	-620
VIII	Przepływy pieniężne netto, razem	-5 055	1 196	-1 221	299
IX	Aktywa razem	165 983	135 471	37 580	34 207
X	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	66 877	42 869	15 142	10 825
XI	Zobowiązania długoterminowe	31 333	1 923	7 094	486
XII	Zobowiązania krótkoterminowe	35 544	40 946	8 047	10 339
XIII	Kapitał własny	99 106	92 602	22 438	23 383
XIV	Kapitał zakładowy	33 611	33 611	7 610	8 487
XV	Liczba akcji (w szt.)	168 055 869	1 680 558 693	168 055 869	1 680 558 693
XVI	Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,00 zł	0,01 zł	€ 0,00	€ 0,00
XVII	Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	0,59	0,06	0,13	0,02
XX	Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)				

2 Zasady sporządzania sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2011 jak również sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w 2011 roku zostały sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 roku.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2011 jak również sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w 2011 roku zostały zatwierdzone przez Zarząd WIKANA S.A. w dniu 23 lutego 2012 roku.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2011 sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF) zatwierdzone przez Unię Europejską.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę 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.

Szczegółowe informacje nt. zasad sporządzania sprawozdania finansowego zostały szczegółowo opisane w punkcie 6. *Zasady przyjęte przy sporządzaniu sprawozdań finansowych* zamieszczonego w ramach *Wybranych informacji objaśniających do rocznego sprawozdania finansowego dla WIKANA S.A. za 2011 r.*

3 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym wyniku finansowego i ich zmian

3.1 Pozycje bilansowe

Na dzień 31 grudnia 2011 r. suma bilansowa Spółki WIKANA S.A. wyniosła 165 983 tys. zł, co oznacza wzrost w stosunku do analogicznego okresu w roku 2010 o 30 512 tys. zł w ujęciu wartościowym (czyli o 22,52% w ujęciu procentowym).

Na dzień 31 grudnia 2011 r. aktywa trwałe wynosiły 59 218 tys. zł (52 298 tys. zł za analogiczny okres 2010 r.) ich wzrost w stosunku do roku 2010 był związany ze wzrostem wartości certyfikatów Wikana FIZ, co w bilansie znalazło odbicie w znacznym wzroście pozycji „Inne aktywa finansowe”.

Aktywa obrotowe na dzień sporządzania sprawozdania Spółki WIKANA S.A. wynosiły 106 765 tys. zł (wobec 83 173 tys. zł na koniec 2010 r.), co oznacza dynamikę na poziomie 28,36 %.

Struktura majątkowa Spółki uległa w roku 2011 względem roku poprzedniego nieznacznemu uelastycznieniu (udział aktywów trwałych w aktywach ogółem spadł z 38,60 do 35,68%).

Po stronie pasywów na dzień 31 grudnia 2011 r., poszczególne pozycje kształtowały się w następujących wartościach:

- kapitał własny: 99 106 tys. zł (92 602 tys. zł za analogiczny okres 2010 r. czyli nastąpił wzrost o 7,02%),
- zobowiązania długoterminowe: 31 333 tys. zł (1 923 tys. zł za analogiczny okres 2010 r. czyli nastąpił wzrost o 29 410 tys. zł), tak dynamiczny wzrost zobowiązań długoterminowych wynika z faktu, iż wyemitowane w 2011 roku obligacje zostały zaksięgowane właśnie w tej pozycji pasywów.
- zobowiązania krótkoterminowe: 35 544 tys. zł (40 946 tys. zł za analogiczny okres 2010 r. czyli nastąpił spadek o 13,19%).

Zmiana struktury czasowej zobowiązań wynika z terminów zapadalności zobowiązań finansowych Spółki, istniejących na dzień 31 grudnia 2011 r.

3.2 Rachunek Wyników

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i usług Spółki WIKANA S.A. za 2011 r. wyniosły 35 660 tys. zł., co stanowi 49,67% wzrost względem roku 2010. Było to wynikiem sprzedaży nieruchomości dwóch nieruchomości inwestycyjnych zlokalizowanych w Krasnobrodzie oraz Milejowie.

Koszty sprzedaży produktów, towarów i usług za 2011 r. w Spółce wyniosły 29 075 tys. zł, co oznacza 40,17% wzrost względem roku 2009.

Zysk brutto ze sprzedaży Spółki WIKANA S.A. za 2011 rok zamknął się kwotą 6 585 tys. zł i był o 113,59% wyższy od zysku za rok 2010. Pomimo tego na poziomie zysku operacyjnego nastąpił spadek wyników o 75,76%, a na poziomie zysku brutto dynamika spadku było nieco mniejsza i wyniosła 51%.

Przychody ogółem wyniosły 48 231 tys. zł, z czego:

- 1) przychody ze sprzedaży stanowią 73,94%,
- 2) pozostałe przychody operacyjne stanowią 8,71%,
- 3) przychody finansowe stanowią 17,35 %

Koszty ogółem wyniosły 39 763 tys. zł, z czego:

- 1) koszty wytworzenia stanowią 73,12%,
- 2) koszty sprzedaży stanowią 2,71%,
- 3) koszty ogólnego zarządu stanowią 8,82%,
- 4) pozostałe koszty operacyjne stanowią 11,19%,
- 5) koszty finansowe stanowią 4,16%.

3.3 Przepływy pieniężne

Rachunek przepływów pieniężnych wykazał spadek stanu środków pieniężnych o 78,04% w roku 2011 względem roku 2010.

Przepływy pieniężne netto wyniosły razem – 5 055 tys. zł, z czego:

- 1) przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej – 16 840 tys. zł,
- 2) przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej – 4 758 tys. z ł,
- 3) przepływy pieniężne netto z działalności finansowej 16 543 tys. zł.

3.4 Wybrane wskaźniki

W roku 2011 pogorszeniu uległy wszystkie klasyczne wskaźniki rentowności oparte na zysku netto. Również wskaźniki oparte na zysku operacyjnym prezentują się gorzej niż w roku 2010.

Korzystna tendencja wystąpiła jednak w obszarze wskaźników płynności, które osiągnęły niemal wzorcowe wartości, przy jednoczesnym pogorszeniu się wskaźników zadłużenia. Wzrost wskaźników zadłużenia spowodowany był w głównej mierze przeprowadzoną emisją obligacji.

Zestawienie wybranych wskaźników dla Spółki za okres sprawozdawczy przedstawia poniższa tabela.

Tabela. Podstawowe wskaźniki.

Wyszczególnienie	2010	2011	Formuła
------------------	------	------	---------

ROE	15,66%	7,08%	relacja zysku netto do kapitałów własnych
ROA	10,70%	4,23%	relacja zysku netto do aktywów ogółem
ROS	60,85%	19,67%	relacja zysku netto do przychodów netto ze sprzedaży
Rentowność EBIT	30,36%	4,92%	relacja zysku operacyjnego do przychodów netto ze sprzedaży
Rentowność EBITDA	31,11%	5,33%	relacja zysku operacyjnego powiększonego o koszt amortyzacji do przychodów netto ze sprzedaży
Wskaźnik wydajności gotówkowej sprzedaży	43,18%	-47,22%	relacja środków pieniężnych z działalności operacyjnej do przychodów netto ze sprzedaży
Wskaźnik płynności bieżącej	2,03	3,00	relacja aktywów obrotowych do pasywów obrotowych
Wskaźnik płynności szybkiej	0,69	1,04	relacja aktywów obrotowych pomniejszonych o stan zapasów do pasywów obrotowych
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	31,64%	40,29%	relacja kapitałów obcych do kapitałów ogółem
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	46,29%	67,48%	relacja kapitałów obcych do kapitałów własnych

Źródło: WIKANA S.A.

Wskaźniki niefinansowe (ilościowa sprzedaż) zostały omówione w rozdziale poświęconym opisowi dokonań Spółki.

3.5 Stan zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w przeliczeniu na etaty w Spółce WIKANA S.A. w 2011 r. wynosiło 22,53 osoby i było o 7,28% większe niż w roku 2010.

3.6 Pozycje pozabilansowe

Na koniec roku 2011 WIKANA S.A. posiadała następujące pozycje pozabilansowe:

Tabela. Zestawienie pozycji pozabilansowych na dzień 31 grudnia 2011 r.

Lp.	Typ	Kwota (tys. zł)	Tytuł
1	hipoteka	17 250	kredyt Wikana Bioenergia Sp. z o.o.
2	hipoteka	3 150	kredyt Wikana Bioenergia Sp. z o.o.
3	poręczanie	11 500	kredyt Wiana Bioenergia Sp. z o.o.
4	poręczenie	4 000	kredyt Multiserwis Sp. z o.o.
5	poręczenie	2 100	kredyt Wikana Bioenergia Sp. z o.o.

Źródło: WIKANA S.A.

4 Informacja o instrumentach finansowych

Spółka wykorzystuje szereg instrumentów finansowania działalności. Są wśród nich klasyczne instrumenty finansowania kapitałem obcym takie jak kredyty oraz papiery dłużne.

Ponadto spółki korzystają z finansowania kapitałem własnym pochodzącym z zysku.

W ciągu roku 2011 Spółka nie otwierała pozycji na instrumentach pochodnych. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania sytuacja w tym zakresie nie uległa zmianie.

Główną inwestycją kapitałową dokonaną przez podmiot dominujący jest inwestycja w certyfikaty inwestycyjne Wikana FIZ. Wikana SA nabyła w 2010 r. certyfikaty wyemitowane w dwóch seriach:

- 1) seria A, obejmującą 1 000 000 certyfikatów po 1,00 zł każdy,
- 2) seria B, obejmującą 191 388 certyfikatów po 4,18 zł każdy.

Na dzień 31 grudnia 2011 r. certyfikaty były warte 15 476 tys. zł. Na wartość tę składa się wartość zakupu oraz z odpisu aktualizującego w wysokości 13 677 tys. zł.

5 Zwięzły opis dokonań lub niepowodzeń Spółki w 2011 roku wraz z wykazem ważniejszych zdarzeń ich dotyczących

5.1 Działalność podstawowa

W dniu 10 stycznia 2011 r. Spółka podpisała umowę zakupu działki zlokalizowanej przy ul. Jana Pawła II w Lublinie. Powierzchnia działki wynosi 2 141 m². W dniu 24 stycznia 2011 r. podpisała umowę zakupu kolejnej działki zlokalizowanej przy ulicy Jana Pawła II. Powierzchnia działki wynosi 4 191 m². Łącznie w styczniu 2011 r. zakupiono działki o powierzchni 6 332 m². Działki są przeznaczone pod realizację inwestycji pod nazwą Sky House w Lublinie. 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 dniu 11 stycznia 2011 r. dniu Komisja Nadzoru Finansowego nałożyła na Spółkę karę pieniężną w wysokości 70 tys. zł za naruszenie obowiązków informacyjnych spółki publicznej. Spółka złożyła wniosek o ponowne rozpoznanie sprawy.

W dniu 7 marca 2011 r. Pan Tomasz Grodzki, pełniący dotychczas funkcję Dyrektora Finansowego, objął funkcję Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych. W związku z rozszerzeniem składu osobowego Zarządu uległ zmianie sposób reprezentacji Spółki. Obecnie reprezentacja jest dwuosobowa.

W okresie od stycznia do marca 2011 r. Wikana S.A. zakupiła 5 działek w Janowie Lubelskim, o łącznej powierzchni 4 286 m².

W dniu 9 maja 2011 roku zostało zarejestrowane obniżenie kapitału zakładowego spółki WIKANA S.A. o kwotę 0,06 zł, z kwoty 33.611.173,86 zł do kwoty 33 611 173,80 zł. W tym samym dniu został zarejestrowany również nowy tekst jednolity Statutu Spółki.

W dniu 28 czerwca 2011 r. rozpoczęła się sprzedaż deweloperska mieszkań w ramach budynku B4 powstającego na obszarze inwestycji pod nazwą Miasteczko Wikana w Lublinie. Na budynek B4 składa się siedem dwupoziomowych segmentów o powierzchni 213 m² każdy. Do każdego z nich przyporządkowany jest indywidualny ogród i garaż na dwa samochody. Na dachu każdego z segmentów zamontowane zostaną kolektory słoneczne, których celem jest wspieranie instalacji ogrzewania pomieszczeń i wody użytkowej.

W dniu 30 czerwca 2011 r. Spółka zakupiła działkę zabudowaną zlokalizowaną przy ul. Niecałej w Lublinie. Powierzchnia działki wynosi około 1 ha. Grunt jest przeznaczony pod inwestycję mieszkaniową.

W dniu 18 lipca 2011 r. Spółka powzięła informację o dokonaniu przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych wpisu jednej z hipotek (do kwoty 17 250 tys. ZŁ) na nieruchomości gruntowej, położonej w Lublinie przy ul. Hetmańskiej o wartości księgowej 1 445,8 tys. ZŁ, stanowiącej zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego z dnia 13 maja 2011 r. udzielonego przez Bank Gospodarki Żywnościowej spółce Wikana Bioenergia Sp. z o.o. O zawarciu umowy kredytu inwestycyjnego z ww. bankiem Spółka poinformowała raportem bieżącym nr 22/2011.

W dniu 26 lipca 2011 r. Spółka powzięła informację o dokonaniu w dniu 19 lipca 2011 r. przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych na rzecz Banku Gospodarki Żywnościowej Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie wpisu hipotek (do kwoty 17 250 tys. zł) na nieruchomościach gruntowych należących do Emitenta, położonych w Rzeszowie o łącznej wartości księgowej 8 491,5 tys. zł, stanowiącej zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego z dnia 13 maja 2011 r. udzielonego przez Bank Gospodarki Żywnościowej spółce Wikana Bioenergia Sp. z o.o.

W dniu 18 sierpnia rozpoczęła się sprzedaż deweloperska mieszkań w ramach realizacji Osiedle Marina w Lublinie. Procesem sprzedaży objęto dwa pierwsze budynki czyli 96 mieszkań i 6 lokali usługowych.

W dniu 20 sierpnia 2011 r. miało miejsce otwarcie pierwszego centrum handlowego (Krasnobród), które powstało w ramach Grupy Kapitałowej Wikana. Projekt został zrealizowany przy współpracy z Jeronimo Martins. Powierzchnia użytkowa obiektu wynosi 930 m².

W dniu 22 sierpnia 2011 r. Wikana S.A. nabyła działkę w Lublinie, położoną przy ul. Nałkowskich, o powierzchni około 0,38 ha. Grunt jest przeznaczony pod budowę wieloetapowego projektu pod nazwą Osiedle Marina.

W dniu 14 września 2011 r. zostało wydane pozwolenie na użytkowanie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, zlokalizowanych na Miasteczku Wikana w Lublinie. Na etapie sprzedaży funkcjonowały one pod nazwą B1.

W dniu 30 września 2011 r. została zakupiona działka w Janowie Lubelskim. Powierzchnia działki wynosi 882 m². Lokalizacja ta jest przeznaczona pod budowę wieloetapowej inwestycji mieszkaniowej pod nazwą Klonowy Park.

5.2 Sprzedaż notarialna mieszkań

W 2011 r. Spółka sprzedała notarialnie 43 mieszkania w ramach pięciu inwestycji:

- 1) Kamienica Misjonarska – rewitalizowana zabytkowa kamienica w centrum Lublina, obejmująca 10 mieszkań w standardzie apartamentów,
- 2) Miasteczko Wikana B1 – apartamentowiec wzniesiony w ramach wieloetapowej inwestycji pod nazwą Miasteczko Wikana w Lublinie, obejmujący dwa dwupoziomowe mieszkania oraz dwa jednopoziomowe mieszkania,
- 3) Miasteczko Wikana B3 – 16 apartamentów dwupoziomowych w zabudowie szeregowej, z przynależnymi garażami dwustanowiskowymi oraz ogrodem,
- 4) Osiedle Cetnarskiego – kompleks trzech budynków wielorodzinnych w Łąncucie, wzniesionych w pobliżu Stawu Browarnego,
- 5) Tęczowe Osiedle – budynek wielorodzinny zniszony na obrzeżach Rzeszowa.

Tabela. Sprzedaż notarialna mieszkań w 2011 r.

Lp.	Inwestycja	Liczba sprzedanych mieszkań	PUM sprzedanych mieszkań
-----	------------	-----------------------------	--------------------------

1	Apartamenty Misjonarska	5	299,52
2	Miasteczko Wikana B1	4	489,24
3	Miasteczko Wikana B3	16	1 854,37
4	Osiedle Cetnarskiego	11	444,85
5	Tęczowe Osiedle	7	514,19
Łącznie		43	3 602,17

Źródło: Wikana S.A.

Spadek liczby mieszkań sprzedanych notarialnie przez Spółkę (101 w 2010 r.) wynika z przesuwania realizacji inwestycji do spółek celowych zorganizowanych w formie spółek komandytowo-akcyjnych. W związku z tą tendencją jedynie 14,10% mieszkań (oraz lokali użytkowych), które zostało sprzedane przez Grupę Kapitałową Wikana zostało sprzedane przez Wikaną S.A. Ze względu na podwyższony standard obecnej oferty Wikany S.A. jej sprzedaż pod względem PUM wyniosła 20,35% PUM sprzedanego w ramach całej Grupy Kapitałowej.

Ponadto Spółka dokonała w 2011 r. sprzedaży dwóch centrów handlowych: w Milejowie i w Krasnobrodzie.

5.3 Emisja obligacji

W dniu 11 lipca 2011 r. podjęta została uchwała Zarządu w sprawie emisji do 26 250 niezabezpieczonych dwuletnich obligacji serii S01, która to emisja rozpoczęła Program Emisji Obligacji Spółki o łącznej wartości do 150 mln ZŁ. O podjęciu ww. uchwały oraz warunkach Programu Emisji Obligacji Emitent informował w raporcie bieżącym nr 31/2011 z dnia 11 lipca 2011 r.

W dniu 14 lipca 2011 r. Spółka zawarła umowę z Panem Adamem Buchajskim w sprawie potrącenia wzajemnych wierzytelności. Na podstawie Umowy wierzytelność pieniężna jaka przysługuje Panu Adamowi Buchajskiemu wobec Spółki w kwocie 15 456 tys. zł została rozliczona jako kwota zapłaty za 15 456 obligacji serii S01 o cenie nominalnej 1 000,00 zł.

W dniu 18 lipca 2011 r. Spółka wyemitowała 26.250 obligacji serii S01 o wartości nominalnej 1 000,00 zł jedna obligacja. Obligacje serii S01 są obligacjami na okaziciela, zdematerializowanymi, oprocentowanymi i niezabezpieczonymi. Oprocentowanie obligacji serii S01 będzie oprocentowaniem zmiennym i zostanie ustalone w oparciu o stawkę WIBOR 6M + o 6,25 p.p. p.a.. Oprocentowanie naliczane będzie od wartości nominalnej obligacji, według stopy procentowej obowiązującej na dwa dni robocze przed pierwszym dniem każdego okresu odsetkowego, który wynosi 6 miesięcy. W przypadku gdy w dniu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, stopa WIBOR nie zostanie ogłoszona, dla potrzeb wyliczenia oprocentowania, przyjmuje się ostatnią ogłoszoną stopę WIBOR przed tym dniem. Dni wypłaty odsetek zostały ustalone na osiemnasty dzień pierwszego miesiąca pierwszego i trzeciego kwartału dla lat 2012-2013.

Obligacje serii S01 podlegać będą jednorazowemu wykupowi według wartości nominalnej w dniu przypadającym 2 lata od dnia emisji. Każdemu posiadaczowi obligacji, Spółka zapłaci w dniu wykupu lub w dniu wcześniejszego wykupu za każdą obligację kwotę odpowiadającą jej wartości nominalnej oraz kwotę odsetek należnych na dzień wykupu lub odpowiednio wcześniejszego wykupu. Jeżeli jednak dzień wykupu lub dzień wcześniejszego wykupu przypadnie na dzień nie będący dniem roboczym zapłata kwoty do zapłaty nastąpi w pierwszym dniu roboczym przypadającym po dniu wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności, przy czym za dzień nie będący dniem roboczym przyjmuje się sobotę, niedzielę lub innych dzień ustawowo wolny od pracy, a także dzień, w którym KDPW nie świadczy usług dla klientów. Wszelkie płatności z tytułu obligacji serii S01 będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane obligacje serii S01 zgodnie z ustawą o obrocie instrumentami finansowymi i właściwymi regulacjami KDPW.

W dniu 11 października 2011 r. miał miejsce debiut obligacji korporacyjnych serii S01 w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst, prowadzonym przez BondSpot S.A.

5.4 Walne Zgromadzenia

W dniu 17 lutego 2011 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wikana S.A. Zostało ono przerwane do dnia 3 marca 2011 r. Na posiedzeniu w dniu 3 marca Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło m.in. uchwały:

- w sprawie umorzenia trzech akcji Spółki Wikana S.A. nabytych nieodpłatnie w dniu 2 marca 2011 r.,
- sprawie obniżenia kapitału zakładowego poprzez umorzenie trzech akcji własnych,
- w sprawie zmiany Statutu Spółki,
- w sprawie połączenia akcji serii A, B, C, D, E, F Spółki w jedną wspólną serię, scalenia (połączenia) akcji Spółki zmiany Statutu Spółki oraz upoważnienia Zarządu do nabycia akcji własnych Spółki celem wyrównania niedoborów scaleniowych, upoważnienia Zarządu do podjęcia czynności związanych z realizacją tej uchwały.

W dniu 28 czerwca 2011 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Wikana S.A., które podjęło m.in. uchwały w sprawie:

- zatwierdzenia jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2010 r.,
- zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2010 r.,
- zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2010 r.,
- zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2010,
- podziału zysku za rok 2010,
- przyjęcia Programu Motywacyjnego dla członków Zarządu Spółki WIKANA S.A. i kluczowych osób dla Grupy Kapitałowej WIKANA na lata 2011-2013,
- wyłączenia prawa poboru do warrantów subskrypcyjnych serii A, B i C dla dotychczasowych akcjonariuszy,
- w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji serii H z wyłączeniem prawa poboru przez dotychczasowych akcjonariuszy. Celem warunkowego podwyższenia kapitału jest realizacja Programu Motywacyjnego, przy czym podwyższenie miało być o kwotę nie większą niż 700 000,00 ZŁ w drodze emisji nie więcej niż 3 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 0,20 ZŁ każda. Uchwałą nr 21/VI/2011 Walne Zgromadzenie zezwoliło na dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym i dematerializację akcji serii H.
- zmiany części uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 3 czerwca 2011 roku w sprawie połączenia akcji serii A, B, C, D, E, F Spółki w jedną wspólną serię, scalenia (połączenia) akcji Spółki, zmiany paragrafu 10 Statutu Spółki oraz upoważnienia Zarządu do nabycia akcji własnych spółki celem wyrównania niedoborów scaleniowych, upoważnienia Zarządu do podjęcia czynności związanych z realizacją tej uchwały. poprzez usunięcie pomyłki pisarskiej w zakresie oznaczenia serii akcji i wprowadzenia celu połączenia akcji.

5.1 Działalność dodatkowa w 2011 roku

W dniach 27-28 sierpnia 2011 roku odbył się Turniej Piłki Nożnej Piłkowej w Lublinie, którego głównym sponsorem była Wikana S.A.

W dniach 22-23 października 2011 roku Spółka brała udział w XIX Giełdzie Budowlano-Mieszkaniowej organizowanej w Galerii GALA Dom i Wnętrze w Lublinie.

6 Perspektywy rozwoju działalności Spółki

W ciągu 2012 r. Spółka planuje kontynuację działalności w obszarze deweloperskim. W związku z tym planowane jest rozpoczęcie drugiego etapu inwestycji pod nazwą Zielone Tarasy w Rzeszowie, drugiego etapu inwestycji przy ul. Misjonarskiej w Lublinie oraz drugiego etapu Osiedla Cetnarskiego w Łańcutie. Ponadto będą kontynuowane prace związane z wieloetapowym projektem pod nazwą Miasteczko Wikana (Lublin).

Spółka nie wyklucza możliwości sprzedaży rozpoczętych projektów deweloperskich do zależnych spółek komandytowo-akcyjnych w celu optymalizacji kosztów realizacji inwestycji.

Ponadto Wikana S.A. nadal będzie świadczyć usługi w zakresie pośrednictwa sprzedaży, prowadzenia ksiąg handlowych i obsługi biurowej spółek zależnych.

7 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

7.1 *Ogólna ocena sytuacji w zakresie ryzyka branży*

Zdaniem Zarządu Spółki Wikana S.A. obecna sytuacja finansowa, potencjał Spółki oraz jej pozycja rynkowa nie stwarzają poważniejszych zagrożeń dla dalszego jej rozwoju. Istnieje jednak wiele czynników zarówno o charakterze wewnętrznym jak i zewnętrznym, które, bezpośrednio bądź pośrednio, mogą mieć wpływ na dynamikę rozwoju Spółki i osiągane wyniki finansowe. Czynniki te wiążą się przede wszystkim z prowadzoną przez WIKANA S.A. działalnością deweloperską, a więc mają charakter składowych ryzyka systematycznego branży. Wśród tych czynników można wskazać:

- ryzyko związane z osłabieniem koniunktury w branży deweloperskiej,
- ryzyko związane z możliwością nabycia gruntów i identyfikacją zyskownych projektów deweloperskich,
- ryzyko związane z konkurencją,
- ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich,
- ryzyko związane z uzależnieniem się od wykonawców robót budowlanych,
- ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości.

7.2 *Ryzyko związane z obserwowanym osłabieniem koniunktury w branży deweloperskiej*

W roku 2011 nadal było odczuwalne wyhamowanie koniunktury w branży deweloperskiej, wynikające głównie z obowiązujących cały czas zaostrzonych procedur związanych z uzyskaniem kredytów mieszkaniowych, przy czym punktem odniesienia jest tu szczytowa koniunktura na rynku mieszkaniowym z 2007 r. W związku z tym istnieje potencjalne ryzyko wystąpienia nadwyżki podaży nad popytem na lokale powstające w ramach prowadzonych inwestycji, co wpłynie na przesunięcie wyników w okresach rozrachunkowych oraz może wpłynąć na marżę uzyskaną na tych inwestycjach.

7.3 Ryzyko związane z możliwością nabycia gruntów i identyfikacją zyskowych projektów deweloperskich

Prowadzenie podstawowej działalności operacyjnej Spółki jest związane ze stopniem dostępności atrakcyjnych gruntów pod zabudowę, przy czym dostępność należy rozumieć tutaj zarówno w ujęciu prawnym jak i finansowym.

Wśród czynników zmniejszających dostępność gruntów można wskazać znaczną konkurencję na rynku nieruchomości, długotrwały proces uzyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych, brak planów zagospodarowania przestrzennego oraz ograniczoną podaż gruntów z odpowiednią infrastrukturą.

7.4 Ryzyko związane z konkurencją

Zwiększanie się liczby podmiotów prowadzących działalność w branży deweloperskiej może prowadzić do okresowego nasycenia rynku oraz wzrostu presji na obniżenie cen sprzedaży. Zjawiska te mogą odbić się negatywnie na poziomie realizowanych przez Spółkę przychodów. Realizowana jednak przez Spółkę strategia dywersyfikacji rynków działania oraz funkcjonowania w niszach rynkowych w znacznym stopniu niweluje to ryzyko.

7.5 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Działalność deweloperska charakteryzuje się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów na etapie wstępnym oraz podczas realizacji prac budowlanych, co z kolei odpowiada za stosunkowo wysoki poziom ryzyka branżowego. Inne czynniki odpowiedzialne za specyficzne ryzyko branży to:

- ryzyko nieuzyskania pozwoleń na budowę w zakresie niezbędnym do realizacji prac budowlanych zgodnych z planem,
- ryzyko przekroczenia budżetu inwestycji,
- niewypłacalność wykonawców i podwykonawców,
- ryzyko sporu pracowniczego u podwykonawców i wykonawców,
- ryzyko utrudnionego dostępu do materiałów i sprzętu budowlanego,
- ryzyko nieszczęśliwych wypadków i zdarzeń nadzwyczajnych,
- ryzyko nieuzyskania w terminie zgodnym z planem pozwoleń niezbędnych do oddania budynku do użytkowania.

Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych czynników może spowodować opóźnienie procesu realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenie kosztów działalności podstawowej, zmniejszenie oczekiwanych przychodów Spółki, a w skrajnym przypadku konieczność przerwania projektu deweloperskiego.

7.6 Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych

Większości robót budowlanych w ramach poszczególnych projektów deweloperskich powierzana jest wyspecjalizowanym i doświadczonym przedsiębiorstwom budowlanym. Podstawowe ryzyko tutaj występujące to ryzyko utraty płynności finansowej przez wykonawców, co może wpłynąć na jakość i terminowość zleconych

prac, a 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 marżę realizowaną na projekcie deweloperskim. Należy jednak podkreślić, że istnieje istotne zróżnicowanie firm wykonawczych, którym Spółka zleca wykonanie prac.

7.7 Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości

Wartość nieruchomości zależy w dużej mierze od jej lokalizacji oraz przeznaczenia. Jeżeli Spółka niewłaściwie oceni zalety lokalizacji nieruchomości lub jej przeznaczenia, może pojawić się trudność zbycia po zakładanej cenie. Jeżeli zaistnieje konieczność obniżenia ceny sprzedaży w celu przyciągnięcia nabywców, wartość rynkowa nieruchomości może znacznie spaść, co negatywnie odbije się na marży realizowanej na danym projekcie.

Ponadto ryzyko lokalizacji nieruchomości należy rozumieć przez pryzmat wpływu na środowisko naturalne. W przypadku wybranych lokalizacji mogą się pojawić obostrzenia w zakresie projektów budowlanych (i ich potencjalne wpływu na środowisko naturalne) oraz możliwych do zastosowania metod wznoszenia budynków.

7.8 Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

Emitent nie może zapewnić, że 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 Emitenta.

7.9 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.

7.10 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 Emitenta.

7.11 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.

7.12 Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych

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

7.13 Ryzyko zmiennego otoczenia prawnego

Zmiany przepisów prawa lub różne jego interpretacje mogą stanowić źródło ryzyka dla działalności 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 może wiązać się z problemami interpretacyjnymi, niekonsekwentnym orzecznictwem sądów, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez organy administracji publicznej, itp.

7.14 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.

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

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

Wikana S.A. ani żadna jednostka z Grupy Kapitałowej Wikana nie są stroną 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.

9 Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach

Spółka Wikana S.A. prowadzi działalność o charakterze deweloperskim i oferuje do sprzedaży przede wszystkim lokale mieszkalne. Spółka dokonuje również sprzedaży towarów, którymi zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowymi są w tym przypadku grunty, do jakich prawa własności nabywają osoby kupujące lokale na własność.

W ciągu roku 2011 Wikana S.A. dokonała sprzedaży notarialnej 43 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3 602,17 m² (Dane dotyczą tylko i wyłącznie powierzchni mieszkań, nie uwzględniają sprzedaży komórek lokatorskich ani miejsc postojowych.). Wartość ta jest niższa od zeszłorocznej z powodu zmian organizacyjnych w ramach Grupy Kapitałowej Wikana, które zostały wskazane we wcześniejszej części sprawozdania.

Ponadto w 2011 r. Spółka świadczyła usługi na rzecz innych podmiotów z Grupy Kapitałowej. Były to usługi w zakresie:

- 1) pośrednictwa sprzedaży,
- 2) prowadzenia ksiąg handlowych,
- 3) obsługi biurowej.

Tabela. Struktura przychodów ze sprzedaży. Wartości w tys. zł.

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I USŁUG	2011	2010
Sprzedaż produktów	27 954	20 058
-sprzedaż mieszkań	18 870	20 058
-sprzedaż nieruchomości	9 084	0
Sprzedaż towarów	5 996	3 100
-sprzedaż gruntów	5 996	3 100
-sprzedaż innych towarów handlowych	0	0
Sprzedaż usług	1 710	667
-pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości	0	267
-sprzedaż pozostała	1 710	400

Przychody netto ze sprzedaży produktów wyrobów, towarów i usług razem	35 660	23 826
--	---------------	---------------

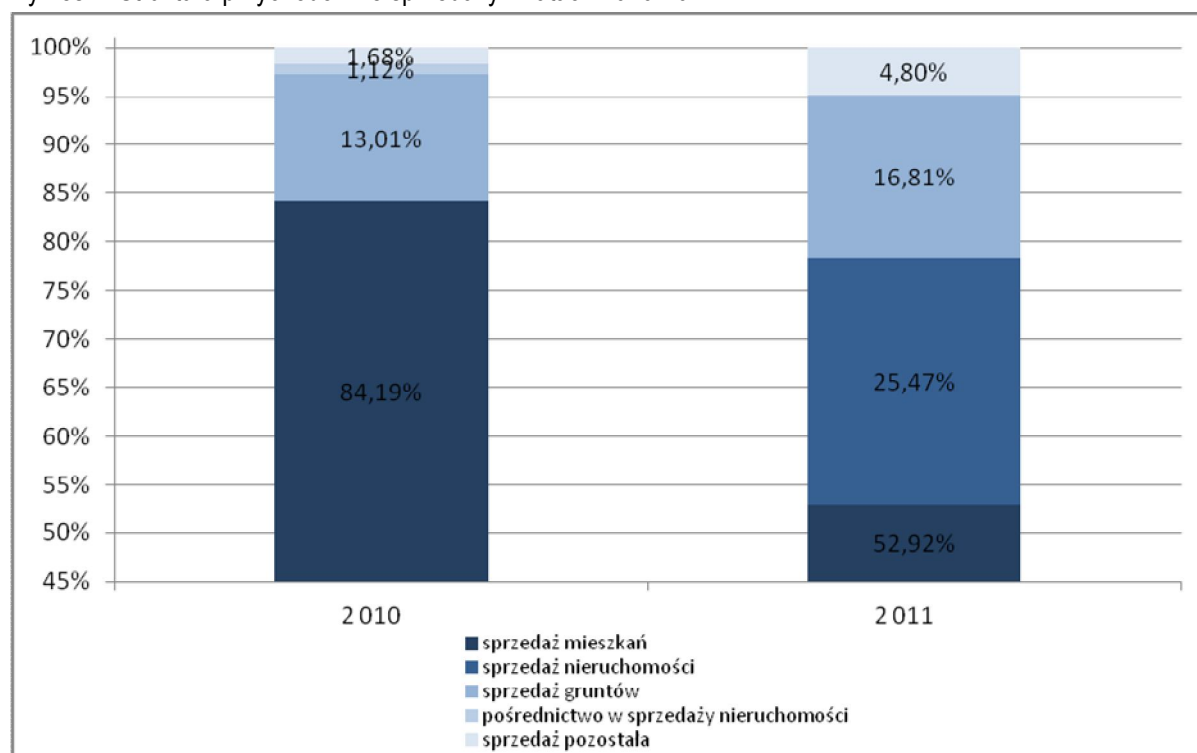
Źródło: WIKANA S.A.

Przychody ze sprzedaży usług w roku 2011 wyniosły 1 710 tys. zł i były o 156% niższe od przychodów za rok 2010. 100% tej kategorii przychodów wygenerowała pozostała sprzedaż.

Łącznie przychody z podstawowej działalności operacyjnej wyniosły 35 660 tys. zł, z czego 52,92% wygenerowała sprzedaż mieszkań, 25,47% sprzedaż nieruchomości, 16,81% sprzedaż gruntów, a 4,80% sprzedaż usług.

Wartościowo podział przychodów ze sprzedaży Spółki osiągniętych w 2011 roku oraz w roku 2010 prezentuje tabela powyżej.

Wykres 1. Struktura przychodów ze sprzedaży w latach 2010-2011.



Źródło: WIKANA S.A.

10 Informacje o odbiorcach

Rynek zbytu dla oferowanych przez Spółkę Wikana S.A. produktów, towarów i usług jest rynkiem krajowym. Wszystkie przychody z działalności gospodarczej zostały bowiem w 2011 roku osiągnięte na terytorium Polski.

Odbiorcami oferowanych przez Spółkę produktów są przede wszystkim rozproszeni nabywcy indywidualni (osoby fizyczne lub prawne) zainteresowani nabyciem mieszkań. W roku 2011 nie występowała sytuacja, w której od jednego odbiorcy pochodziło więcej niż 10% ogólnej sumy przychodów ze sprzedaży. Zarząd Spółki w chwili obecnej nie przewiduje zmiany tego stanu rzeczy.

11 Informacja o dostawcach

Spółka nie posiada znaczących dostawców, których dostawy osiągałyby wartość stanowiącą co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem. Wybór dostawców odbywa się na podstawie wskazania ofert najbardziej korzystnych z punktu widzenia osiąganego przez Spółkę marży. Realizacja inwestycji deweloperskich Wikana S.A. dokonywana jest zazwyczaj w jednym z dwóch sposobów: za pomocą Generalnego Realizatora Inwestycji (czyli tak zwany Generalny Wykonawca, będący jednym podmiotem w całości odpowiedzialnym za proces budowlany, który ten proces budowlany w całości wykonuje własnymi siłami lub częściowo podzleca wybrane prace) lub pod kierunkiem menedżerów projektu.

12 Informacje o umowach znaczących zawartych w roku 2011

12.1 Umowy znaczące zawarte przez Spółkę

W ciągu 2011 roku WIKANA S.A. podpisała jedną umowę, spełniającą kryterium umowy znaczącej (tj. wartość umowy przekroczyła wartość 10% kapitałów własnych Emitenta), której bezpośrednią stroną była Spółka. Umowa ta dotyczyła potrącenia wierzytelności z Panem Adamem Buchajskim, o czym Spółka informowała raportem bieżącym nr 32/2011.

Na podstawie ww. umowy wierzytelność pieniężna jaka przysługuje Panu Adamowi Buchajskiemu wobec Spółki w kwocie 15.456 tys. zł została rozliczona jako kwota zapłaty za 15.456 obligacji serii S01 o cenie nominalnej 1 tys. zł.

Stronami pozostałych umów znaczących zawartych w 2011 roku były podmioty zależne od WIKANA S.A.:

- 1) Wikana Bioenergia Sp. z o.o. (umowa znacząca z Bankiem Gospodarki Żywnościowej z dnia 13 maja 2011 roku – raport bieżący nr 22/2011 oraz umowa znacząca z Narodowym Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 14 czerwca 2011 roku – raport bieżący nr 26/2011),
- 2) WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 05 MARINA Spółka Komandytowo-Akcyjna (umowa znacząca z Interbud-Lublin S.A. z dnia 11 października 2011 roku – raport bieżący nr 44/2011),
- 3) Wikana Invest Sp. z o.o. (umowa z Henpol Sp. z o.o. z dnia 12 grudnia 2011 roku – raport bieżący nr 46/2011),
- 4) WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. KOMERC Spółka Komandytowo-Akcyjna (umowa z BFL Nieruchomości Sp. z o.o. z dnia 16 grudnia 2011 roku – raport bieżący nr 47/2011).

Szczegółowe informacje na temat ww. umów znaczących zawartych przez spółki zależne zostały przedstawione w przywołanych raportach bieżących oraz w *Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w 2011 roku*.

12.2 Umowy znaczące zawarte przez akcjonariuszy Spółki

Według wiedzy Zarządu nie istnieją umowy istotne dla działalności Spółki zawarte pomiędzy akcjonariuszami Spółki.

13 Opis organizacji Grupy Kapitałowej wraz ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

13.1 Struktura Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa WIKANA składa się z jednostki dominującej-spółki pod firmą WIKANA S.A. z siedzibą w Lublinie i jej jednostek zależnych.

W 2011 r. powołano do życia jeden nowy podmiot zależny – spółkę WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 05 MARINA Spółka Komandytowo-Akcyjna.

Tabela. Zestawienie podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej WIKANA. Stan na dzień 20 marca 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
7.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. KROSNO Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
8.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka Komandytowo-Akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
9.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. ZIELONE TARASY Spółka Komandytowo-Akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
10.	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. KOMERC Spółka Komandytowo-Akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
11.	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 02 Spółka Komandytowo-Akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
12.	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 MIASTECZKO Spółka Komandytowo-Akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
13.	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE Spółka Komandytowo-Akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
14.	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 01 Spółka Komandytowo-Akcyjna ul.Cisowa11,20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100**
15.	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 05 MARINA Spółka Komandytowo-Akcyjna ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
16.	Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wikana Sp. z o.o.	Jednostka bezpośrednio zależna	100

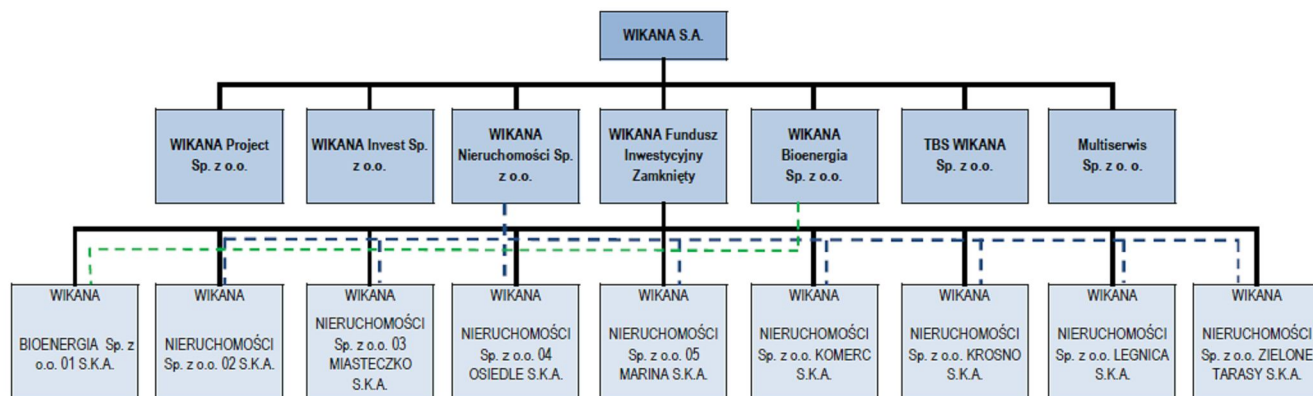
ul.Cisowa11, 20-703 Lublin

* 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: Wikana S.A.

Wykres 2. Struktura Grupy Kapitałowej Wikana.



Źródło: WIKANA S.A.

Na koniec okresu sprawozdawczego WIKANA S.A. była podmiotem dominującym w rozumieniu art. 3 pkt. 37) lit. a) ustawy o rachunkowości dla pięciu 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 art. 3 pkt. 37) lit. b) ustawy o rachunkowości dla ośmiu spółek komandytowo-akcyjnych, będąc właścicielem 100% certyfikatów inwestycyjnych Wikana Zamkniętego Funduszu Inwestycyjnego (dalej: WIKANA FIZ), który z kolei posiada 100% liczby akcji tych spółek.

Wszystkie spółki zarejestrowane i prowadzące w okresie sprawozdawczym działalność podlegały konsolidacji metodą pełną.

13.2 Wikana S.A.

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 poprzez zamiejscowe Biura Sprzedaży. Na dzień 31 grudnia 2011 r. funkcjonowały następujące Biura Sprzedaży (poza miastem Lublin):

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

13.3 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 budowa pierwszej biogazowni metanowej w Siedliszczkach (gmina Piaski, województwo lubelskie). Obecnie trwają przygotowania do budowy biogazowni w Rejowcu Fabrycznym. Planuje się, że moc każdej biogazowni wyniesie ok. 1 MW.

13.4 Wikana Invest Sp. z o.o.

Przedsiębiorstwo powstało w listopadzie 2007 r. i posiada siedzibę w Lublinie. Początkowo Spółka działała pod firmą „PRE 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).

13.5 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 planowane 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.

13.6 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.

Podmiot ten powstał w styczniu 2007 r. jako MST Deweloper Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie. Przedsiębiorstwo prowadzi działalność deweloperską mieszkaniową głównie na terenie Polski południowej.

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 8 spółek z Grupy Kapitałowej Wikana:

- 1) WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 02 Spółka Komandytowo-Akcyjna,
- 2) WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 MIASTECZKO Spółka Komandytowo-Akcyjna,
- 3) WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE Spółka Komandytowo-Akcyjna,
- 4) WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 05 MARINA Spółka Komandytowo-Akcyjna,
- 5) WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. KOMERC Spółka Komandytowo-Akcyjna,
- 6) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. KROSNO Spółka Komandytowo-Akcyjna,
- 7) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka Komandytowo-Akcyjna,
- 8) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. ZIELONE TARASY Spółka Komandytowo-Akcyjna.

13.7 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.

13.8 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 obecnie prowadzi działalność deweloperską na terenie województwa podkarpackiego. Obecnie kończy się etap sprzedaży notarialnej trzeciego etapu inwestycji pod nazwą Osiedle Panorama. Osiedle Panorama zlokalizowane jest w dzielnicy Staroniwa w Rzeszowie. W I etapie ww. inwestycji powstał nowoczesny pięciokondygnacyjny budynek, który został oddany do użytkowania w grudniu 2009 r. W drugim etapie inwestycji powstał budynek zawierający 22 mieszkania. Inwestycja ta została oddana do użytkowania w grudniu 2010 r.

Spółka obecnie 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 „prziemia”, 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.

13.9 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.

13.10 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 etapu inwestycji pod nazwą Osiedle Narutowicza w Biłgoraju oraz budowa piątego etapu Świerkowej Alei w Zamościu. Sprzedaż deweloperska obejmuje obydwie inwestycje.

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

Drugi etap Osiedla Narutowicza w Biłgoraju obejmuje czterokondygnacyjny budynek z 28 mieszkaniami o powierzchni od 30 do 80 m², boksami garażowymi i komórkami lokatorskimi.

13.11 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, Nałkowskich i Zembożycką 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.

13.12 WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. KOMERC Spółka komandytowo-akcyjna

WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. KOMERC Spółka Komandytowo-Akcyjna 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.

13.13 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.

13.14 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 dzień sporządzenia sprawozdania było sprzedanych notarialnie 30 mieszkań.

13.15 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).

13.16 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, podlaskiego, mazowieckiego oraz świętokrzyskiego. Sklepy i salony obuwnicze prowadzone są w ramach umowy franczyzowej zawartej z NG2 S.A.

13.17 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.

13.18 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 Komiosji

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.

14 Informacja o zachowaniu warunków rynkowych w przypadku zawarcia przez WIKANA S.A. lub jednostkę od niego zależną podlegającą konsolidacji transakcji z podmiotami powiązanymi

W roku 2011 wszystkie transakcje Spółki WIKANA S.A. oraz jej jednostek zależnych podlegających konsolidacji zawarte z podmiotami powiązanymi dokonane zostały na warunkach rynkowych.

15 Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym zobowiązaniach finansowych

W dniu 25 stycznia 2011 r. Wikana S.A. podpisała z Bankiem Gospodarki Żywnościowej Spółka Akcyjna umowę kredytową o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym w wysokości 1 600 000,00 ZŁ. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i wynosi WIBOR 1M+2,0 p.p. p.a. Jako termin wymagalności wskazano 16 stycznia 2012 r. Termin spłaty został wydłużony o pięć miesięcy aneksem z 16 stycznia 2012 r.

W dniu 9 marca 2011 r. Wikana S.A. podpisała z Bankiem Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna umowę o kredyt obrotowy w wysokości 1 654 800,00 ZŁ. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i wynosi WIBOR 3M+3,0 p.p. p.a. Jako termin wymagalności wskazano 30 czerwca 2012 r.

W dniu 15 kwietnia 2011 r. Wikana S.A. podpisała z Bankiem Gospodarki Żywnościowej Spółka Akcyjna umowę kredytu obrotowego w rachunku kredytowym w wysokości 5 800 000,00 ZŁ. Jako termin wymagalności wskazano 28 lutego 2013 r. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i wynosi WIBOR 3M+ 2,0 p.p. p.a.

W dniu 16 czerwca 2011 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. ZIELONE TARASY Spółka Komandytowo-Akcyjna udzieliła spółce Wikana S.A. pożyczki w wysokości 1 550 tys. zł. Jako termin wymagalności kapitału wskazano 30 listopada 2011 r., a odsetek 10 grudnia 2011 r. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5 p.p. p.a. Pożyczka została spłacona.

W dniu 31 maja 2011 r. Spółka podpisała z Bankiem Gospodarki Żywnościowej aneks nr 1 do umowy z dnia 25 stycznia 2011 r. Aneksem zmieniono zabezpieczenie kredytu na hipotekę na działce w innej lokalizacji.

W dniu 29 czerwca 2011 r. aneksem nr 3 do umowy kredytowej z Alior Bankiem z 21 czerwca 2010 r. zmieniono ostateczny termin wymagalności kredytu na 30 listopada 2011 r. Kredyt został spłacony.

W dniu 18 lipca Spółka podpisała umowę leasingu operacyjnego z Kredyt Lease. Wartość brutto umowy wynosi 265 194,33 zł. Jako termin wymagalności wskazano 20 czerwca 2014 r.

W dniu 18 lipca 2011 r. Spółka wyemitowała 26.250 obligacji serii S01 o wartości nominalnej 1 tys. zł jedna obligacja. Szczegółowe informacje nt. emisji obligacji serii S01 zamieszczono w punkcie *Związły opis dokonań lub niepowodzeń Spółki w 2011 roku. wraz z wykazem ważniejszych zdarzeń ich dotyczących powyżej.*

W dniu 2 sierpnia 2011 r. Spółka podpisała z Bankiem Polskiej Spółdzielczości umowę kredytu obrotowego nieodnawialnego w wysokości 1 927 tys. ZŁ. Jako termin ostatecznej spłaty kredytu wskazano 31 lipca 2013 r.

W dniu 13 września 2011 r. został podpisany aneks nr 1 do umowy kredytowej z Bankiem Gospodarki Żywnościowej z dnia 15 kwietnia 2011 r. Przedmiotem aneksu była zmiana zabezpieczenia kredytu.

W dniu 19 września 2011 r. Wikana Project Sp. z o.o. udzieliła spółce Wikana S.A. pożyczki w wysokości 520 tys. zł. Jako termin wymagalności kapitału wskazano 30 września 2012 r., natomiast termin spłaty odsetek ustalono na 10 października 2012 r. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 7,0 p.p. p.a.

W dniu 26 września 2011 r. Pan Adam Buchajski przekazał umową pod tytułem darmym wierzytelność z tytułu odsetek od umów pożyczek (które zostały skonwertowane na obligacje) spółce Ipnihome Limited. Termin wymagalności odsetek pozostał bez zmian.

W dniu 28 września 2011 r. WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 02 Spółka Komandytowo-Akcyjna udzieliła spółce Wikana S.A. pożyczki w wysokości 600 tys. zł. Jako termin wymagalności kapitału wskazano 30 września 2012 r., natomiast termin spłaty odsetek ustalono na 10 października 2012 r. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 7,0 p.p. p.a.

W dniu 31 października 2011 r. został podpisany aneks nr 2 do umowy kredytowej z Bankiem Gospodarki Żywnościowej z dnia 15 kwietnia 2011 r. Przedmiotem aneksu była zmiana harmonogramu spłat, przy czym termin wymagalności kredytu został bez zmian.

W dniu 31 października 2011 r. Wikana Project Sp. z o.o. udzieliła spółce Wikana S.A. pożyczki w wysokości 50 tys. zł. Jako termin wymagalności kapitału wskazano 31 grudnia 2011 r., natomiast termin spłaty odsetek ustalono na 10 grudnia 2012 r. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 7,0 p.p. p.a.

W dniu 15 listopada 2011 r. WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 02 Spółka Komandytowo-Akcyjna udzieliła spółce Wikana S.A. pożyczki w wysokości 150 tys. zł. Jako termin wymagalności kapitału wskazano 30 listopada 2012 r., a odsetek 10 stycznia 2012 r. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 7,0 p.p. p.a.

W dniu 15 listopada 2011 r. Wikana Project Sp. z o.o. udzieliła spółce Wikana S.A. pożyczki w wysokości 700 tys. zł. Jako termin wymagalności kapitału wskazano 31 grudnia 2011 r., a odsetek 10 stycznia 2012 r. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 7,0 p.p. p.a.

W dniu 18 listopada 2011 r. podpisano z Bankiem Gospodarki Żywnościowej aneks nr 3 do umowy kredytu obrotowego z dnia 15 kwietnia 2011 r. Aneksem zmieniono harmonogram spłat, bez zmiany terminu wymagalności kredytu.

W dniu 30 listopada 2011 r. Wikana Project Sp. z o.o. udzieliła spółce Wikana S.A. pożyczki w wysokości 200 tys. zł. Jako termin wymagalności kapitału wskazano 30 listopada 2012 r., natomiast termin spłaty odsetek ustalono na 10 grudnia 2012 r. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 7,5 p.p. p.a.

W dniu 16 grudnia 2011 r. Wikana S.A. podpisała z Bankiem PKO BP umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości 3 220 tys. zł. Jako termin wymagalności kredytu wskazano 10 czerwca 2012 r. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i wynosi WIBOR 1M+2,15 p.p. p.a.

W dniu 29 grudnia 2011 r. podpisano z Kredyt Bankiem aneks nr 1 do umowy o kredyt obrotowy. Aneksem dokonano rolowania kredytu do dnia 21 czerwca 2012 r.

Poniżej Spółka prezentuje informacje nt. otrzymanych kredytów i pożyczek według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku.

Tabela. Zadłużenie finansowe na dzień 31 grudnia 2011 r.

Podmiot udzielający kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki		Kwota do spłaty na dzień 31.12.2011 r. (tys. zł)	Oprocentowanie	Termin spłaty
	tys. zł	waluta			
BGŻ	5 800	PLN	4 500	WIBOR 3M + 2 pp	28-02-2013
BGŻ	1 600	PLN	1 457		16-06-2012
BPS	1 655	PLN	1 655	WIBOR 3M + 3 pp	30-06-2013
BPS	1 927	PLN	1 927	WIBOR 3M + 2,5 pp	31-07-2013
Kredyt Bank	1 000	PLN	839	stawka WIBOR O/N	21-06-2012

				+ 2.6 %	
PKO BP	3 220	PLN	1 933	WIBOR 1M + 2,15 pp	10-06-2012
Wikana Project Sp. z o.o.	520	PLN	520	7 p.p. p.a.	2012-09-19
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 02 Spółka Komandytowo-Akcyjna	600	PLN	600	7 p.p. p.a.	2012-09-30
Wikana Project Sp. z o.o.	50	PLN	50	7,5 p.p. p.a.	2011-12-31
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 02 Spółka Komandytowo-Akcyjna	150	PLN	150	7 p.p. p.a.	2012-11-30
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE Spółka Komandytowo-Akcyjna	700	PLN	340	7 p.p. p.a.	2012-06-30
Wikana Project Sp. z o.o.	200	PLN	200	7 p.p. p.a.	2012-11-30

Źródło: Wikana S.A.

16 Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach

W dniu 3 stycznia 2011 r. Wikana S.A. udzieliła spółce Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. pożyczki w wysokości 910 tys. Zł. Jako termin wymagalności kapitału wskazano 31 grudnia 2011 r., a odsetek 10 stycznia 2012 r. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,0 p.p. p.a.

W dniu 23 lutego 2011 r. Wikana S.A. udzieliła spółce WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o. pożyczki w wysokości 350 tys. Zł. Jako termin wymagalności kapitału wskazano 31 grudnia 2012 r., a odsetek 10 stycznia 2012 r. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,0 p.p. p.a.

W dniu 25 lutego 2011 r. Wikana S.A. udzieliła spółce WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o. pożyczki w wysokości 70 tys. zł. Jako termin wymagalności kapitału wskazano 31 grudnia 2012 r., a odsetek 10 stycznia 2012 r. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,0 p.p. p.a.

W dniu 18 marca 2011 r. Wikana S.A. udzieliła spółce Wikana Project Sp. z o.o. pożyczki w wysokości 200 tys. zł. Jako termin wymagalności kapitału wskazano 31 grudnia 2011 r., a odsetek 10 stycznia 2012 r. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,0 p.p. p.a.

W dniu 31 marca 2011 r. Wikana S.A. udzieliła spółce Wikana Project Sp. z o.o. pożyczki w wysokości 150 tys. zł. Jako termin wymagalności kapitału wskazano 31 grudnia 2011 r., a odsetek 10 stycznia 2012 r. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,0 p.p. p.a.

W dniu 29 kwietnia 2011 r. podpisano aneksy do pięciu umów pożyczek pomiędzy Wikana S.A. (pożyczkodawca) a Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka Komandytowo-Akcyjna (pożyczkobiorca) zawartych na łączną kwotę 4 070 000,00 Zł. Aneksami zmieniono termin wymagalności wszystkich pożyczek na dzień 31 grudnia 2011 r.

W dniu 18 maja 2011 r. Wikana S.A. udzieliła spółce „Swoj Dom” Siemba S.K. w kwocie 40 tys. Zł. Jako termin wymagalności kapitału wskazano 31 stycznia 2012 r., a odsetek 10 lutego 2012 r. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5 p.p. p.a.

W dniu 20 lipca 2011 r. Wikana S.A. udzieliła spółce zależnej WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. KOMERC Spółka Komandytowo-Akcyjna pożyczki w kwocie 141 tys. zł. Jako termin wymagalności kapitału

wskazano 31 lipca 2012 r., a odsetek 10 sierpnia 2012 r. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5 p.p. p.a.

W dniu 29 lipca 2011 r. Wikana S.A. udzieliła spółce zależnej Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 135 tys. ZŁ. Jako termin wymagalności kapitału wskazano 31 lipca 2012 r., a odsetek 10 sierpnia 2012 r. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5 p.p. p.a.

W dniu 1 sierpnia Wikana S.A. udzieliła spółce WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. KOMERC Spółka Komandytowo-Akcyjna pożyczki w wysokości 900 tys. ZŁ. Jako termin wymagalności kapitału wskazano 31 lipca 2012 r., a odsetek 10 sierpnia 2012 r. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5 p.p. p.a.

W dniu 30 sierpnia 2011 r. Wikana S.A. udzieliła spółce Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. pożyczkę w wysokości 350 000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5 p.p. p.a. Jako termin wymagalności kapitału wskazano 31 sierpnia 2012 r., a odsetek 10 września 2011 r.

W dniu 19 września 2011 r. Wikana S.A. udzieliła spółce Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. KROSNO Spółka Komandytowo-Akcyjna pożyczki w wysokości 1 000 tys. zł. Jako termin wymagalności kapitału wskazano 30 września 2015 r., a odsetek 10 października 2015 r. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 7,0 p.p. p.a.

W dniu 30 grudnia 2012 r. został podpisany aneks nr 1 do umowy pożyczki z dnia 2 grudnia 2010 r. udzielonej Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka Komandytowo-Akcyjna zmieniający termin wymagalności kapitału na dzień 31 grudnia 2012 r., a odsetek na dzień 10 stycznia 2013 r.

W dniu 30 grudnia 2012 r. podpisano aneksy nr 2 do umów pożyczek, które były anektowane w dniu 29 kwietnia 2012 r. Termin wymagalności kapitału zmieniono na 31 grudnia 2012 r., a odsetek na 10 stycznia 2013 r.

17 Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach

17.1 Poręczenia i gwarancje udzielone

W okresie sprawozdawczym na skutek wydłużenia okresu kredytowania przedłużeniu uległ okres poręczenia udzielonego spółce zależnej MULTISRWIS Sp. z o.o. Poręczony kredyt jest kredytem na rachunku bieżącym w wysokości 4 000 000,00 zł. Okres kredytowania kończy się z dniem 30 kwietnia 2012 r. Zabezpieczenie kredytu stanowi weksel własny MULTISRWIS Sp. z o.o. poręczony przez Wikana S.A.

W związku z podpisaniem przez Wikanę Bioenergie Sp. z o.o. w dniu 13 maja 2011 r. Wikana S.A. poręczyła weksel własny wystawiony przez kredytobiorcę. Ponadto Wikana S.A. udzieliła kredytodawcy pełnomocnictwa do rachunku bankowego prowadzonego przez kredytodawcę (raport bieżący 22/2011).

W związku z podpisaniem przez Wikanę Bioenergie Sp. z o.o. w dniu 29 września 2011 r. umowy kredytu rewolwingowego Wikana S.A. poręczyła weksle własny wystawiony przez kredytobiorcę oraz udzieliła kredytodawcy pełnomocnictwa do rachunku bankowego prowadzonego przez kredytodawcę.

Na mocy umowy ramowej o współpracy z dnia 2 grudnia 2011 r. w zakresie ustalania zasad udzielania zabezpieczeń rzeczowych i osobistych Wikana S.A. udostępniła spółce zależnej: Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. KROSNO Spółka Komandytowo-Akcyjna 19 wyodrębnionych lokali mieszkalnych (powstałych w ramach inwestycji Tęczowe Osiedle w Rzeszowie) jako zabezpieczenie kredytu. Z tego tytułu Wikana S.A. pobiera opłatę w wysokości 0,5 p.p. p.a. wartości hipoteki za każdy rozpoczęty kwartał obowiązywania zabezpieczenia kredytu. Ponadto kredyt ten jest zabezpieczony cesją z polisy ubezpieczeniowej dla wskazanych nieruchomości należących do Wikana S.A. oraz poręczeniem ze strony Wikana S.A.

Na mocy umowy ramowej o współpracy z dnia 5 grudnia 2011 r. w zakresie ustalania zasad udzielania zabezpieczeń rzeczowych i osobistych Wikana S.A. udostępniła spółce zależnej: WIKANA NIERUCHOMOŚCI

Sp. z o.o. 04 OSIEDLE Spółka Komandytowo-Akcyjna działkę zlokalizowaną w Zamościu jako zabezpieczenie kredytu. Z tego tytułu Wikana S.A. pobiera opłatę w wysokości 0,5 p.p. p.a. wartości hipoteki za każdy rozpoczęty kwartał obowiązywania zabezpieczenia kredytu. Ponadto kredyt jest zabezpieczony poręczeniem ze strony Wikana S.A.

17.2 Poręczenia i gwarancje otrzymane

W roku 2011 Spółka nie otrzymała żadnych poręczeń i gwarancji.

18 Opis wykorzystania środków z emisji

W okresie 2011 roku Spółka wyemitowała 26.250 obligacji serii S01 o wartości nominalnej 1 tys. zł jedna obligacja. Łączna wartość ww. obligacji wyniosła 26,25 mln zł. Szczegółowe informacje nt. emisji obligacji serii S01 zamieszczono w punkcie *Zwięzły opis dokonań lub niepowodzeń Spółki w 2011 roku wraz z wykazem ważniejszych zdarzeń ich dotyczących* powyżej.

Środki pochodzące z emisji zostały w większości przeznaczone na zakup gruntów.

W 2011 roku Spółka nie emitowała innych papierów wartościowych niż wskazane powyżej obligacje serii S01.

19 Informacja o sposobie finansowania działalności

W 2011 roku działalność Spółki Wikana S.A. finansowana była ze środków własnych, jak również kapitałem obcym, pochodzącym z następujących źródeł:

- 1) kredyt nieodnawialny z Alior Banku Spółka Akcyjna (kwota z umowy: 11 250 tys. zł – spłata w listopadzie 2011 r.),
- 2) kredyt obrotowy z Kredyt Banku Spółka Akcyjna (kwota z umowy: 1 000 tys. zł),
- 3) pożyczka od osoby fizycznej (kwota z umowy: 15 457 tys. zł – konwersja na obligacje),
- 4) kredyt obrotowy odnawialny z Banku Gospodarki Żywnościowej (kwota z umowy: 1 600 tys. ZŁ),
- 5) kredyt obrotowy nieodnawialny z Banku Gospodarki Żywnościowej (kwota z umowy 5 800 tys. ZŁ – częściowo wygaszony w 2011 r.)
- 6) kredyt obrotowy nieodnawialny z Banku Polskiej Spółdzielczości (kwota z umowy: 1 655 tys. ZŁ – częściowo wygaszony 2011 r.),
- 7) kredyt obrotowy nieodnawialny z Banku Polskiej Spółdzielczości (kwota z umowy: 1 927 tys. ZŁ),
- 8) kredyt inwestycyjny z banku PKO BP (kwota z umowy: 3 220 tys. ZŁ)
- 9) pożyczki od podmiotów zależnych (kwota z umów: 3 770 tys. ZŁ, większość wygaszona),
- 10) obligacje korporacyjne (seria S01: 26 250 tys. ZŁ).

Zarząd nie przewiduje problemów ze spłatą zobowiązań ani nie dostrzega zagrożeń związanych z finansowaniem działalności Spółki. Ocenę tę potwierdzają zadowalające wartości wskaźników płynności:

- wskaźnik płynności bieżącej na poziomie 3,00
- wskaźnik płynności szybkiej na poziomie 1,04
- wskaźnik płynności natychmiastowej (relacja środków pieniężnych do pasywów obrotowych) na poziomie 0,05

20 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych w aspekcie źródeł finansowania

Podstawowym obszarem działalności Spółki Wikana S.A. jest realizacja inwestycji deweloperskich w obszarze budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Systematycznie wzrasta zakres dywersyfikacji tego obszaru o inwestycje o charakterze komercyjnym.

Głównym źródłem finansowania działalności podstawowej w zakresie nowych projektów budowlanych jest kapitał własny, pochodzący z zysku Spółki. W przypadku niemożliwości pokrycia zapotrzebowania na kapitał obrotowy netto, Wikana S.A. posługuje się kapitałem zewnętrznym, pochodzącym głównie z kredytów i pożyczek bankowych o różnym terminie wymagalności oraz z obligacji korporacyjnych.

Inwestycje kapitałowe nie wchodzą w skład podstawowego obszaru działalności Spółki, jednak należy podkreślić wzrost ich wartości w roku 2011 względem roku 2010, który to nastąpił z dynamiką na poziomie 20,47%.

Na chwilę obecną nie przewiduje się rozszerzania działalności Spółki w zakresie inwestycji kapitałowych.

Cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym w WIKANA S.A. nie uległy w 2011 r. zmianie.

Priorytetem w tym zakresie jest zapewnienie płynności finansowej przy jednoczesnym ograniczeniu kosztu pozyskiwanego kapitału oraz ryzyka. W związku z tym oraz ze względu na fakt, że koszt kapitału obcego jest co do zasady niższy od kosztu kapitału własnego, podjęto decyzję o emisji obligacji korporacyjnych.

Ze względu na profil działalności Jednostki Dominującej ryzyko transakcyjne w sensie finansowym należy ograniczać jedynie poprzez pozyskanie źródeł finansowania.

21 Czynniki i nietypowe zdarzenia wpływające na wynik finansowy

W ciągu 2011 r. nie wystąpiły żadne czynniki o nietypowym charakterze. Jedynymi zdarzeniami, które można uznać za nietypowe ze względu na niewielką częstotliwość występowania była procedura scalenia akcji oraz emisja obligacji korporacyjnych.

Procedura resplitu wpłynęła pozytywnie na poziom płynności akcji spółki. Scalenie nie wywarło wpływu na sytuację finansową Wikana S.A.

Emisja obligacji pozytywnie wpłynęła na poziom płynności śródrocznej w podmiocie dominującym. Jednocześnie pojawienie się papierów dłużnych spowodowało istotną zmianę struktury finansowania majątku oraz wzrost kosztów finansowych.

Jednocześnie Emitent wyjaśnia, iż poziom przychodów generowanych przez Spółkę jest bezpośrednią pochodną ilości podpisanych w danym roku aktów notarialnych, gdyż moment notarialnego przeniesienia własności jest momentem formalnego wystąpienia przychodu ze sprzedaży. Z kolei ilość podpisanych aktów notarialnych jest zależna od następujących czynników:

- ilość podpisanych umów deweloperskich,
- średnie przesunięcie momentu podpisania umowy notarialnej względem umowy deweloperskiej,
- ilość odstępień od umów deweloperskich.

Dodatkowym czynnikiem wpływającym na ilość podpisanych aktów jest wydzielanie poszczególnych projektów inwestycyjnych i przesuwanie ich do spółek zależnych (wtedy stroną umowy jest spółka zależna, a nie Wikana S.A., która rozpoczynała projekt inwestycyjny).

Na poziom przychodów z działalności podstawowej wpływa też terminowość ściągania należności od odbiorców finalnych.

22 Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki

W ocenie Zarządu Spółki na rozwój działalności deweloperską prowadzonej przez Wikana S.A. korzystny wpływ będą miały przede wszystkim takie czynniki zewnętrzne, jak:

- korzystna koniunktura na rynku sprzedaży nowych mieszkań, zwłaszcza na rynku lubelskim,
- korzystne tendencje cenowe na rynku materiałów budowlanych.

Wśród czynników wewnętrznych dla rozwoju Spółki należy zaś wyróżnić:

- zwiększanie kompetencji kadry zarządzającej, ze szczególnym uwzględnieniem menedżerów projektów,
- wdrożenie strategii rozwoju sieciowego realizacji inwestycji deweloperskich,
- wzrost doświadczenia realizacyjnego,
- zwiększenie efektywności globalnej poprzez rozwój controllingu na poziomie projektowym,
- przestrzeganie ładu korporacyjnego i bieżąca racjonalizacja zasad zarządzania.

Średnioterminowa strategia rozwoju Spółki obejmuje przede wszystkim rozwój ekstensywny w ujęciu terytorialnym.

23 Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

Kwestia środowiska naturalnego jest kwestią istotną z perspektywy działalności deweloperskiej prowadzonej przez Spółkę.

W przypadku działalności deweloperskiej mogą pojawić się pewne ograniczenia w zakresie wnoszenia budynków ze względu na występowanie szczególnych uwarunkowań, np. pomników przyrody. Projekty deweloperskie realizowane w ramach Grupy Kapitałowej co raz częściej odwołują się do rozwiązań ekologicznych takich jak: logotermy, solary, ogniwa fotowoltaiczne, szyby niskoemisyjne oraz gazowe moduły kondensacyjne w centralach wentylacyjnych.

24 Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie prowadziła w roku 2011 działalności badawczo-rozwojowej.

25 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta i jego Grupą Kapitałową

W 2011 roku nie wystąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Spółce Wikana S.A. i jednostkach Grupy Kapitałowej, w której Spółka ta jest podmiotem dominującym.

26 Skład osobowy organów Spółki

26.1 Zarząd

W okresie od dnia 1 stycznia 2011 r. do 6 marca 2011 r. Zarząd był jednoosobowy i funkcję Prezesa Zarządu pełnił Pan Sylwester Bogacki.

W dniu 7 marca 2011 r. Pan Tomasz Grodzki, pełniący dotychczas funkcję Dyrektora Finansowego, objął funkcję Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych. W związku z rozszerzeniem składu osobowego Zarządu uległ zmianie sposób reprezentacji Spółki. Obecnie reprezentacja jest dwuosobowa.

Na dzień 31 grudnia 2011 r. Zarząd był dwuosobowy: Pan Sylwester Bogacki – Prezes Zarządu oraz Pan Tomasz Grodzki – Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych.

26.2 Rada Nadzorcza

Na dzień 1 stycznia 2011 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 Zawisłak – Członek Rady Nadzorczej.

W ciągu roku nie nastąpiły żadne zmiany składu osobowego Rady Nadzorczej.

26.3 Prokurenci

Na dzień 1 stycznia 2011 r. jedynym Prokurentem Spółki był Pan Robert Gajor (prokura samoistna). W ciągu roku nie nastąpiły żadne zmiany w tym zakresie.

27 Informacja o umowach przewidujących rekompensatę dla członków organów zarządzających przypadku rezygnacji lub zwolnienia

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania nie występują umowy zawarte między Spółką Wikana S.A. a osobami zarządzającymi, które przewidywałyby rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie nastąpiłoby z powodu połączenia Spółki przez przejęcie.

28 Wartość wynagrodzeń członków organów zarządzających i nadzorczych

Wartość wynagrodzeń, nagród oraz korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premialnych opartych na kapitale Emitenta przedstawia tabela poniżej.

Tabela. Wartość wynagrodzeń członków organów zarządzających i nadzorczych za rok 2011.

Lp.	Wyszczególnienie	2011 rok
Rada Nadzorcza (brutto w tys. zł)		
1.	Krzysztof Misiak	30
2.	Adam Buchajski	30
3.	Agnieszka Buchajska	30
4.	Piotr Zawislak	30
5.	Tomasz Filipiak	30
Razem Rada Nadzorcza		150
Zarząd (brutto w tys. zł)		
1.	Sylwester Bogacki	114
2.	Tomasz Grodzki	144
Razem Zarząd		258
Wynagrodzenie z tyt. pełnienia funkcji we władzach jedn. podporządkowanych (brutto w tys. zł)		
1.	Sylwester Bogacki	6
2.	Tomasz Grodzki	26,77
Razem		32,77

Źródło: WIKANA S.A.

29 Informacja o akcjach Spółki

29.1 Podstawowe informacje o akcjach Spółki

Łączna liczba akcji Spółki WIKANA S.A. na dzień 1 stycznia 2011 r. wynosiła 1 680 558 693 emitowane w sześciu seriach (od A do F). Z liczby tej w obrocie na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie znajdowało się na dzień 1 stycznia 2011 r. 510 792 750 sztuk akcji (serie od A do E), a więc 30,4%. Nominalna wartość akcji wynosiła 0,02 zł. Wartość kapitału akcyjnego Spółki równa więc była 33 611 173,86 zł.

W dniu 2 marca 2011 r. Spółka nabyła trzy akcje własne o wartości nominalnej 0,02 zł każda. Akcje własne, o których mowa powyżej zostały nabyte przez Spółkę na podstawie upoważnienia zawartego w Uchwale nr 4/II/2011 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. z dnia 17 lutego 2011 r. Ww. akcje własne, zostały nabyte nieodpłatnie w celu ich umorzenia, a następnie obniżenia kapitału zakładowego Spółki oraz zmiany statutu Spółki w zakresie wysokości kapitału zakładowego.

Ponadto w okresie 24-30 marca 2011 r. Wikana S.A. nabyła łącznie 3 915 100 akcji własnych o wartości nominalnej 0,02 zł każda. Wszystkie akcje własne, o których mowa powyżej zostały nabyte przez Spółkę na podstawie upoważnienia zawartego w Uchwale nr 9/III/2011 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wikana S.A. z dnia 3 marca 2011 r. Akcje własne Spółki, nabyte na warunkach określonych w Uchwale, o której mowa powyżej, o ile nie zostaną przekazane akcjonariuszowi lub akcjonariuszom na uzupełnienie niedoborów scaleniowych w całości, zostaną zbyte przez Spółkę lub zostaną umorzone w drodze obniżenia kapitału zakładowego Spółki, zgodnie z art. 359 Kodeksu spółek handlowych oraz § 12 i 15 Statutu Spółki.

Spośród zakupionych przez Spółkę akcji własnych 12 370 zostało w dniu 28 października 2011 r. wykorzystane na wyrównanie niedoborów scaleniowych. Tym samym na koniec dnia Spółka był w posiadaniu 3 902 730 akcji własnych, co po resplicie dało 2011 r. 390 273 akcje własne.

Tabela. Zestawienie transakcji nabycia akcji własnych w roku 2011. Liczba akcji zgodna z wartościami sprzed procedury resplitu.

Data nabycia	Liczba akcji	Cena nabycia jednej akcji [PLN]	Wartość transakcji [PLN]	Wartość nominalna [PLN]	Udział w kapitale zakładowym na dzień transakcji
2 marca 2011	3	0	0	0	0,0000002%
24 marca 2011	764 485	0,13	99 383,05	15 289,70	0,0454899%
25 marca 2011	764 485	0,13	99 383,05	15 289,70	0,0454899%
28 marca 2011	772 044	0,13	100 365,72	15 440,88	0,0459397%
29 marca 2011	772 142	0,13	100 378,46	15 442,84	0,0459456%
30 marca 2011	841 944	0,13	109 452,72	16 838,88	0,0500991%
Łącznie	3 915 103	x	508 963,00	78 302,00	x

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

W dniu 30 grudnia 2011 r. Zarząd Spółki, po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej Spółki w tym zakresie, zdecydował o nieodpłatnym umorzeniu akcji WIKANA S.A. w liczbie 390 273, jakie Spółka posiada po nabyciu akcji własnych, nabytych zgodnie z upoważnieniem zawartym w przywołanej uchwale Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, celem wyrównania niedoborów scaleniowych, które wobec braku zgłoszenia niedoborów w liczbie zapewnionych przez Spółkę akcji, nie zostały przekazane akcjonariuszom na wyrównanie niedoborów (raport bieżący 48/2011).

Umorzenie akcji nastąpi zgodnie z art. 360 § 1 Kodeksu spółek handlowych z chwilą obniżenia kapitału zakładowego Spółki.

Decyzja Zarządu Spółki w przedmiocie umorzenia akcji została pozytywnie zaopiniowana przez Radę Nadzorczą Emitenta w dniu 30 grudnia 2011 r.

Na dzień publikacji niniejszego raportu Spółka oczekuje na rejestrację ww. umorzenia akcji w Sądzie Rejestrowym.

29.2 Wprowadzenie akcji serii F do obrotu giełdowego

W dniu 21 czerwca 2011 r. Komisja Nadzoru Finansowego stwierdziła równoważność Memorandum Informacyjnego z prospektem emisyjnym. Memorandum Informacyjne sporządzone zostało w związku z zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji zwykłych na okaziciela serii F. Oferującym akcje jest Dom Maklerski IDM.

W dniu 30 czerwca 2011 r. Spółka złożyła do Komisji Nadzoru Finansowego Aneks nr 1 do Memorandum Informacyjnego. Aneks powstał w związku z Walnym Zgromadzeniem Akcjonariuszy z dnia 28 czerwca 2011 r.

W dniu 12 lipca 2011 r. Wikana S.A. złożyła wniosek o rejestrację akcji serii F w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych.

W dniu 18 lipca 2011 r. został złożony do Komisji Nadzoru Finansowego Aneks nr 2 do Memorandum Informacyjnego. Aneks został sporządzony w związku z transakcją z podmiotem powiązany z dnia 14 lipca 2011 r.

W dniu 20 lipca 2011 r. Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. na podstawie §40 ust. 2, 3 i 4a oraz §2 ust. 1 i 4 Regulaminu KDPW podjął uchwałę nr 682/11 w sprawie warunkowego zarejestrowania w KDPW 1.169.765.940 akcji zwykłych na okaziciela serii F Emitenta o wartości 0,02 zł każda.

W dniu 1 sierpnia 2011 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 1001/2011 w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcji zwykłych na okaziciela serii F spółki Wikana S.A., a tym samym Zarząd GPW stwierdził, iż zgodnie z §19 ust. 1 i 2 Regulaminu Giełdy do obrotu giełdowego na rynku podstawowym dopuszczonych jest 1.169.765.940 akcji zwykłych na okaziciela serii F spółki Wikana S.A. o wartości nominalnej 0,02 zł każda. Jednocześnie na podstawie §38 ust. 1 i 3 Regulaminu Giełdy, Zarząd Giełdy postanowił wprowadzić z dniem 3 sierpnia 2011 r. w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym akcje Emitenta, o których mowa powyżej, pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 3 sierpnia 2011 r. rejestracji tych akcji i oznaczenia ich kodem „PLELPO000016”.

W dniu 2 sierpnia 2011 r. Spółka otrzymała komunikat nr DO/ZW/2095/2011 Działu Operacyjnego KDPW, w którym poinformowano, że w dniu 3 sierpnia 2011 r. nastąpi rejestracja 1.169.765.940 akcji zwykłych na okaziciela serii F spółki WIKANA S.A. o wartości nominalnej 0,02 zł każda. Akcje zostaną oznaczone kodem ISIN: „PLELPO000016”.

29.3 Scalenie akcji

W dniu 3 marca 2011 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwałą nr 7/III/2011 podjęło decyzję w sprawie połączenia akcji serii A, B, C, D, E, F Spółki w jedną wspólną serię, scalenia (połączenia) akcji Spółki. Resplit zostanie wykonany w stosunku 10:1, czyli wartość nominalna jednej akcji wzrośnie z 0,02 zł do 0,20 zł.

W dniu 29 czerwca 2011 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji serii H z wyłączeniem prawa poboru przez dotychczasowych akcjonariuszy. Celem warunkowego podwyższenia kapitału jest realizacja Programu Motywacyjnego, przy czym podwyższenie miało być o kwotę nie większą niż 700 000,00 zł w drodze emisji nie więcej niż 3 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 0,20 zł każda. Uchwałą nr 21/VI/2011 Walne Zgromadzenie zezwoliło na dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym i dematerializację akcji serii H.

W dniu 29 września 2011 r. Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował scalenie akcji w stosunku 10:1 oraz scalenie akcji serii A, B, C, D, E i F w serię G.

W dniu 5 października 2011 r. został złożony do Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wniosek o zawieszenie notowań akcji Spółki na GPW w dniach od 13 października 2011 r. do 28 października 2011 r. GPW podjęła uchwałę w tej sprawie w dniu 7 października 2011 r.

Jednocześnie w dniu 5 października 2011 r., do Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. zostały złożone dokumenty dotyczące operacji scalenia akcji Spółki. Po konsultacjach z przedstawicielami GPW oraz KDPW, ustalono dzień referencyjny na dzień 19 października 2011 r., przy czym zgodnie z uchwałą nr 9/III/2011 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wikana S.A. z dnia 3 marca 2011 r., dzień referencyjny to dzień, według stanu, na który zostanie ustalona liczba akcji Wikana S.A. o wartości nominalnej 0,02 zł każda, zapisanych na poszczególnych rachunkach papierów wartościowych, w celu wyliczenia liczby akcji Wikana S.A. o wartości nominalnej 0,20 zł każda, które w związku ze scaleniem akcji Wikana S.A. o wartości nominalnej 0,02 zł każda, powinny zostać wydane poszczególnym posiadaczom tych rachunków papierów wartościowych w miejsce akcji o wartości nominalnej 0,02 zł każda, przy niezmienionej ogólnej wartości nominalnej posiadanej liczby akcji.

W dniu 10 października 2011 r. Emitent powziął informację, o podjęciu w dniu 7 października 2011 r. przez Zarząd GPW uchwały nr 1274/2011 w sprawie zawieszenia na Głównym Rynku GPW obrotu akcjami

Wikana S.A. Na podstawie ww. uchwały obrót akcjami Emitenta został zawieszony w dniach 13 – 28 października 2011 r. Następnie, w dniu 13 października 2011 r. Zarząd KDPW podjął uchwałę w sprawie scalenia akcji Emitenta oraz ustalenia dnia referencyjnego. Zgodnie z treścią ww. uchwały dzień referencyjny wyznaczono na dzień 19 października 2011 r., przy czym zgodnie z uchwałą nr 9/III/2011 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. z dnia 3 marca 2011 r., dzień referencyjny to dzień, według stanu, na który zostanie ustalona liczba akcji WIKANA S.A. o wartości nominalnej 0,02 zł każda, zapisanych na poszczególnych rachunkach papierów wartościowych, w celu wyliczenia liczby akcji WIKANA S.A. o wartości nominalnej 0,20 zł każda, które w związku ze scaleniem akcji WIKANA S.A. o wartości nominalnej 0,02 zł każda, powinny zostać wydane poszczególnym posiadaczom tych rachunków papierów wartościowych w miejsce akcji o wartości nominalnej 0,02 zł każda. Jednocześnie zgodnie z treścią uchwały Zarządu KDPW, o której mowa powyżej dzień scalenia, w którym dokonano wymiany 1.680.558.690 (jeden miliard sześćset osiemdziesiąt milionów pięćset pięćdziesiąt osiem tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt) akcji spółki Wikana S.A. oznaczonych kodem PLELO000016 na 168.055.869 (sto sześćdziesiąt osiem milionów pięćdziesiąt pięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt dziewięć) akcji spółki Wikana S.A. o wartości nominalnej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda ustalono na dzień 28 października 2011 r.

Po scaleniu akcji w dniu 28 października 2011 r. wznowienie notowań nastąpiło zgodnie z przyjętym wcześniej harmonogramem tj. w dniu 31 października 2011 r.

29.4 Rezygnacja z usług animatora rynku

Wikana S.A. podjęła decyzję w zakresie rezygnacji z usług animatora rynku świadczonych do tej pory przez Dom Maklerski IDM SA. GPW poinformowała o tym oficjalnym komunikatem w dniu 8 lipca 2011 r. oraz potwierdziła tę informację komunikatem w dniu 26 października 2011 r. Obydwa komunikaty są dostępne na stronie GPW.

Decyzję dotyczącą rezygnacji z animacji rynku podjęto w związku z realizacją resplitu akcji, który miał na celu zwiększenie płynności akcji Spółki w obrocie na rynku regulowanym.

29.5 Stan posiadania znacznych pakietów akcji

Na dzień 31 grudnia 2011 r. Spółka miała dwóch akcjonariuszy posiadających w sposób bezpośredni więcej niż 5% akcji Spółki.

W ciągu roku Dekra Holdings Limited z siedzibą w Larnace na Cyprze zwiększyła swój stan posiadania akcji Wikany S.A. z 11,97% do 12,1%, o czym Spółka informowała raportem bieżącym nr 40/2011.

Tabela. Stan posiadania akcji Spółki przez znacznych akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2011 r.

Akcjonariusz	Liczba akcji / głosów	Udział w kapitale / głosach
Ipnihome Limited	99 533 218	59,2%
Dekra Holdings Limited	20 339 287	12,1%
Pozostali	48 183 364	28,7%

Źródło: Opracowanie własne.

29.6 Stan posiadania akcji Spółki wśród osób zarządzających i nadzorujących

W okresie od dnia sporządzenia poprzedniego raportu za III kwartał 2011 r. to jest od dnia 14 listopada 2011 r. do dnia przekazania niniejszego raportu okresowego nie wystąpiły zmiany w stanie posiadania akcji Wikana S.A. lub uprawnień do nich, poza zmianami wynikającymi z resplitu, przez osoby zarządzające i nadzorujące.

Na dzień przekazania niniejszego raportu Pani Agnieszka Buchajska, Członek Rady Nadzorczej posiadała 3 826 047 sztuk akcji Wikana S.A. (2,28% kapitału zakładowego Spółki), a wraz z podmiotem zależnym Renale Management Limited 5 952 844 sztuk akcji, co stanowi 3,54% kapitału zakładowego Spółki.

Pan Adam Buchajski, członek Rady Nadzorczej posiada 104 781 364 akcji, co stanowi 62,35% kapitału zakładowego Spółki, przy czym bezpośrednio posiada 5 248 146 akcji, co stanowi 3,12 % kapitału zakładowego Spółki, a poprzez podmiot zależny Ipnihome Limited z siedzibą w Larnace, posiada 99 533 218 akcji, co stanowi 59,23% kapitału zakładowego Emitenta.

Pan Robert Gajor (Prokurent) posiada 240 akcji Spółki.

Pozostali członkowie organów nadzorczych, zarządzających oraz menedżerowie wyższego szczebla 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 grudnia 2011 r.

Osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji na dzień 31 grudnia 2011 r.	Wartość nominalna akcji posiadanych na dzień 31 grudnia 2011 r.
Sylwester Bogacki	Prezes Zarządu	0	0,00
Krzysztof Misiak	Członek Rady Nadzorczej	0	0,00
Adam Buchajski	Członek Rady Nadzorczej	104 781 364	20 956 272,80
Agnieszka Buchajska	Członek Rady Nadzorczej	5 952 844	1 190 568,80
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	48,00

Źródło: Wikana S.A.

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

29.7 Zmiany struktury właścicielskiej między dniem bilansowym a dniem sporządzenia informacji

Według najlepszej wiedzy Zarządu pomiędzy dniem 31 grudnia 2010 r. a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania nie zaszły żadne zmiany w zakresie stanu posiadania akcji przez członków organów zarządzających i nadzorujących Spółki.

30 Informacje o znanych Emitentowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Zarządowi Spółki Wikana S.A. nie są znane żadne umowy, w wyniku których mogą w przyszłości wystąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

31 Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Zarówno w roku 2011 jaki i na dzień sporządzania raportu Spółka WIKANA S.A. nie prowadziła ani nie prowadzi programów akcji pracowniczych.

32 Informacja o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

W dniu 30 czerwca 2011 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki. Zgodnie z treścią podjętej uchwały Rada Nadzorcza wybrała spółkę DORADCA Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie przy Al. Józefa Piłsudskiego 1A, która przeprowadzi: przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Wikana S.A. odpowiednio za I półrocze 2011 r. i I półrocze 2012 roku oraz badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego WIKANA S.A. odpowiednio za rok 2011 i 2012.

Spółka Wikana S.A. umowę o dokonanie badania i przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za I półrocze 2011 r. zawarła w dniu 7 lipca 2011 r. z podmiotem DORADCA Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Sp. z o.o. Przedmiot umowy stanowi badanie i ocena sprawozdań jednostkowych oraz skonsolidowanych półrocznych oraz rocznych lat obrotowych 2011 i 2012. Umowa z wybranym podmiotem została zawarta na okres obejmujący wykonanie wskazanych powyżej czynności.

33 Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

33.1 Wynagrodzenie za badanie sprawozdania za rok 2011

DORADCA Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Sp. z o.o., dokonująca badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Wikana S.A. za 2011 r. otrzyma umówioną cenę netto w wysokości 22 000 zł. z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

33.2 Wynagrodzenie za badanie sprawozdania za rok 2010

DORADCA Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Sp. z o.o., dokonująca badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Wikana S.A. za 2010 r. otrzyma umówioną cenę netto w wysokości 19 000 zł. Z tytułu badania jednostkowych sprawozdań finansowych spółek podporządkowanych DORADCA Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Sp. z o.o. a łączne wynagrodzenie w kwocie 6 500 zł.

W 2010 r. Wikana S.A. korzystała z dodatkowych usług podmiotu dokonującego badania tj. ze sprawdzenia prognozy wyników. Wynagrodzenie netto z tego tytułu wynosi 4 500 zł.

34 Prognozy wyników finansowych

WIKANA S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2011 rok tak dla jednostki dominującej jak również dla Grupy Kapitałowej WIKANA.

35 Informacja o Ładzie Korporacyjnym

Informacja o Ładzie Korporacyjnym została zamieszczona w Załączniku nr 1 do niniejszego sprawozdania.

36 Nagrody i wyróżnienia

W dniu 18 kwietnia 2011 r. spółce Wikana S.A. przyznano I miejsce w rankingu 100 spółek giełdowych najszybciej budujących wartość w sektorze budowlanym i deweloperskim. Autorem rankingu był magazyn Newsweek.

W dniu 13 czerwca 2011 r. przyznano Grupie Kapitałowej Wikana I miejsce w kategorii firma z największym zyskiem za 2010 r. Ranking pod nazwą „Złota Setka” organizował Kurier Lubelski.

W dniu 14 czerwca 2011 r. przyznano Spółce I miejsce w kategorii Firma o najwyższej rentowności netto w XV edycji Rankingu Największych Firm Lubelszczyzny "Złota Setka 2010" prowadzonego przez Dziennik Wschodni. Ponadto w tym dniu przyznano Prezesowi Zarządu Panu Sylwestrowi Bogackiemu nagrodę w kategorii Biznesmen Roku XV edycji Rankingu Największych Firm Lubelszczyzny "Złota Setka 2010" prowadzonego przez Dziennik Wschodni.

W dniu 8 grudnia 2011 r. inwestycja pod nazwą „Kamienica Misjonarska” w Lublinie, zrealizowana przez Spółkę, została uhonorowana wyróżnienie w międzynarodowym konkursie „Nowy Dom 2011”. Zdobyła ona Kryształową Cegłę w kategorii Rewaloryzacja Obiektów Zabytkowych. Konkurs swym zakresem obejmował inwestycje budowlane po obu stronach wschodniej granicy Unii Europejskiej.

37 Istotne wydarzenia pod dniem bilansowym

37.1 Umowy znaczące

W styczniu 2012 r. nastąpiło przekroczenie przez pakiet umów podpisanych przez spółkę zależną Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. KROSNO Spółka Komandytowo-Akcyjna z Krośnieńskim Przedsiębiorstwem Budowlanym w Krośnie S.A. progu istotności w wysokości 10% kapitałów własnych Wikany S.A. (raport bieżący nr 1/2012).

37.2 Sponsoring

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.

37.3 Kredyty i pożyczki bankowe

W dniu 25 stycznia 2012 r. podpisano z Bankiem Gospodarki Żywnościowej aneks nr 2 do umowy kredytu obrotowego z dnia 25 stycznia 2011 r. Aneksiem dokonano rolowania kredytu o pięć miesięcy.

Lublin, dnia 23 lutego 2012 r.