



SRAWOZDANIE ZARZĄDU Z  
DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ  
WIKANA  
ZA ROK 2010

**Wikana S.A.**  
**Lublin**  
**16 marca 2010 r.**

## SPIS TREŚCI

1	Opis organizacji Grupy Kapitałowej Wikana .....	7
1.1	Struktura Grupy Kapitałowej.....	7
1.2	Wikana S.A.....	9
1.3	Wikana Project Sp. z o.o. ....	9
1.4	Wikana Invest Sp. z o.o.....	9
1.5	Multiserwis Sp. z o.o.....	9
1.6	Wikana Bioenergia Sp. z o.o. ....	10
1.7	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.....	10
1.8	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno Spółka komandytowo-akcyjna.....	10
1.9	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna .....	10
1.10	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy Spółka komandytowo-akcyjna..	11
1.11	Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna.....	11
1.12	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc Spółka komandytowo-akcyjna .....	11
1.13	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 Spółka komandytowo-akcyjna .....	12
1.14	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko Spółka komandytowo-akcyjna ..	12
1.15	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Spółka komandytowo-akcyjna .....	12
1.16	Towarzystwo Budownictwa Społecznego LPBO Sp. z o.o. ....	12
1.17	Zmiana firm spółek zależnych.....	13
2	Informacja o posiadanych oddziałach.....	13
3	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....	13
4	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym wyniku finansowego i ich zmian.....	13
4.1	Pozycje bilansowe.....	13
4.2	Rachunek Wyników.....	14
4.3	Przepływy pieniężne .....	14
4.4	Wybrane wskaźniki.....	15
4.5	Stan zatrudnienia.....	16
5	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym zobowiązaniach finansowych .....	16
5.1	Wikana S.A.....	16
5.2	Wikana Project Sp. z o.o. ....	16
5.3	Wikana Invest Sp. z o.o.....	17
5.4	Multiserwis Sp. z o.o.....	17
5.5	Wikana Bioenergia Sp. z o.o. ....	17
5.6	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.....	17
5.7	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno Spółka komandytowo-akcyjna.....	18
5.8	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna .....	18
5.9	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy Spółka komandytowo-akcyjna..	19
5.10	Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna.....	19
5.11	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc Spółka komandytowo-akcyjna .....	19

5.12	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 Spółka komandytowo-akcyjna .....	19
5.13	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko Spółka komandytowo-akcyjna ..	19
5.14	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle Spółka komandytowo-akcyjna .....	20
6	Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach.....	20
6.1	Wikana S.A.....	20
6.2	Wikana Project Sp. z o.o. ....	21
6.3	Wikana Invest Sp. z o.o.....	22
6.4	Multiserwis Sp. z o.o.....	22
6.5	Wikana Bioenergia Sp. z o.o. ....	22
6.6	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.....	22
6.7	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno Spółka komandytowo-akcyjna.....	22
6.8	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna .....	22
6.9	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy Spółka komandytowo-akcyjna ..	22
6.10	Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna.....	22
6.11	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc Spółka komandytowo-akcyjna .....	23
6.12	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 Spółka komandytowo-akcyjna .....	23
6.13	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko Spółka komandytowo-akcyjna ..	23
6.14	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle Spółka komandytowo-akcyjna .....	23
7	Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach .....	23
7.1	Wikana S.A.....	23
7.1.1	Poręczenia i gwarancje udzielone .....	23
7.1.2	Poręczenia i gwarancje otrzymane.....	23
7.2	Wikana Project Sp. z o.o. ....	24
7.3	Wikana Invest Sp. z o.o.....	24
7.4	Multiserwis Sp. z o.o.....	24
7.5	Wikana Bioenergia Sp. z o.o. ....	24
7.6	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.....	24
7.7	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno Spółka komandytowo-akcyjna.....	24
7.8	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna .....	25
7.9	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy Spółka komandytowo-akcyjna ..	25
7.10	Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna.....	25
7.11	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc Spółka komandytowo-akcyjna .....	25
7.12	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 Spółka komandytowo-akcyjna .....	25
7.13	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko Spółka komandytowo-akcyjna ..	25
7.14	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle Spółka komandytowo-akcyjna .....	25
8	Informacja o ewentualnych otwartych pozycjach na instrumentach pochodnych .....	26
9	Zwięzły opis dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej w 2010 r. wraz z wykazem ważniejszych zdarzeń ich dotyczących .....	26
9.1	Działalność podstawowa .....	26
9.2	Sprzedaż notarialna mieszkań.....	28
9.3	Sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa.....	28
9.4	Nabycie certyfikatów funduszu inwestycyjnego zamkniętego .....	29

9.5	Nabycie przez podmiot dominujący udziałów w Towarzystwie Budownictwa Społecznego LPBO Sp. z o.o. ....	30
9.6	Powołanie nowych podmiotów zależnych .....	30
10	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe .....	31
10.1	Ocena Zarządu w zakresie istotności zagrożeń wynikających z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej .....	31
4.2	Czynniki ryzyka związane z działalnością w branży deweloperskiej .....	31
4.2.1	Ryzyko związane z obserwowanym osłabieniem koniunktury w branży deweloperskiej .....	31
4.2.2	Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów i identyfikacją zyskowych projektów deweloperskich .....	32
4.2.3	Ryzyko związane z konkurencją .....	32
4.2.4	Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich .....	32
4.2.5	Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych .....	33
4.2.6	Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości .....	33
10.2	Czynniki ryzyka związane z handlem detalicznym obuwiem .....	33
4.1.1	Ryzyko związane z tendencjami w modzie .....	33
4.1.2	Ryzyko związane z sezonowością sprzedaży .....	34
4.1.3	Ryzyko nietrafionych lokalizacji salonu .....	34
4.1.4	Ryzyko rozwiązania umowy franczyzowej .....	34
4.1.5	Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski .....	34
4.1.6	Ryzyko związane z niskimi barierami wejścia na rynek oraz dużą konkurencją .....	35
11	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	35
11.1	Informacja o ewentualnych postępowaniach, których wartość spełnia kryterium istotności .....	35
11.2	Informacja o postępowaniach sądowych lub arbitrażowych .....	35
12	Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach .....	36
13	Informacje o zawartych umowach znaczących .....	36
13.1	Umowy znaczące zawarte przez podmiot dominujący .....	37
13.2	Umowy znaczące zawarte przez akcjonariuszy podmiotu dominującego .....	37
13.3	Umowy znaczące zawarte przez podmioty zależne .....	37
14	Informacja o zachowaniu warunków rynkowych w przypadku zawarcia przez Wikana S.A. lub jednostkę od niego zależną podlegającą konsolidacji transakcji z podmiotami powiązanymi .....	38
15	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wcześniej publikowanymi prognozami wyników .....	38
16	Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom .....	40
16.1	Zarządzanie ryzykiem finansowym .....	40
16.2	Ryzyko walutowe .....	40

16.3	Ryzyko kredytowe .....	40
16.4	Ryzyko stopy procentowej .....	41
16.5	Ryzyko płynności finansowej.....	41
16.6	Podsumowanie .....	41
17	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych w aspekcie źródeł finansowania 42	
18	Czynniki i nietypowe zdarzenia wpływające na wynik finansowy.....	42
19	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju podmiotów Grupy Kapitałowej.....	43
19.1	Czynniki ważne dla rozwoju Grupy Kapitałowej.....	43
19.2	Opis planów rozwojowych spółek Grupy Kapitałowej .....	43
20	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta i jego grupą kapitałową .....	43
21	Informacja o umowach przewidujących rekompensatę dla członków organów zarządzających przypadku rezygnacji lub zwolnienia.....	44
22	Wartość wynagrodzeń członków organów zarządzających i nadzorczych podmiotu dominującego .....	44
23	Informacja o akcjach będących w posiadaniu członków organów zarządzających lub nadzorujących .....	45
23.1	Podstawowe informacje o akcjach Spółki.....	45
23.2	Stan posiadania znacznych pakietów akcji.....	45
23.3	Stan posiadania akcji Spółki wśród osób zarządzających i nadzorujących .....	45
23.4	Zmiany struktury właścicielskiej między dniem bilansowym a dniem sporządzenia informacji.....	46
24	Informacja o nabyciu akcji własnych przez podmioty Grupy Kapitałowej.....	46
25	Informacje o znanych Emitentowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w strukturze właścicielskiej papierów wartościowych Spółki.....	47
26	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych .....	47
27	Skład osobowy organów Spółki .....	47
27.1	Zarząd.....	47
27.2	Rada Nadzorcza .....	47
27.3	Prokurenci.....	48
28	Informacja o Ładzie Korporacyjnym.....	48
29	Informacja o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań.....	48
30	Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych .....	49
30.1	Wynagrodzenie za badanie sprawozdania za rok 2010.....	49
30.2	Wynagrodzenie za badanie sprawozdania za rok 2009.....	49
31	Istotne wydarzenia pod dniem bilansowym.....	49
31.1	Rozwiązanie znaczącej umowy przez Wikana Bioenergia Sp. z o.o.....	49
31.2	Zakup dwóch działek budowlanych w Lublinie przez Wikana S.A. ....	50
31.3	Nałożenie kary przez Komisję Nadzoru Finansowego .....	50
31.4	Umorzenie akcji.....	50

31.5	Obniżenie kapitału zakładowego .....	50
31.6	Resplit.....	50
31.7	Rozszerzenie składu osobowego Zarządu.....	51
31.8	Zmiana sposobu reprezentacji Spółki .....	51
31.9	Zawarcie umowy kredytu obrotowego z Bankiem Gospodarki Żywnościowej.....	51
31.10	Zawarcie umowy kredytu obrotowego z Bankiem Polskiej Spółdzielczości.....	51
31.11	Zmiana firmy spółki zależnej .....	51
31.12	Zamknięcie jednego ze sklepów należących do Multiserwis Sp. z o.o.....	52
31.13	Podpisanie umowy pożyczki między podmiotami zależnymi.....	52

## 1 Opis organizacji Grupy Kapitałowej Wikana

### 1.1 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.

Tabela 1. Zestawienie podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej WIKANA. Stan na dzień 31 grudnia 2010 r.

Lp.	Nazwa i adres siedziby jednostki	Status jednostki w Grupie Kapitałowej WIKANA S.A.	% udziałów WIKANA S.A.
1.	<b>WIKANA S.A.</b> ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka dominująca	-
2.	<b>WIKANA INVEST Sp. z o.o.</b> ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
3.	<b>WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o.</b> ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
4.	<b>WIKANA PROJECT Sp. z o.o.</b> ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
5.	<b>WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.</b> ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
6.	<b>MULTISERWIS Sp. z o. o.</b> ul. Grochowska 278/303, 03-841 Warszawa	Jednostka bezpośrednio zależna	100
7.	<b>WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. KROSNO</b> Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
8.	<b>WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. LEGNICA</b> Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
9.	<b>WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. ZIELONE</b> TARASY Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
10.	<b>WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. KOMERC</b> Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
11.	<b>WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 02</b> Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
12.	<b>WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 Miasteczko</b> Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
13.	<b>WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 Osiedle</b> Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
14.	<b>WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o. 01</b> Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
15.	<b>Towarzystwo Budownictwa Społecznego LPBO Sp. z o.o.</b> ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	63,4

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

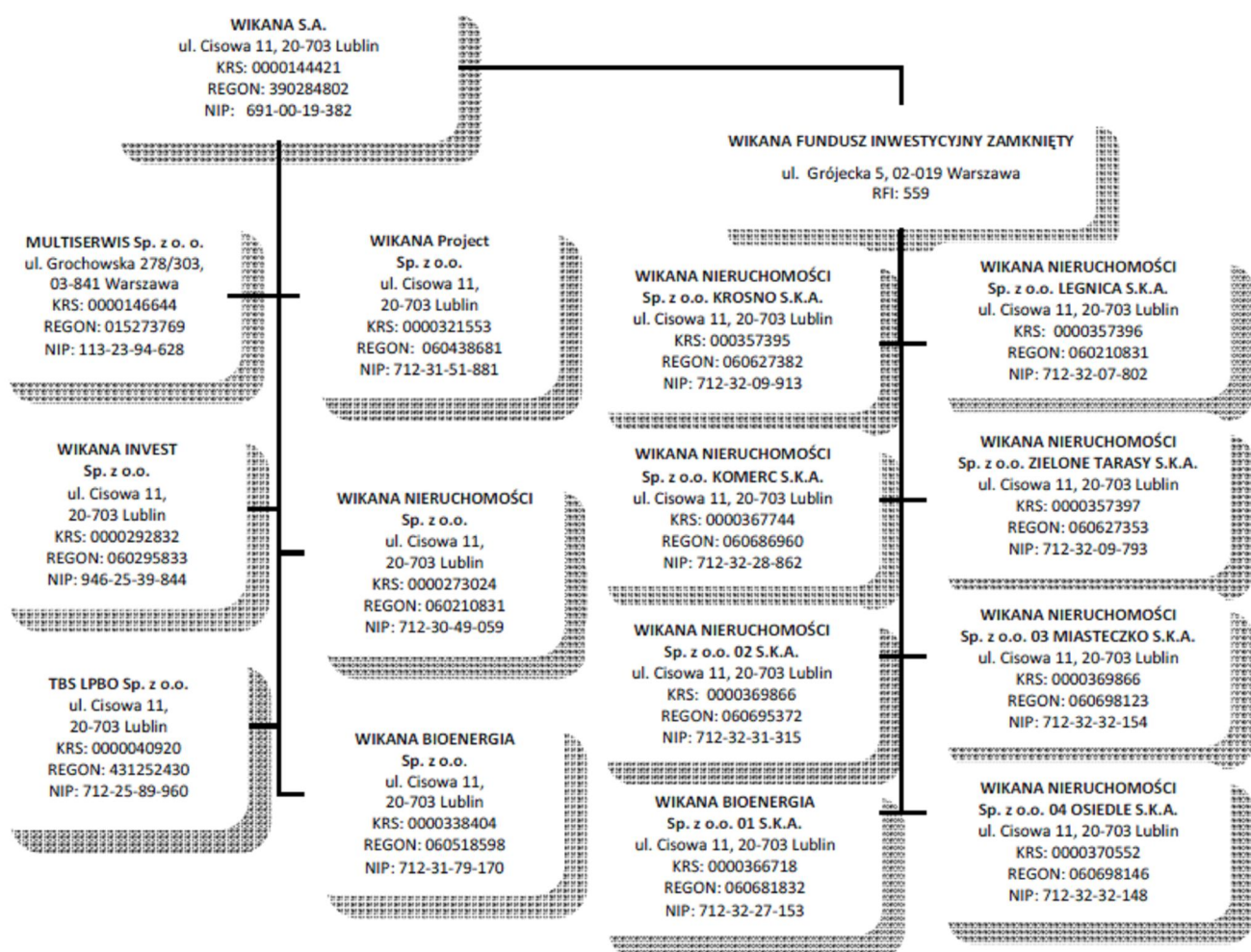


Na koniec okresu sprawozdawczego Wikana S.A. była podmiotem dominującym w rozumieniu art. 3 pkt. 37) lit. a) ustawy o rachunkowości dla pięciu spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, z uwagi na fakt posiadania bezpośrednio 100% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących tych spółek.

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.

Wykres 1. Struktura Grupy Kapitałowej Wikana.<sup>1</sup>



Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

<sup>1</sup> Wykres uwzględnia już zmianę firmy jednej ze spółek zależnych z Wikana Słoneczny Stok sp. z o.o. na Wikana Project Sp. z o.o. Zmiana została zarejestrowana przed dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania.



## **1.2 Wikana S.A.**

---

Spółka jest podmiotem dominującym Grupy. 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).

## **1.3 Wikana Project Sp. z o.o.**

---

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

W dniu 10 marca 2011 r. została zarejestrowana zmiana firmy na Wikana Project Sp. z o.o.

## **1.4 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. zaś funkcjonuje w ramach Grupy Kapitałowej Wikana.

Aktualnie podmiot zajmuje się przedsięwzięciami deweloperskimi komercyjnymi w zakresie powierzchni biurowo-magazynowej. Przeważający rodzaj działalności spółki to określone w PKD 2007 kodem 52.10B „Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów”.

## **1.5 Multiserwis Sp. z o.o.**

---

MULTISERWIS Sp. z o.o., mająca siedzibę w Warszawie, prowadzi od 2003 roku detaliczną dystrybucję obuwia. Od stycznia 2007 roku 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).

### ***1.6 Wikana Bioenergia Sp. z o.o.***

---

Spółka działa od września 2009 r.; ma siedzibę w Lublinie i prowadzi działalność (głównie w województwie lubelskim) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii. Podstawowym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest „Wytwarzanie energii elektrycznej” (kod: 35.11Z wg PKD 2007).

### ***1.7 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.***

---

Podmiot ten powstał w styczniu 2007 roku 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).

### ***1.8 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.

### ***1.9 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.

### ***1.10 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy Spółka komandytowo-akcyjna***

---

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

Przeważającym 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.

### ***1.11 Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna***

---

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

### ***1.12 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc Spółka komandytowo-akcyjna***

---

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. została zarejestrowana w październiku 2010 roku. 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.

### ***1.13 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 prowadzić będzie działalność deweloperską na terenie woj. lubelskiego i podkarpackiego.

### ***1.14 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 prowadzić będzie działalność deweloperską na terenie województw lubelskiego i podkarpackiego.

### ***1.15 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 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 prowadzić będzie działalność deweloperską na terenie województw lubelskiego i podkarpackiego.

### ***1.16 Towarzystwo Budownictwa Społecznego LPBO Sp. z o.o.***

---

W październiku 2010 r. Spółka nabyła od Syndyka Masy Upadłości LPBO S.A. 63,4% udziałów w spółce pod nazwą Towarzystwo Budownictwa Społecznego LPBO 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 LPBO 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, o wartości nominalnej 500,00 zł każdy udział.

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

### **1.17 Zmiana firm spółek zależnych**

---

Z dniem 29 lipca 2010 r. uległa zmianie firma jednej ze spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Wikana. Spółką tą była MST Deweloper Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie. Nowa firma spółki to Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Poza nazwą wszystkie inne dotychczasowe dane podmiotu nie uległy zmianie.

W dniu 24 sierpnia 2010 r. uległa zmianie firma kolejnej ze spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Wikana. Spółką tą była MST Deweloper Sp. z o.o. Legnica S.K.A. z siedzibą w Lublinie. Nowa firma spółki to Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.K.A. Poza nazwą wszystkie inne dotychczasowe dane podmiotu nie uległy zmianie.

W dniu 15 września 2010 r. zmieniono firmy dwóch spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Wikana. Spółkami tymi były: MST Deweloper Sp. z o.o. Krosno S.K.A. z siedzibą w Lublinie oraz MST Deweloper Sp. z o.o. Zielone Tarasy S.K.A. z siedzibą w Lublinie. Nowe firmy spółek to odpowiednio: Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno S.K.A. i Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy S.K.A. Poza nazwą wszystkie inne dotychczasowe dane tych podmiotów nie uległy zmianie.

## **2 Informacja o posiadanych oddziałach**

---

Jedynym podmiotem Grupy Kapitałowej posiadającym oddział jest Multiserwis Sp. z o.o. Oddział ten jest zlokalizowany w Zamościu, przy ulicy Fabrycznej 1.

## **3 Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju**

---

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie prowadziła w roku 2010 działalności badawczo-rozwojowej.

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

---

### **4.1 Pozycje bilansowe**

---

Wartość majątku ogółem Grupy Kapitałowej wynosi 209 754 tys. zł.

Aktywa trwale stanowią 38,59% wszystkich aktywów, co daje wartość na poziomie 80 935 tys. zł. Główne pozycje aktywów trwałych to:

- rzeczowe aktywa trwale (wartość na poziomie 46 261 tys.),

- wartość firmy (21 633 tys. zł),
- nieruchomości inwestycyjne (10 971 tys. zł).

Wartość aktywów obrotowych wynosi 128 119 tys. zł., co oznacza, że stanowią one 61,41% aktywów ogółem. Największą pozycją aktywów obrotowych są zapasy: 100 001 tys. zł.

Stosunkowo elastyczna struktura majątkowa wynika z kilku przyczyn:

- outsourcing w zakresie prac budowlanych,
- wysoka wartość pojedynczego składnika zapasów w przypadku działalności deweloperskiej (przeważającej w grupie),
- działalność handlowa drugiej co do wielkości (mierzonej sumą bilansową) spółki zależnej.

Działalność Grupy Kapitałowej jest finansowana głównie kapitałem długoterminowym, w znacznej części pochodzącym z kapitałów własnych (48,70% majątku ogółem Grupy jest finansowane kapitałem własnym).

Zobowiązania krótkoterminowe stanowią 36,10% pasywów ogółem (wartość na poziomie 75 728 tys. zł). Największą pozycją kapitałów bieżących są kredyty i pożyczki (31 876 tys. zł), a drugą co do wielkości zobowiązania handlowe (18 671 tys. zł).

### 4.2 Rachunek Wyników

---

Przychody ogółem Grupy Kapitałowej wyniosły 121 185 tys. zł, z czego:

- 53,31% stanowiły przychody ze sprzedaży produktów (64 606 tys. zł),
- 36,84% stanowiły przychody ze sprzedaży towarów (44 648 tys. zł),
- 9,49% stanowiły pozostałe przychody operacyjne (11 498 tys. zł),
- 0,36% stanowiły przychody finansowe (433 tys. zł).

Koszty ogółem Grupy Kapitałowej wyniosły 98 486 tys. zł, z czego:

- 52,46% stanowiły koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług (51 661 tys. zł),
- 28,12% stanowiła wartość sprzedanych towarów (27 697 tys. zł),
- 10,98% stanowiły koszty sprzedaży (10 817 tys. zł),
- 5,27% stanowiły koszty ogólnego zarządu (5 194 tys. zł),
- 2,26% stanowiły pozostałe koszty operacyjne (2 224 tys. zł),
- 0,91% stanowiły koszty finansowe (893 tys. zł).

Zysk na sprzedaży dla Grupy Kapitałowej wyniósł w 2010 r. 29 896 tys. zł, zysk operacyjny: 23 159 tys. zł, zysk brutto: 22 699 tys. zł, a zysk netto: 20 041 tys. zł.

### 4.3 Przepływy pieniężne

---

Rachunek przepływów pieniężnych wykazał zmniejszenie stanu środków pieniężnych o 16,99% w roku 2010 względem roku 2009.

Strukturę przepływów środków pieniężnych w Grupie Kapitałowej WIKANA przedstawia poniższa tabela.



Tabela 2. Wybrane dane z rachunku przepływów pieniężnych.

Lp.	Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych (w tys. zł)	2010 r.	2009 r.
A	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	8 576	4 404
B	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-4 987	-5 623
C	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-5 658	-8 410
D	Zmiana netto stanu środków	-2 069	-9 630
E	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	12 179	21 809
F	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	10 110	12 179

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

#### 4.4 Wybrane wskaźniki

Wszystkie wskaźniki rentowności na poziomie Grupy Kapitałowej uległy znacznej poprawie względem roku 2009. Częściowo było to efektem jednorazowego przychodu z tytułu aktualizacji wartości wybranych gruntów, które zaczęto kwalifikować jako nieruchomości inwestycyjne a nie zapasy towarów.

Największy wzrost rentowności zanotowano na poziomie rentowności netto sprzedaży: z 9,67% w 2009 r. do 18,34% w 2010 r.

Niewielkie różnice między wskaźnikami rentowności EBIT i EBITDA występują zarówno w 2009 jak i w 2010 r. Oznacza to, że amortyzacja ma niewielki wpływ na potencjał budowania nadwyżki finansowej i że przy obecnym modelu biznesowym Grupy Kapitałowej dobrym wskaźnikiem jej przyszłej kondycji finansowej jest generowany zysk.

Ponieważ Grupa Kapitałowa ma bardzo rozbudowaną strukturę, a w jej skład wchodzi podmioty o różnych obszarach działalności gospodarczej, a zatem i modelach zarządzania finansami, prezentacja wskaźników płynności czy zadłużenia jest bezcelowa.

Tabela 3. Podstawowe wskaźniki.

Wyszczególnienie	2010	2009
ROE <sup>2</sup>	19,96%	14,61%
ROA <sup>3</sup>	9,55%	7,74%
ROS <sup>4</sup>	18,34%	9,67%
Rentowność EBIT <sup>5</sup>	21,20%	11,82%
Rentowność EBITDA <sup>6</sup>	22,00%	12,25%

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

<sup>2</sup> Relacja zysku netto do kapitałów własnych pomniejszonych o kapitały mniejszości

<sup>3</sup> Relacja zysku netto do aktywów ogółem

<sup>4</sup> Relacja zysku netto do przychodów netto ze sprzedaży

<sup>5</sup> Relacja zysku operacyjnego do przychodów netto ze sprzedaży

<sup>6</sup> Relacja zysku operacyjnego powiększonego o koszt amortyzacji do przychodów netto ze sprzedaży

#### **4.5 Stan zatrudnienia**

---

Przeciętne zatrudnienie w Grupie Kapitałowej Wikana w 2010 r. wynosiło 211 osób. W roku 2009 wyniosło ono 190 osób, nastąpił więc przyrost przeciętnego zatrudnienia o 11,05%.

### **5 Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym zobowiązaniach finansowych**

---

#### **5.1 Wikana S.A.**

---

W dniu 16 kwietnia 2010 r. Wikana S.A. (pożyczkobiorca) podpisała ze Wikana Project Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (w dniu podpisania podmiot funkcjonował jeszcze pod firmą: Słoneczny Stok Sp. z o.o.) aneks nr 1 do umowy pożyczki z dnia 7 września 2009 r. Aneksiem zmieniono termin wymagalności z 30 kwietnia 2010 na 31 grudnia 2011.

W dniu 21 czerwca 2010 r. Wikana S.A. (kredytobiorca) podpisała z Alior Bankiem Spółka Akcyjna umowę kredytową o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności w wysokości 11 500 000,00 PLN. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i wynosi WIBOR 1M+2 p.p. p.a. Jako termin wymagalności kredytu wskazano 31 marca 2011 r.

W dniu 24 czerwca 2010 r. Wikana S.A. (kredytobiorca) podpisała z Volkswagen Bank Polska Spółka Akcyjna dwie umowy kredytu 0% (kredyt samochodowy) w wysokości 28 508,01 PLN każda. Umowy zostały podpisane na identycznych warunkach: oprocentowanie kredytu stałe w wysokości 0% p.a., termin wymagalności: 24 czerwca 2011 r.

W dniu 2 lipca 2010 r. Wikana S.A. (kredytobiorca) podpisała z Bankiem Gospodarki Żywnościowej Spółka Akcyjna umowę kredytową o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym w wysokości 3 500 000,00 PLN. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i wynosi WIBOR 1M+3,5 p.p. p.a. Jako termin wymagalności kredytu wskazano 30 kwietnia 2011 r. Termin wymagalności kredytu został zmieniony aneksem nr 2 z dnia 26 października 2010 r. na dzień 25 stycznia 2011 r.

W dniu 23 grudnia 2010 r. Wikana S.A. (kredytobiorca) podpisała z Kredyt Bankiem Spółka Akcyjna umowę kredytową o kredyt obrotowy w wysokości 1 000 000,00 PLN. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i wynosi WIBOR O/N+2,6 p.p. p.a. Jako termin wymagalności kredytu wskazano 21 grudnia 2011 r.

#### **5.2 Wikana Project Sp. z o.o.**

---

Spółka w ciągu 2010 r. nie zaciągała żadnych zobowiązań finansowych.

### **5.3 Wikana Invest Sp. z o.o.**

---

W dniu 8 marca 2010 r. Wikana Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością podpisała (pożyczkobiorca) z Wikana S.A. umowę pożyczki w wysokości 50 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest zmienne i wynosi WIBOR 3M+1p.p.a. Jako termin wymagalności wskazano 31 maja 2010 r.

### **5.4 Multiserwis Sp. z o.o.**

---

Spółka w ciągu 2010 r. nie zaciągała nowych żadnych zobowiązań finansowych, a jedynie dokonała rollowania dotychczasowego kredytu zaciągniętego w Peakco S.A. Termin zapadalności uległ zmianie na 30 kwietnia 2011 r.

### **5.5 Wikana Bioenergia Sp. z o.o.**

---

W dniu 22 lipca 2010 r. Wikana Bioenergia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością podpisała (pożyczkobiorca) z Wikana S.A. umowę przedwstępną pożyczki w wysokości 3 600 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest zmienne i wynosi WIBOR 3M+1 p.p.a. Jako termin wymagalności wskazano 31 grudnia 2018 r.

W dniu 6 września 2010 Wikana Bioenergia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością podpisała (pożyczkobiorca) z Wikana S.A. podpisała aneks nr 1 do umowy przedwstępnej pożyczki z dnia 22 lipca 2010. Aneksiem zmieniono termin wymagalności na 31 grudnia 2011 r.

W dniu 6 września 2010 Wikana Bioenergia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością podpisała (pożyczkobiorca) z Wikana S.A. podpisała aneks nr 1 do umowy przedwstępnej pożyczki z dnia 22 lipca 2010. Aneksiem zmieniono termin wymagalności na 31 grudnia 2011 r.

### **5.6 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.**

---

W dniu 19 października 2010 r. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (pożyczkobiorca) podpisała z Wikana S.A. umowę pożyczki w wysokości 130 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności wskazano 30 czerwca 2011 r.

### ***5.7 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno Spółka komandytowo-akcyjna***

W dniu 8 czerwca 2010 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno Spółka komandytowo-akcyjna (pożyczkobiorca)<sup>7</sup> podpisała z Wikana S.A. umowę pożyczki w wysokości 2 400 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności wskazano 30 kwietnia 2011 r.

W dniu 12 sierpnia 2010 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno Spółka komandytowo-akcyjna (pożyczkobiorca) podpisała z Wikana S.A. umowę pożyczki w wysokości 200 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności wskazano 30 kwietnia 2011 r.

### ***5.8 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna***

W dniu 8 czerwca 2010 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna (pożyczkobiorca) podpisała z Wikana S.A. umowę pożyczki w wysokości 2 400 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności wskazano 30 kwietnia 2011 r.

W dniu 12 sierpnia 2010 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna (pożyczkobiorca) podpisała z Wikana S.A. umowę pożyczki w wysokości 200 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności wskazano 30 kwietnia 2011 r.

W dniu 26 sierpnia 2010 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna (pożyczkobiorca) podpisała z Wikana S.A. umowę pożyczki w wysokości 300 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności wskazano 30 kwietnia 2011 r.

W dniu 1 września 2010 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna (pożyczkobiorca) podpisała z Wikana S.A. umowę pożyczki w wysokości 400 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności wskazano 30 kwietnia 2011 r.

W dniu 29 września 2010 r. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica Spółka komandytowo-akcyjna (pożyczkobiorca) podpisała z Wikana S.A. umowę pożyczki w wysokości 170 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności wskazano 30 kwietnia 2011 r.

W dniu 14 października 2010 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna (pożyczkobiorca) podpisała z Wikana S.A. umowę pożyczki w wysokości 350 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności wskazano 30 kwietnia 2011 r.

---

<sup>7</sup> Spółka funkcjonowała jeszcze wtedy pod starą firmą.

W dniu 26 października 2010 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna (pożyczkobiorca) podpisała z Wikana S.A. umowę pożyczki w wysokości 150 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności wskazano 30 kwietnia 2011 r.

W dniu 4 listopada 2010 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna (kredytobiorca) podpisała z bankiem PKO BP umowę kredytową o kredyt inwestorski NOWY DOM sprzedaż w wysokości 3 700 000,00 PLN. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i wynosi WIBOR 1M+3,0 p.p. p.a. Jako termin wymagalności wskazano 31 stycznia 2011 r.

#### ***5.9 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy Spółka komandytowo-akcyjna***

---

Spółka w ciągu 2010 r. nie zaciągała żadnych zobowiązań finansowych.

#### ***5.10 Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna***

---

Spółka w ciągu 2010 r. nie zaciągała żadnych zobowiązań finansowych.

#### ***5.11 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc Spółka komandytowo-akcyjna***

---

W dniu 2 grudnia 2010 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o. o. Komerc Spółka komandytowo-akcyjna (pożyczkobiorca) podpisała z Wikana S.A. umowę pożyczki w wysokości 80 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności wskazano 31 grudnia 2011 r.

#### ***5.12 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 Spółka komandytowo-akcyjna***

---

Spółka w ciągu 2010 r. nie zaciągała żadnych zobowiązań finansowych.

#### ***5.13 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko Spółka komandytowo-akcyjna***

---

W dniu 2 grudnia 2010 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko Spółka komandytowo-akcyjna (pożyczkodawca) podpisała ze Wikana Nieruchomości Spółka z o.o. umowę pożyczki w wysokości 110 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności wskazano 30 czerwca 2011 r.

#### **5.14 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle Spółka komandytowo-akcyjna**

Spółka w ciągu 2010 r. nie zaciągała żadnych zobowiązań finansowych.

### **6 Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach**

#### **6.1 Wikana S.A.**

W dniu 2 marca 2010 r. Wikana S.A. (pożyczkodawca) podpisała ze „Swoim Domem” Siembida Spółka Komandytowa umowę pożyczki w wysokości 33.000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest zmienne i wynosi WIBOR 1M+3,5 p.p. p.a. Jako termin wymagalności wskazano 30 listopada 2010 r.

W dniu 8 marca 2010 r. Wikana S.A. (pożyczkodawca) podpisała z Wikana Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością umowę pożyczki w wysokości 50 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest zmienne i wynosi WIBOR 3M+1p.p.p.a. Jako termin wymagalności wskazano 31 maja 2010 r.

W dniu 8 czerwca 2010 r. Wikana S.A. (pożyczkodawca) podpisała z MST Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica Spółka komandytowo-akcyjna<sup>8</sup> umowę pożyczki w wysokości 2 400 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności wskazano 30 kwietnia 2011 r.

W dniu 22 lipca 2010 r. Wikana S.A. (pożyczkodawca) podpisała z Wikana Bioenergia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością umowę przedwstępną pożyczki w wysokości 3 600 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest zmienne i wynosi WIBOR 3M+1 p.p.p.a. Jako termin wymagalności wskazano 31 grudnia 2018 r.

W dniu 12 sierpnia 2010 r. Wikana S.A. (pożyczkodawca) podpisała z MST Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica Spółka komandytowo-akcyjna (obecnie Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica Spółka komandytowo-akcyjna) umowę pożyczki w wysokości 200 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności wskazano 30 kwietnia 2011 r.

W dniu 26 sierpnia 2010 r. Wikana S.A. (pożyczkodawca) podpisała z Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica Spółka komandytowo-akcyjna umowę pożyczki w wysokości 300 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności wskazano 30 kwietnia 2011 r.

W dniu 1 września 2010 r. Wikana S.A. (pożyczkodawca) podpisała z Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica Spółka komandytowo-

---

<sup>8</sup> Obecnie spółka funkcjonuje już pod nową firmą.



akcyjna umowę pożyczki w wysokości 400 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności wskazano 30 kwietnia 2011 r.

W dniu 6 września 2010 Wikana S.A. (pożyczkodawca) podpisała z Wikana Bioenergia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością podpisała aneks nr 1 do umowy przedwstępnej pożyczki z dnia 22 lipca 2010. Aneksiem zmieniono termin wymagalności na 31 grudnia 2011 r.

W dniu 29 września 2010 r. Wikana S.A. (pożyczkodawca) podpisała z Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica Spółka komandytowo-akcyjna umowę pożyczki w wysokości 170 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności wskazano 30 kwietnia 2011 r.

W dniu 14 października 2010 r. Wikana S.A. (pożyczkodawca) podpisała z Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica Spółka komandytowo-akcyjna umowę pożyczki w wysokości 350 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności wskazano 30 kwietnia 2011 r.

W dniu 19 października 2010 r. Wikana S.A. (pożyczkodawca) podpisała z Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością umowę pożyczki w wysokości 130 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności wskazano 30 czerwca 2011 r.

W dniu 26 października 2010 r. Wikana S.A. (pożyczkodawca) podpisała z Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica Spółka komandytowo-akcyjna umowę pożyczki w wysokości 150 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności wskazano 30 kwietnia 2011 r.

W dniu 2 grudnia 2010 r. Wikana S.A. (pożyczkodawca) podpisała z Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc Spółka komandytowo-akcyjna umowę pożyczki w wysokości 80 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności wskazano 31 grudnia 2011 r.

### **6.2 Wikana Project Sp. z o.o.**

W dniu 8 stycznia 2010 r. Wikana Project Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością<sup>9</sup> (pożyczkodawca) podpisała z KE-NET umowę pożyczki w wysokości 72 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest zmienne i wynosi WIBOR 1M+1,8 p.p. p.a. Jako termin wymagalności pożyczki wskazano 31 grudnia 2010 r.

W dniu 16 kwietnia 2010 r. Wikana Project Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością<sup>10</sup> (pożyczkodawca) podpisała ze Wikana S.A. aneks nr 1 do umowy pożyczki z dnia 7 września 2009 r. Aneksiem zmieniono termin wymagalności z 30 kwietnia 2010 na 31 grudnia 2011.

<sup>9</sup> Wtedy Słoneczny Stok Sp. z o.o.

<sup>10</sup> Wtedy Słoneczny Stok Sp. z o.o.

### **6.3 Wikana Invest Sp. z o.o.**

---

W ciągu roku 2010 Spółka nie udzielała pożyczek.

### **6.4 Multiserwis Sp. z o.o.**

---

W ciągu roku 2010 Spółka nie udzielała pożyczek.

### **6.5 Wikana Bioenergia Sp. z o.o.**

---

W ciągu roku 2010 Spółka nie udzielała pożyczek.

### **6.6 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.**

---

W dniu 2 grudnia 2010 r. Wikana Nieruchomości Spółka z o.o. (pożyczkodawca) podpisała z Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Spółka komandytowo-akcyjna umowę pożyczki w wysokości 110 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności wskazano 30 czerwca 2011 r.

### **6.7 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno Spółka komandytowo-akcyjna**

---

W ciągu roku 2010 Spółka nie udzielała pożyczek.

### **6.8 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna**

---

W ciągu roku 2010 Spółka nie udzielała pożyczek.

### **6.9 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy Spółka komandytowo-akcyjna**

---

W ciągu roku 2010 Spółka nie udzielała pożyczek.

### **6.10 Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna**

---

W ciągu roku 2010 Spółka nie udzielała pożyczek.

#### ***6.11 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc Spółka komandytowo-akcyjna***

---

W ciągu roku 2010 Spółka nie udzielała pożyczek.

#### ***6.12 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 Spółka komandytowo-akcyjna***

---

W ciągu roku 2010 Spółka nie udzielała pożyczek.

#### ***6.13 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko Spółka komandytowo-akcyjna***

---

W ciągu roku 2010 Spółka nie udzielała pożyczek.

#### ***6.14 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle Spółka komandytowo-akcyjna***

---

W ciągu roku 2010 Spółka nie udzielała pożyczek.

### **7 Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach**

---

#### ***7.1 Wikana S.A.***

---

##### ***7.1.1 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 2011 r. Zabezpieczenie kredytu stanowi weksel własny Multiserwis Sp. z o.o. poręczony przez Wikana S.A.

##### ***7.1.2 Poręczenia i gwarancje otrzymane***

---

W dniu 17 lutego 2010 r. Spółka otrzymała gwarancję z Banku Gospodarki Żywnościowej S.A. na kwotę 29 tys. zł. Gwarancja obowiązuje do 21 marca 2011 r.

## **7.2 Wikana Project Sp. z o.o.**

---

W ciągu roku 2010 Spółka nie otrzymała ani nie udzielała żadnych poręczeń ani gwarancji.

## **7.3 Wikana Invest Sp. z o.o.**

---

W ciągu roku 2010 Spółka nie otrzymała ani nie udzielała żadnych poręczeń ani gwarancji.

## **7.4 Multiserwis Sp. z o.o.**

---

W okresie sprawozdawczym na skutek wydłużenia okresu kredytowania przedłużeniu uległ okres poręczenia udzielonego przez Wikana S.A.

Poręczony kredyt jest kredytem na rachunku bieżącym w wysokości 4 000 000,00 zł. Okres kredytowania kończy się z dniem 30 kwietnia 2011 r. Zabezpieczenie kredytu stanowi weksel własny MULTISERWIS Sp. z o.o. poręczony przez Wikana S.A.

## **7.5 Wikana Bioenergia Sp. z o.o.**

---

W ciągu roku 2010 Spółka nie otrzymała ani nie udzielała żadnych poręczeń ani gwarancji.

## **7.6 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.**

---

W ciągu roku 2010 Spółka nie otrzymała ani nie udzielała żadnych poręczeń ani gwarancji.

## **7.7 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno Spółka komandytowo-akcyjna**

---

W ciągu roku 2010 Spółka nie otrzymała ani nie udzielała żadnych poręczeń ani gwarancji.

#### ***7.8 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna***

---

W ciągu roku 2010 Spółka nie otrzymała ani nie udzielała żadnych poręczeń ani gwarancji.

#### ***7.9 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy Spółka komandytowo-akcyjna***

---

W ciągu roku 2010 Spółka nie otrzymała ani nie udzielała żadnych poręczeń ani gwarancji.

#### ***7.10 Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna***

---

W ciągu roku 2010 Spółka nie otrzymała ani nie udzielała żadnych poręczeń ani gwarancji.

#### ***7.11 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc Spółka komandytowo-akcyjna***

---

W ciągu roku 2010 Spółka nie otrzymała ani nie udzielała żadnych poręczeń ani gwarancji.

#### ***7.12 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 Spółka komandytowo-akcyjna***

---

W ciągu roku 2010 Spółka nie otrzymała ani nie udzielała żadnych poręczeń ani gwarancji.

#### ***7.13 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko Spółka komandytowo-akcyjna***

---

W ciągu roku 2010 Spółka nie otrzymała ani nie udzielała żadnych poręczeń ani gwarancji.

#### ***7.14 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle Spółka komandytowo-akcyjna***

---

W ciągu roku 2010 Spółka nie otrzymała ani nie udzielała żadnych poręczeń ani gwarancji.

## **8 Informacja o ewentualnych otwartych pozycjach na instrumentach pochodnych**

---

W ciągu roku 2010 żadna ze spółek z Grupy Kapitałowej ani razu nie otworzyła pozycji na instrumentach pochodnych. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania sytuacja w tym zakresie nie uległa zmianie.

Informacja o innych pozycjach pozabilansowych znajduje się w notcie uzupełniającej.

## **9 Zwięzły opis dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej w 2010 r. wraz z wykazem ważniejszych zdarzeń ich dotyczących**

---

### **9.1 Działalność podstawowa**

---

W styczniu 2010 r. Spółka Multiserwis Sp. z o.o. zamknęła jeden ze swoich sklepów – sklep w Chełmie działający pod marką BOTI.

W dniu 25 stycznia 2010 r. podpisano trzy umowy przedwstępne sprzedaży, które obejmowały działki zlokalizowane w Rzeszowie, w dzielnicy Podpromie. Łączna powierzchnia działek zakupionych tymi umowami wynosi 9 518 m<sup>2</sup>. Razem z działką zakupioną w 2009 r. łączna powierzchnia posiadanych przez Spółkę działek w tej lokalizacji wynosi 10 725 m<sup>2</sup>. Spółka planuje realizację 200 lokali mieszkaniowych o łącznej powierzchni szacowanej na około 10 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowo-mieszkalnej.

W 2010 r. Spółka WIKANA S.A. uzyskała pozwolenia na budowę dla budynków nr 7 i 10 w ramach inwestycji Miasteczko Wikana. Po uzyskaniu pozwoleń Spółka rozpoczęła proces sprzedaży deweloperskiej dla oferowanych tam lokali mieszkalnych.

Pod koniec marca 2010 r. Wikana S.A. otrzymała pozwolenie na budowę kolejnego budynku (etap II) inwestycji „Osiedle Panorama” w Rzeszowie, po czym rozpoczęła sprzedaż deweloperską dla tego przedsięwzięcia.

W I kwartale roku 2010 Wikana Invest Sp. z o.o. podpisała umowy na przygotowanie dokumentacji do pozwolenia na budowę z trzema podmiotami:

- 1) JMP Serwis: koncepcja całościowa plus dokumentacja do pozwolenia na budowę i wykonawcza;
- 2) Coplan Polska: koncepcja części magazynowej;
- 3) SEC-BOS Sp. z o.o.: dokumentacja budowlana i wykonawcza części magazynowej w oparciu o koncepcję spółki Coplan.

W czerwcu 2010 r. spółka Słoneczny Stok sp. z o.o. nabyła działkę nr 1/44 o powierzchni 1442 m<sup>2</sup> położoną w Lublinie przy ul. Nowy Świat 30C i działkę nr 1/36 o powierzchni 1258 m<sup>2</sup> położoną w Lublinie przy ul. Nowy Świat 30E.

W dniu 6 lipca 2010 r. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Lublinie wydał Decyzję na mocy której Wikana S.A. otrzymała pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych i prac konserwatorskich w zakresie remontu generalnego wraz z przebudową



i adaptacją kamienicy przy ul. Misjonarskiej w Lublinie. Decyzja ta rozpoczyna proces realizacji inwestycji Kamienica Misjonarska prowadzonej przez Wikana S.A.

W dniu 8 lipca 2010 r. WIKANA S.A. podpisała dwie przedwstępne umowy sprzedaży na nieruchomości położone w Lublinie przy ul. Jana Pawła II o łącznej powierzchni użytkowej około 5 989 tys. m<sup>2</sup>. Na zakupionej działce ma powstać osiedle mieszkaniowe z częścią usługową.

Na początku lipca 2010 r., po zatwierdzeniu budżetu realizacji, rozpoczęta została sprzedaż mieszkań w nowej inwestycji realizowanej przez spółkę Wikana Nieruchomości z o.o. Legnica S.K.A. Quadroom w Legnicy. Oferta w ramach tego projektu obejmuje 69 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3 187 m<sup>2</sup>.

Na początku lipca 2010 r., po zatwierdzeniu budżetu realizacyjnego, rozpoczęto sprzedaż deweloperską mieszkań w ramach I etapu nowej inwestycji o nazwie Osiedle Generalskie w Krośnie. Oferta w ramach tego projektu 55 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3 057 m<sup>2</sup>. Zakończenie realizacji inwestycji przewidziane zostało na wrzesień 2011 r.

W dniu 25 sierpnia 2010 r. Wikana S.A. otrzymała prawomocną decyzję nr 598/984 Prezydenta Miasta Lublin zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego Nr 1, 3, 11 przy ul. Bartniczej i Kasztelańskiej w Lublinie. Tym samym Spółka rozpoczęła proces przygotowania do realizacji kolejnego etapu inwestycji Miasteczko Wikana w Lublinie. Sprzedaż deweloperska dla tego etapu rozpoczęta została wraz z początkiem września 2010 r.

W dniu 30 sierpnia 2010 r. zakończona została sprzedaż mieszkań w budynku B10 w ramach inwestycji Miasteczko Wikana w Lublinie. Sprzedaż obejmowała 16 mieszkań.

W dniu 10 listopada 2010 r. rozstrzygnięty został na korzyść Wikana S.A. przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości położonej w Przemyśle przy ul. Leszczyńskiego, organizowany przez Agencję Mienia Wojskowego, Oddział Terenowy w Krakowie. Przedmiotem przetargu była nieruchomość położona w obrębie 212 Przemyśl, o łącznej powierzchni użytkowej 17 313 m<sup>2</sup>. Na zakupionej działce powstanie osiedle mieszkaniowe z częścią usługową o łącznej powierzchni szacowanej na około 15 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowo-mieszkalnej.

We wrześniu Multiserwis Sp. z o.o. podjął decyzję o zamknięciu sklepu działającego pod marką CCC w Stalowej Woli.

W listopadzie 2010 r. spółka Słoneczny Stok sp. z o.o. (obecnie Wikana Project Sp. z o.o.) nabyła działki położone w Lublinie przy ul. Nowy Świat 30 sąsiadujące z działkami zakupionymi w czerwcu 2010 r. Łączna powierzchnia nabytych działek wynosi 3 792 m<sup>2</sup>.

Pod koniec 2010 r. Wikana Bioenergia Sp. z o.o. przygotowała kilka wniosków na finansowanie planowanych inwestycji ze środków dotacyjnych. Projekt budowy biogazowni w miejscowości Siedliszki przeszedł pozytywnie ocenę w programie „OZE i Kogeneracja” realizowanym przez NFOŚiGW. Projekt został zamieszczony na liście projektów zaakceptowanych do wsparcia (listopad 2010 r.). W ramach tego projektu Spółka zamierza pozyskać preferencyjną pożyczkę w wysokości 11,23 mln zł. Spółka planuje podpisać umowę pożyczki z NFOŚiGW w miesiącu kwietniu 2011 r. Ponadto Spółka znalazła się również na liście rezerwowej wśród projektów biorących udział w konkursie organizowanym przez Ministerstwo Gospodarki w ramach działania Działanie 9.4 Wytwarzanie energii ze źródeł

odnawialnych; Oś IX Infrastruktura energetyczna przyjazna środowisku i efektywność energetyczna. Spółka w ramach powyższego działania wnioskuje o dofinansowanie na poziomie 8,8 mln zł.

Również w roku 2010 rozpoczęto realizację kolejnych etapów inwestycji Świerkowa Aleja (Zamość). Prace dotyczą budynków F i G.

## 9.2 Sprzedaż notarialna mieszkań

W ramach Grupy Kapitałowej w roku 2010 dokonano sprzedaży notarialnej 298 mieszkań o łącznej powierzchni 16 619,17 m<sup>2</sup>, przy czym 57,05% ogólnej liczby mieszkań przypada na województwo lubelskie, a reszta na podkarpackie. Udział województwa lubelskiego w całkowitej wartości sprzedanej notarialnie w 2010 r. powierzchni użytkowo-mieszkalnej wynosi 59,69%.

Tabela 4. Zestawienie sprzedaży notarialnej mieszkań w układzie geograficznym.

Miasto	Liczba mieszkań	PUM mieszkań
Lublin	122	7 186,79
Zamość	33	1 829,92
Biłgoraj	15	903,60
Rzeszów	65	3 930,01
Łańcut	22	1 052,36
Krynica	41	1 716,49
RAZEM	298	16 619,17

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

## 9.3 Sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa

W związku z uchwałami Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 7 października 2010 r., z majątku Wikana S.A. wydzielone zostały i sprzedane na rzecz powołanych w ramach Grupy Kapitałowej Wikana spółek komandytowo-akcyjnych zorganizowane części przedsiębiorstwa, w skład których wchodziły składniki majątkowe właściwe dla każdej z inwestycji:

a) prawa własności nieruchomości obejmujących działki gruntu, na których realizowane są poszczególne inwestycje,

- b) tajemnice przedsiębiorstwa, obejmujące techniki marketingowe pozyskania klientów, warunki zawartych umów i uzgodnień biznesowych,
- c) prawa i wierzytelności z umów dotyczących przedmiotowych składników zorganizowanej części przedsiębiorstwa,
- d) autorskie prawa majątkowe do projektów budowlanych, które zostały zatwierdzone decyzjami wydanymi przez organy władz, według właściwości miejscowej,
- e) prawa i zezwolenia na budowę budynków, objęte decyzjami wydanymi przez organy administracji państwowej, według właściwości miejscowej.

Poszczególne spółki komandytowe powołane zostały dla realizacji konkretnych projektów i obejmują:

- Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 S.K.A. - Osiedle Panorama II w Rzeszowie
- Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko S.K.A - Miasteczko Wikana w Lublinie (budynki 7, 8, 9, 10, 11)
- Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle S.K.A - Świerkowa Aleja w Zamościu (budynki E, F, G) oraz Osiedle Narutowicza w Biłgoraju

#### ***9.4 Nabycie certyfikatów funduszu inwestycyjnego zamkniętego***

W dniu 14 lipca 2010 r. Wikana S.A. nabyła certyfikaty inwestycyjne od funduszu zamkniętego CCC24 FIZ (obecna nazwa WIKANA FIZ). Transakcja obejmowała 1 000 000 sztuk, certyfikatów serii A po 1,00 zł każdy.

W dniu 7 grudnia 2010 r. Spółka nabyła od Wikana FIZ (fundusz w międzyczasie zmienił nazwę) 191 388 sztuk certyfikatów serii B, po 4,18 zł każdy.

W dniu 28 września 2010 r. Wikana S.A. sprzedała do funduszu akcje trzech spółek zależnych: Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno S.K.A., Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy S.K.A. oraz Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.K.A. Sprzedaż objęła stuprocentowe pakiety akcji w cenie nominalnej.

W czwartym kwartale 2010 r. zawiązano w ramach struktur FIZ pięć kolejnych spółek zależnych:

- 1) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A.,
- 2) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 S.K.A.,
- 3) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko S.K.A.,
- 4) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle S.K.A.,
- 5) Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 S.K.A.

W związku z terminem nabycia akcji trzech pierwszych spółek, wartością transakcji oraz sposobem wyceny certyfikatów funduszu na dzień 30 września 2010 r., na koniec trzeciego kwartału 2010 r. certyfikaty inwestycyjne nie podlegały wyłączeniu konsolidacyjnemu. W związku ze zmianami organizacyjnymi, które zaszły w czwartym kwartale 2010 r., w sprawozdaniu rocznym pozycja ta podlegała całkowitemu wyłączeniu konsolidacyjnemu.

### **9.5 Nabycie przez podmiot dominujący udziałów w Towarzystwie Budownictwa Społecznego LPBO Sp. z o.o.**

---

W październiku 2010 r. Spółka nabyła od Syndyka Masy Upadłości LPBO S.A. 63,4% udziałów w spółce pod nazwą Towarzystwo Budownictwa Społecznego LPBO 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 „LPBO” 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, o wartości nominalnej 500,00 zł każdy udział.

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

Obok nabycia certyfikatów FIZ w drugim półroczu 2010 r. była to główna inwestycja kapitałowa w Grupie Kapitałowej w roku 2010 r.

### **9.6 Powołanie nowych podmiotów zależnych**

---

W 2010 r. zostały zawiązane następujące spółki:

- 1) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.K.A.,
- 2) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy S.K.A.,
- 3) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno S.K.A.,
- 4) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A.,
- 5) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 S.K.A.,
- 6) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko S.K.A.,
- 7) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle S.K.A.,
- 8) Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 S.K.A.

Zestawienie podstawowych danych spółek powołanych w roku 2010 zawiera tabela poniżej. Szczegółowy opis spółek wraz ze wskazaniem ich przedmiotu działalności znajduje się w rozdziale 11.

Tabela 5. Podstawowe dane spółek zależnych zawiązanych w roku 2010.

Lp.	Firma Spółki	Siedziba	REGON	NIP	KRS	Data rejestracji w KRS
1	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.K.A	ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	60621505	7123207802	357396	27-05-2010
2	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy S.K.A	ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	60627353	7123209793	357397	27-05-2010
3	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno S.K.A	ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	60627382	7123209913	357395	27-05-2010
4	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A	ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	60686960	7123228862	367744	12-10-2010
5	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 S.K.A	ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	60695372	7123231315	369866	05-11-2010
6	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko S.K.A	ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	60698123	7123232154	369866	17-11-2010
7	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle S.K.A	ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	60698146	7123232148	370552	17-11-2010
8	Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 S.K.A.	ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	60681832	7123227153	366718	28-09-2010

Źródło: WIKANA S.A.

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

### 10.1 Ocena Zarządu w zakresie istotności zagrożeń wynikających z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej

Zdaniem Zarządu jednostki dominującej Grupy Kapitałowej WIKANA obecna sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, jej potencjał oraz pozycja rynkowa nie stwarzają poważniejszych zagrożeń dla dalszego rozwoju. Istnieje jednak wiele czynników zarówno o charakterze wewnętrznym jak i zewnętrznym, które bezpośrednio, bądź pośrednio będą miały wpływ na dynamikę rozwoju Grupy i osiągnięte wyniki finansowe.

### 4.2 Czynniki ryzyka związane z działalnością w branży deweloperskiej

#### 4.2.1 Ryzyko związane z obserwowanym osłabieniem koniunktury w branży deweloperskiej

W roku 2010 nadal miało miejsce osłabienie koniunktury w branży deweloperskiej, wynikający ze zmniejszonego popytu ze strony klientów oraz zaostrzonych procedur związanych z uzyskaniem kredytów mieszkaniowych<sup>11</sup> oraz zwiększonej podaży nowobudowanych lokali mieszkalnych. W związku z tym istnieje ryzyko wystąpienia problemów ze sprzedażą lokali powstających w ramach prowadzonych inwestycji, co wpłynie na przesunięcie wyników w okresach rozrachunkowych oraz może wpłynąć na marżę uzyskaną na tych inwestycjach; należy jednak podkreślić, że przewiduje się tendencję spadkową w zakresie tego ryzyka w ujęciu krótkoterminowym.

### **4.2.2. Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów i identyfikacją zyskownych projektów deweloperskich**

---

Niezakłócone prowadzenia podstawowej działalności operacyjnej jest uzależnione od stopnia 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.

### **4.2.3 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 realizacji. 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.

### **4.2.4 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,

---

<sup>11</sup> Punktem odniesienia jest tu szczytowa koniunktura na rynku mieszkaniowym.



- 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 któregokolwiek 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.

#### **4.2.5 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.

#### **4.2.6 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.

### ***10.2 Czynniki ryzyka związane z handlem detalicznym obuwem***

---

#### **4.1.1 Ryzyko związane z tendencjami w modzie**

---

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

#### **4.1.2 Ryzyko związane z sezonowością sprzedaży**

---

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

#### **4.1.3 Ryzyko nietrafionych lokalizacji salonu**

---

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

#### **4.1.4 Ryzyko rozwiązania umowy franczyzowej**

---

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

#### **4.1.5 Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski**

---

Działalność Multiserwis Sp. z o.o., jako związana ze sprzedażą dóbr konsumpcyjnych, zależy w dużej mierze od sytuacji makroekonomicznej w Polsce, jak również od stopnia zamożności społeczeństwa i jego optymizmu konsumenckiego. Na działalność tę wpływ ma wiele czynników, w tym poziom inwestycji przedsiębiorstw, prowadzona polityka w zakresie podatków, poziom inflacji, czy zmiany kursów walut względem złotego. Wszystkie te czynniki mogą wpływać na wyniki osiągane przez Emitenta, a także na realizację założonych celów strategicznych. Panująca obecnie dobra koniunktura gospodarcza sprzyja zakupom konsumpcyjnym, nie można jednak całkowicie wykluczyć ryzyka schłodzenia, a nawet

załamania koniunktury gospodarczej, co mogłoby się przełożyć na wyniki finansowe Multiserwis Sp. z o.o. a przez to Grupy Kapitałowej.

#### **4.1.6 Ryzyko związane z niskimi barierami wejścia na rynek oraz dużą konkurencją**

---

W sektorze dystrybucji obuwia występują niskie bariery wejścia. W związku z tym sektor ten cechuje się wysoką konkurencją.

Z uwagi na wielkość sektora oraz rosnącą wraz z rozwojem gospodarczym zamożność potencjalnych klientów, polski rynek obuwia może stawać się coraz bardziej atrakcyjny dla firm dotąd na nim nieobecnych lub prowadzących swą działalność w ograniczonej skali. Presja konkurencyjna może się nasilać poprzez konsolidację dotychczasowych uczestników rynku.

Z kolei silną barierą wejścia jest w praktyce wymóg rozpoznawalności marki stawiany francyzobiorcom NG2 S.A.

Ponadto jako istotną barierę wejścia można wskazać konieczność posiadania sieci salonów firmowych w centrach handlowych dużych miast.

Dodatkowym czynnikiem ryzyka jest napływ taniego obuwia pochodzącego z krajów azjatyckich, charakteryzujących się niższymi kosztami pracy. Siła potencjalnej konkurencji ze strony produktów azjatyckich jest osłabiona przez fakt, iż obuwiu to jest powszechnie uznawane jako obuwiu złej jakości, pod warunkiem, że nie jest sygnowane znaną marką.

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

---

### ***11.1 Informacja o ewentualnych postępowaniach, których wartość spełnia kryterium istotności***

---

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.

### ***11.2 Informacja o postępowaniach sądowych lub arbitrażowych***

---

Na dzień 31 grudnia 2010 r. Wikana S.A. była stroną dwóch postępowań sądowych:

1) ze Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości w Rzeszowie

Postępowanie toczy się przez Sądem Rejonowym w Lublinie; wartość przedmiotu sporu wynosi 19 tys. zł.

2) Hartbex Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.

Sprawa toczy się przed Sądem Okręgowym w Lublinie, IX Wydziałem Gospodarczym; wartość przedmiotu sporu wynosi 107 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2010 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. była stroną pięciu postępowań sądowych:

1) z Chemobudową-Kraków S.A.

Sprawa toczy się przed Sądem Okręgowym w Lublinie, IX Wydział Gospodarczy; wartość przedmiotu sporu wynosi 225 tys. zł.

2) ze Skarbem Państwa reprezentowanym przez Wojewodę Małopolskiego

Sprawa toczy się przed Sądem Okręgowym w Krakowie, I Wdział Cywilny; wartość przedmiotu sporu wynosi 252 tys. zł.

3) z osobą fizyczną

Sprawa toczy się Sądem Okręgowym w Lublinie, I Wdziałem Cywilnym; wartość przedmiotu sporu wynosi 88 ty. zł.

4) z osobą fizyczną-podwykonawcą

Sprawa toczy się przed Sądem Rejonowym w Lublinie; wartość przedmiotu sporu wynosi 24 tys. zł.

5) z osobą fizyczną

Wartość przedmiotu sporu wynosi 364 tys. zł.

## **12 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, które – zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowymi – stanowią w tym przypadku grunty, do których prawa własności nabywają osoby kupujące lokale na własność. Na podobnych zasadach działają spółki zależne z wyjątkiem Wikany Bionergia Sp. z o.o. oraz Multisewisu Sp. z o.o. Łącznie w ramach grupy kapitałowej sprzedano w 2010 r. 298 mieszkań o powierzchni ponad 16 tys. m<sup>2</sup>.

Multiserwis Sp. z o.o. kontynuował działalność w zakresie handlu detalicznego obuwiem. Obuwie było jedynym towarem, którym handlowała Spółka. Przychód z tego tytułu wyniósł 31 692 tys. zł. Ponadto Spółka oferowała usługi w zakresie wynajmu powierzchni biurowych i magazynowych, uzyskując z tego tytułu 379 tys. zł. przychodu.

Wikana Bioenergia sp. z o.o. nie prowadziła w 2010 r. działalności operacyjnej.

## **13 Informacje o zawartych umowach znaczących**

---

### ***13.1 Umowy znaczące zawarte przez podmiot dominujący***

---

W ciągu 2010 r. zostały podpisane dwie umowy, spełniające kryterium umów znaczących<sup>12</sup>.

W dniu 15 kwietnia 2010 r. Wikana S.A. (KRS0000144421), w imieniu której działał Prezes Zarządu Sylwester Bogacki oraz Abramowicz Budownictwo Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, przy ul. Związkowej 23, (KRS 0000263197) w imieniu której działał Prezes Zarządu Wiesław Abramowicz podpisali umowę o wykonanie robót budowlanych polegających na: kompleksowej realizacji budynku B7 wraz z garażem podziemnym wielostanowiskowym zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Bartniczej i Relaksowej. Wartość zawartej umowy wynosiła 8 380 000,00 zł+VAT. Umowa została częściowo zrealizowana (ponad 30% wartości całkowitej umowy). W dniu 31 grudnia 2010 r. Wikana S.A. przedstawiła Abramowicz Budownictwo Sp. z o.o. wypowiedzenie umowy. Na dzień wypowiedzenia wartość umowy nie przekraczała 10% kapitałów własnych Spółki.

W dniu 21 czerwca 2010 r. Wikana S.A. podpisała z Alior Bankiem Spółka Akcyjna umowę kredytową o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności w wysokości 11.500.000,00 PLN. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i wynosi WIBOR 1M+2 p.p. p.a. Jako termin wymagalności kredytu wskazano 31 marca 2011 r.

### ***13.2 Umowy znaczące zawarte przez akcjonariuszy podmiotu dominującego***

---

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

### ***13.3 Umowy znaczące zawarte przez podmioty zależne***

---

W dniu 21 grudnia 2010 r. spółka Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko S.K.A. (KRS 0000370554), w imieniu której działał komplementariusz Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., oraz spółka HENPOL Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie podpisały umowę o wykonanie robót budowlanych polegających na: kompleksowej realizacji budynku B11 w zakresie robót budowlanych wraz z instalacjami wewnętrznymi sanitarnymi z kotłownią i instalacją solarną oraz instalacjami elektrycznymi zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Kasztelańskiej. Wartość zawartej umowy wynosi 9 972 931,00 zł+VAT.

---

<sup>12</sup> Kryterium to zostało określone jako 10% kapitałów własnych.

## **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 2010 wszystkie transakcje Spółki Wikana S.A. oraz jej jednostek zależnych podlegających konsolidacji zawarte z podmiotami powiązanymi dokonane zostały na warunkach rynkowych.

## **15 Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wcześniej publikowanymi prognozami wyników**

Wikana S.A. opublikowała prognozę wyników finansowych raportem bieżącym nr 7/2010 w dniu 2 marca 2010 r. Prognoza została skorygowana raportem bieżącym nr 33/2010 z dnia 10 listopada 2010 r. Raport bieżący zawierający korektę prognozy stanowił nową prognozę wyników Emitenta. W dniu 16 marca 2011 r. Zarząd Wikana S.A. po zakończeniu analizy zrealizowanych w 2010 r. wyników finansowych przedstawił w raporcie bieżącym numer 12/2011 wyniki szacunkowe rok 2010 będące jednocześnie korektą prognozy opublikowanej w raporcie bieżącym nr 33/2010. Zmiany wynikły głównie z aktualizacji dokonanych w trakcie badania sprawozdań finansowych. Wskazano jednocześnie, iż na poziomie zysku netto Grupy Kapitałowej wynik nie odbiega praktycznie od wartości prognozowanej.

Wyniki zamieszczone w sprawozdaniu finansowym za rok 2010 nie odbiegają od wartości szacunkowych.

Jako przyczynę odchylenia wyników zamieszczonych w sprawozdaniu finansowym Wikana S.A. za rok 2010 od prognozy z listopada 2010 roku (raport bieżący 33/2010) na poziomie przychodów ze sprzedaży należy wskazać mniejszą ilość podpisanych umów sprzedaży notarialnej względem zakładanej (większość spółek zależnych ma zakres podstawowej działalności operacyjnej tożsamy z zakresem spółki-matki). Ponieważ liczba umów deweloperskich oraz umów notarialnych podpisanych na dzień opublikowania korekty prognozy w listopadzie 2010 r. nie odbiegała od założeń budżetowych, Spółka nie mogła przewidzieć powstania znacznego odchylenia w ostatnim miesiącu roku obrachunkowego. Podpisanie umów notarialnych, będące momentem powstania przychodu ze sprzedaży, zostało częściowo przesunięte w czasie, a co za tym idzie przychód ze sprzedaży wybranych składników zapasów powstanie w roku 2011 zamiast w ostatnim kwartale roku 2010. Dodatkowo odchylenia wynikały z korekt na wymienionym poziomie rachunku zysków i strat dokonanych przez Spółki z grupy kapitałowej nie związane bezpośrednio z działalnością podstawową Emitenta.

Przyczyną odchylenia na poziomie zysku operacyjnego są dokonane w dacie publikacji wyników szacunkowych korekty w związku z analizą sprawozdań finansowych za rok 2010 polegające na:

1. aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnej na poziomie podmiotu dominującego,

2. przeszacowaniu wartości aktywów spółki zależnej zgodnie z wartością godziwą na poziomie podmiotu zależnego,
3. wyłączeniach konsolidacyjnych transakcji sprzedaży zorganizowanych części przedsiębiorstw ze Spółki matki do spółek zależnych
4. wyłączeniu konsolidacyjnym wyceny certyfikatów Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Wikana FIZ.

Tabela 6. Prognoza wybranych elementów rachunku zysków i strat (w mln zł) uwzględniająca korektę z listopada 2010 r.

Wybrane elementy rachunku zysków i strat (w mln zł)	2010 rok
<i>Grupa Kapitałowa WIKANA</i>	
przychody ze sprzedaży	122,97
zysk z działalności operacyjnej	17,08
zysk netto	20,01

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

Tabela 7. Szacunkowe wyniki na koniec 2010 r.

Wybrane elementy rachunku zysków i strat (w mln zł)	2010 rok
<i>Grupa Kapitałowa WIKANA</i>	
przychody ze sprzedaży	109,25
zysk z działalności operacyjnej	23,16
zysk netto	20,04

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

Tabela 8. Odchylenie wartościowe szacunków od prognozy:

Wybrane elementy rachunku zysków i strat (w mln zł)	2010 rok
<i>Grupa Kapitałowa WIKANA</i>	
przychody ze sprzedaży	-13,72
zysk z działalności operacyjnej	6,08
zysk netto	0,03

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.



## **16 Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom**

---

### **16.1 Zarządzanie ryzykiem finansowym**

---

W ramach prowadzonej działalności spółki Grupy Kapitałowej są narażone na różnego rodzaju ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko walutowe, ryzyko zmiany cen i ryzyko stóp procentowych), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Zarządzania ryzykiem Grupy koncentruje się na nieprzewidywalności zdarzeń rynkowych i finansowych i ma na celu ograniczenie ich niekorzystnego wpływu na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej. Zarząd monitoruje i określa zasady zarządzania ryzykiem, które zostały przedstawione poniżej.

Grupa Kapitałowa Wikana nie wykorzystuje żadnych pochodnych instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego lub ryzyka zmiany stóp procentowych wynikającego z działalności Grupy.

### **16.2 Ryzyko walutowe**

---

Analizując ryzyko walutowe w Grupie Kapitałowej występuje ono tylko i wyłącznie w przypadku Spółki Multiserwis Sp. z o.o., która część swoich zobowiązań z tytułu najmowanych powierzchni ma nominowane w Euro. W związku ze zmiennością kursu Euro Multiserwis Sp. z o.o. ponosi ryzyko zwiększenia kosztów wynikające ze zmiany kursu.

### **16.3 Ryzyko kredytowe**

---

Ryzyko kredytowe określane jest jako ryzyko poniesienia straty finansowej w wyniku niewywiązania się klientów i kontrahentów z zawartych umów. Analizując ryzyko kredytowe w Grupie Kapitałowej Wikana należy uznać, iż powyższe ryzyko Spółki Grupy z branży deweloperskiej starają się minimalizować poprzez fakt, że sprzedaż odbywa się na podstawie podpisywanych umów deweloperskich i zaliczek wpłacanych na poczet mieszkań. Końcowe przenoszenie własności (sprzedaż) odbywa się po wpłacie 100% wartości sprzedawanych nieruchomości. Przy działalności handlowej sprzedaż jest gotówkowa i nie występuje możliwość sprzedaży z odroczonym terminem płatności. Należności powstają również przy transakcjach zakupu przedwstępnego lub warunkowego nieruchomości. W tym przypadku powyższe umowy są sporządzane w postaci aktów notarialnych i są dokonywane wpisy informacyjne jak i hipoteczne w księgach wieczystych. Maksymalne ryzyko Grupy z tytułu

niewywiązania się z należności handlowych określa wielkość należności z tytułu dostaw i usług wykazana w nocie uzupełniającej do sprawozdania finansowego.

Biorąc pod uwagę najpłynniejsze aktywa, czyli środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych powstaje ryzyko niewypłacalności instytucji finansowej i ulokowanych u niej środków. Powyższe ryzyko ocenia się jako bardzo małe ponieważ, Spółka nie dokonuje transakcji na publicznym rynku papierów wartościowych lub obligacji. Spółka nadwyżki finansowe lokuje tylko i wyłącznie w bankach.

### ***16.4 Ryzyko stopy procentowej***

---

Ryzyko stopy procentowej w Grupie Kapitałowej Wikana jest bezpośrednią pochodną zmiany stopy procentowej dla poszczególnych kredytów i pożyczek, która przełoży się na wzrost lub spadek kosztów związanych z obsługą finansowania.

Grupa Kapitałowa monitoruje poziom stóp procentowych oferowanych przez poszczególne instytucje finansowe i w przypadku wystąpienia dużych odchyłeń może podjąć decyzję o refinansowanie danego kredytu, zastępując go ofertą konkurencyjnego banku.

### ***16.5 Ryzyko płynności finansowej***

---

Ryzyko płynności finansowej jest definiowane jako ryzyko wywiązywania się Spółek Grupy z posiadanych zobowiązań w określonym terminie. Spółki Grupy Kapitałowej zarządzają tak środkami płatniczymi żeby ich stan umożliwiał terminowe wywiązywanie się z zaciągniętych zobowiązań.

Spółki weryfikują ryzyko płynności poprzez prowadzenie planów sprzedaży oraz sporządza budżety na poszczególne inwestycje weryfikując ich stan realizacji w układzie miesięcznym. Dodatkowo niektóre podmioty Grupy Kapitałowej posiadają kredyty obrotowe w rachunku bieżącym umożliwiające pozyskanie dodatkowych środków w przypadku niezamykania się przepływów finansowych.

### ***16.6 Podsumowanie***

---

W 2010 roku działalność Spółki Wikana S.A. finansowana była ze środków własnych, jak również kapitałem obcym, pochodzącym z instytucji bankowych.

Ponadto w dniu 16 kwietnia 2010 r. Wikana S.A. podpisała ze Słonecznym Stokiem Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością aneks nr 1 do umowy pożyczki z dnia 7 września 2009 r. Aneksiem zmieniono termin wymagalności z 30 kwietnia 2010 na 31 grudnia 2011.

Zarząd nie przewiduje problemów ze spłatą zobowiązań ani nie dostrzega zagrożeń związanych z finansowaniem działalności Spółki.

## **17 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych w aspekcie źródeł finansowania**

---

Podstawowym obszarem działalności większości podmiotów z Grupy 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 niemożności pokrycia zapotrzebowania na KON, spółki posilkują się kapitałem zewnętrznym, pochodzącym głównie z kredytów i pożyczek bankowych o różnym terminie wymagalności.

Spółka Multiserwis Sp. z o.o., prowadząca działalność handlową, w większości finansuje majątek kapitałem obcym, przy czym ma on charakter zobowiązań handlowych lub kredytu krótkoterminowego.

Wikana Bioenergia Sp. z o.o. jeszcze nie rozpoczęła działalności operacyjnej, więc nie można oceniać polityki tej spółki w zakresie finansowania działalności.

## **18 Czynniki i nietypowe zdarzenia wpływające na wynik finansowy**

---

Poziom przychodów generowanych przez większość podmiotów z Grupy Kapitałowej 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 odstąpień od umów deweloperskich.

Dodatkowym czynnikiem wpływającym na ilość podpisanych aktów jest wydzielanie poszczególnych projektów inwestycyjnych i przesuwanie ich w formie sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa 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.

Czynniki nietypowe, które miały charakter jednorazowy i znacząco wpłynęły na wynik finansowy roku 2010, zostały opisane w rozdziale 12.

## **19 Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju podmiotów Grupy Kapitałowej**

---

### **19.1 Czynniki ważne dla rozwoju Grupy Kapitałowej**

---

W ocenie Zarządu na rozwój działalności prowadzonej przez większość podmiotów z Grupy Kapitałowej 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 dla większości podmiotów z Grupy Kapitałowej należy zaś wyróżnić:

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

### **19.2 Opis planów rozwojowych spółek Grupy Kapitałowej**

---

Średnioterminowa strategia rozwoju podmiotu dominującego obejmuje przede wszystkim rozwój ekstensywny w ujęciu terytorialnym. Będzie mu towarzyszyć porządkowanie struktury prowadzonych działań w zakresie inwestycji budowlanych w ujęciu organizacyjnym na poziomie spółek zależnych.

Głównym celem Wikany Bionergii Sp. z o.o. jest oddanie do użytkowania biogazowni w Piaskach oraz rozpoczęcie realizacji kolejnych projektów z tego zakresu.

Spółka Multiserwis Sp. z o.o. planuje zmianę marki dla wybranych sklepów z CCC na BOTI. Ponadto do końca pierwszego półrocza 2011 r. zostanie otwarty nowy sklep w Zamościu (marka CCC).

## **20 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta i jego grupą kapitałową**

---

W 2010 roku nie wystąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Spółce Wikana S.A. i jednostkach Grupy Kapitałowej, w której Spółka ta jest podmiotem dominującym.

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

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania nie występują umowy zawarte między podmiotami Grupy Kapitałowej 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.

## 22 Wartość wynagrodzeń członków organów zarządzających i nadzorczych podmiotu dominującego

Wartość wynagrodzeń, nagród oraz korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiiowych opartych na kapitale Emitenta przedstawia tabela 5.

Tabela 9. Wartość wynagrodzeń członków organów zarządzających i nadzorczych za rok 2010.

L.p.	Wyszczególnienie	2010 rok
Rada Nadzorcza (brutto w tys. zł)		
1.	Krzysztof Misiak	30
2.	Marek Grzelaczyk	20
3.	Adam Buchajski	30
4.	Agnieszka Buchajska	30
5.	Piotr Zawisłak	30
6.	Tomasz Filipiak	10
<b>Razem Rada Nadzorcza</b>		<b>150</b>
Zarząd (brutto w tys. zł)		
1.	Sylwester Bogacki	87
<b>Razem Zarząd</b>		<b>87</b>
Wynagrodzenie z tyt. pełnienia funkcji we władzach jedn. podporządkowanych (brutto w tys. zł)		
1.	Sylwester Bogacki	12
<b>Razem</b>		<b>12</b>

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

## **23 Informacja o akcjach będących w posiadaniu członków organów zarządzających lub nadzorujących**

---

### **23.1 Podstawowe informacje o akcjach Spółki**

---

Łączna liczba akcji Spółki Wikana S.A. na dzień przekazania niniejszego raportu wynosi 1.680.558.693 sztuki emitowane w sześciu seriach (od A do F). Z liczby tej w obrocie na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie znajduje się 510.792.750 sztuk akcji (serie od A do E), a więc 30,4%. Nominalna wartość akcji wynosi 0,02 zł. Wartość kapitału akcyjnego Spółki równa jest więc 33.611.173,86 zł.

### **23.2 Stan posiadania znacznych pakietów akcji**

---

Informacje dotyczące stanu posiadania znacznych pakietów akcji Emitenta zostały przedstawione w Oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiącym Załącznika nr 1 do niniejszego sprawozdania.

### **23.3 Stan posiadania akcji Spółki wśród osób zarządzających i nadzorujących**

---

Na dzień 31 grudnia 2010 r. Pani Agnieszka Buchajska, Członek Rady Nadzorczej posiadała 38 260 469 sztuk akcji Wikana S.A. (2,28% kapitału zakładowego Spółki), a wraz z podmiotem zależnym Renale Management Limited 59 528 430 sztuk akcji, co stanowi 3,54% kapitału zakładowego Spółki.

Pan Adam Buchajski, członek Rady Nadzorczej posiada 1 047 813 626 akcji, co stanowi 62,35% kapitału zakładowego Spółki, przy czym bezpośrednio posiada 52 481 451 akcji, co stanowi 3,12 % kapitału zakładowego Spółki, a poprzez podmiot zależny Ipnihome Limited z siedzibą w Larnace, posiada 995 332 175 akcji, co stanowi 59,23% kapitału zakładowego Emitenta.

Pan Robert Gajor (Prokurent) posiada 2 400 akcji Spółki. Pozostali członkowie organów nadzorczych, zarządzających oraz menedżerowie wyższego szczebla nie posiadają akcji Spółki

Tabela 10. Informacja o liczbie akcji posiadanych (bezpośrednio lub pośrednio) przez członków organów zarządzających i nadzorujących. Stan na 31 grudnia 2010 r.

Osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji na dzień 31 grudnia 2010
Sylwester Bogacki	Prezes Zarządu	0
Krzysztof Misiak	Członek Rady Nadzorczej	0
Marek Grzelaczyk	Członek Rady Nadzorczej	0
Adam Buchajski	Członek Rady Nadzorczej	1 047 813 626
Agnieszka Buchajska	Członek Rady Nadzorczej	59 528 430
Piotr Zawiślak	Członek Rady Nadzorczej	0
Tomasz Filipiak	Członek Rady Nadzorczej	0
Tomasz Grodzki	Dyrektor ds. Finansowych	0
Robert Gajor	Prokurent	2 400

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

### ***23.4 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.

## **24 Informacja o nabyciu akcji własnych przez podmioty Grupy Kapitałowej**

W roku 2010 żaden z podmiotów Grupy Kapitałowej nie nabył akcji własnych.



## **25 Informacje o znanych Emitentowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w strukturze właścicielskiej papierów wartościowych Spółki**

---

Na chwilę sporządzania 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.

## **26 Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych**

---

Zarówno w roku 2010 jaki i na dzień sporządzania raportu Spółka Wikana S.A. nie prowadziła ani nie prowadzi programów akcji pracowniczych.

## **27 Skład osobowy organów Spółki**

---

### **27.1 Zarząd**

---

Przez cały 2010 r. Zarząd Spółki był jednoosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu pełnił nieprzerwanie w omawianym okresie Pan Sylwester Bogacki.

### **27.2 Rada Nadzorcza**

---

Skład osobowy Rady Nadzorczej w dniu 1 stycznia 2010 r. był następujący:

1. Krzysztof Misiak - Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Piotr Zawisłak - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
3. Marek Grzelczyk - Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Agnieszka Buchajska - Członek Rady Nadzorczej
5. Adam Buchajski - Członek Rady Nadzorczej

W dniu 31 lipca 2010 r. członek Rady Nadzorczej Pan Marek Grzelczyk złożył w siedzibie Spółki pisemne oświadczenie o rezygnacji z pełnienia tej funkcji, bez podania przyczyn. Rada Nadzorcza, działając na podstawie art. 388 § 3 Ksh i art. 29 ust. 3 w zw. z § 27 ust. 2 Statutu Spółki, Uchwałą Nr 1/VIII/2010 z dnia 2 sierpnia 2010 r. wybrała do swojego składu Tomasza Filipiaka, powierzając mu pełnienie funkcji Członka Rady Nadzorczej. Tomasz Filipiak przedstawił swoje kwalifikacje i przebieg kariery zawodowej oraz złożył oświadczenie, z którego wynika, że nie zachodzą okoliczności wykluczające powołanie do Rady Nadzorczej Wikana S.A.

W dniu 23 sierpnia 2010 r. Piotr Zawisłak oświadczył, że z przyczyn osobistych rezygnuje z pełnienia powierzonej mu funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki Wikana S.A. Po

rozmowie z Przewodniczącym Rady Nadzorczej Pan Piotr Zawislak wyraził zgodę na ponowne kandydowanie do Rady Nadzorczej. W związku z powyższym Rada Nadzorcza w dniu 8 września podjęła uchwałę nr 2/IX/2010 powierzając Panu Piotrowi Zawislakowi funkcję Członka Rady Nadzorczej.

Na dzień 31 grudnia 2010 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

### **27.3 Prokurenci**

---

Na dzień 1 stycznia 2010 r. było dwóch prokurentów Spółki: Pani Ewa Kozłowska i Pan Robert Gajor.

W dniu 15 kwietnia 2010 r. Pani Ewa Kozłowska pełniąca dotychczas w Spółce obowiązki prokurenta na mocy uchwały Zarządu nr 1/2009 z dnia 18 lutego 2009 r., zrezygnowała z przyczyn osobistych z dalszego pełnienia tej funkcji.

Na dzień 31 grudnia 2010 r. jedynym Prokurentem Spółki był Pan Robert Gajor.

### **28 Informacja o Ładzie Korporacyjnym**

---

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

### **29 Informacja o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań**

---

Spółka WIKNA S.A. umowę o dokonanie badania i przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za rok 2010 zawarła w dniu 24 kwietnia 2009 r. z podmiotem DORADCA Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Sp. z o.o. Umowa została zawarta na okres dwuletni, a jej przedmiot stanowi badanie i ocena sprawozdań jednostkowych oraz skonsolidowanych półrocznych oraz rocznych lat obrachunkowych 2009 i 2010.

### **30 Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych**

---

#### **30.1 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.

#### **30.2 Wynagrodzenie za badanie sprawozdania za rok 2009**

---

DORADCA Zespół Doradców Finansowo – Księgowych Sp. z o.o., dokonująca badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Wikana S.A. za 2009 r. otrzyma umówioną cenę netto w wysokości 24 000 PLN. Z tyt. badania jednostkowych sprawozdań finansowych spółek podporządkowanych DORADCA Zespół Doradców Finansowo – Księgowych Sp. z o.o. GRUPA FINANS – SERVIS w Lublinie otrzyma łączne wynagrodzenie w kwocie 11 600 PLN.

W 2009 r. Wikana S.A. korzystała z dodatkowych usług podmiotu dokonującego badania to jest z usług z zakresu doradztwa podatkowego. Wynagrodzenie netto z tego tytułu wynosi 36 000 PLN.

### **31 Istotne wydarzenia pod dniem bilansowym**

---

#### **31.1 Rozwiązanie znaczącej umowy przez Wikana Bioenergia Sp. z o.o.**

---

W dniu 3 stycznia 2011 roku WIKANA Bioenergia Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie oraz BIO POWER Sp. z o.o. z siedzibą w Zamościu zawarły Porozumienie zmieniające – rozwiązujące postanowienia Załącznika nr 2 do Umowy z dnia 8 października 2009 roku o przeniesienie majątkowych praw autorskich do projektu budowlanego i sprzedaży dokumentacji technicznej.

Przedmiotowy załącznik dotyczył możliwości zawarcia umowy, na podstawie której BIO POWER Sp. z o.o. zrealizuje część technologiczną projektu, w tym dostawę urządzeń

technologicznych do budowy biogazowi, za wynagrodzenie nie niższe od kwoty 5 676 000,00 zł.

Strony rozwiązały przedmiotową część umowy za porozumieniem stron, bez roszczeń w stosunku do siebie ani emitenta, jako jednostki dominujące.

### ***31.2 Zakup dwóch działek budowlanych w Lublinie przez Wikana S.A.***

---

W dniu 10 stycznia 2011 r. Spółka podpisała umowę sprzedaży działki zlokalizowanej przy ul. Jana Pawła II w Lublinie. Powierzchnia działki wynosi 2 141 m<sup>2</sup>.

W dniu 24 stycznia 2011 r. podpisało umowę zakupu kolejnej działki zlokalizowanej przy ulicy Jana Pawła II. Powierzchnia działki wynosi 4 191 m<sup>2</sup>.

Łącznie w styczniu 2011 r. zakupiono działki o powierzchni 6 332 m<sup>2</sup>.

### ***31.3 Nałożenie kary przez Komisję Nadzoru Finansowego***

---

W dniu 11 stycznia 2011 r. 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.

### ***31.4 Umorzenie akcji***

---

W dniu 3 marca 2011 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwałą nr 6/III/2011 podjęło decyzję o umorzeniu 3 akcji serii F o numerach seryjnych: 1 680 558 691, 1 680 558 692, 1 680 558 693, o wartości nominalnej 0,02 zł każda.

### ***31.5 Obniżenie kapitału zakładowego***

---

W dniu 3 marca 2011 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwałą nr 7/III/2011 podjęło decyzję o obniżeniu kapitału zakładowego z kwoty 33 611 173,86 zł do kwoty 33 611 173,80 zł.

Zmiana ta wymusiła konieczność zmiany Statutu Spółki.

### ***31.6 Resplit***

---

W dniu 3 marca 2011 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwałą nr 7/III/2011 podjęło decyzję o 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.

### ***31.7 Rozszerzenie składu osobowego Zarządu***

---

W dniu 7 marca 2011 r. Pan Tomasz Grodzki, pełniący dotychczas funkcję Dyrektora Finansowego, objął funkcję Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych.

### ***31.8 Zmiana sposobu reprezentacji Spółki***

---

W związku z rozszerzeniem składu osobowego Zarządu uległ zmianie sposób reprezentacji Spółki. Obecnie reprezentacja jest dwuosobowa.

### ***31.9 Zawarcie umowy kredytu obrotowego z Bankiem Gospodarki Żywnościowej***

---

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 PLN. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i wynosi WIBOR 1M+2,0 p.p. p.a. Marża banku jest okresowo podwyższona do poziomu 3 p.p. p.a. w okresie do trzeciego dnia następującego po dniu przedłożenia kredytodawcy odpisu z księgi wieczystej zawierającego prawomocny wpis hipoteki na rzecz Banku BGŻ S.A.

Jako termin wymagalności kredytu wskazano 26 stycznia 2012 r.

### ***31.10 Zawarcie umowy kredytu obrotowego z Bankiem Polskiej Spółdzielczości***

---

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 PLN. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i wynosi WIBOR 3M+3,0 p.p. p.a. Marża banku jest okresowo podwyższona o 2 p.p. p.a. w okresie do uprawomocnienia się wpisu hipoteki na rzecz banku.

Jako termin wymagalności kredytu wskazano 30 czerwca 2013 r.

### ***31.11 Zmiana firmy spółki zależnej***

---

Firma spółki Wikana Słoneczny Stok Sp. z o.o. została zmieniona na Wikana Project Sp. z o.o. Zmiana została zarejestrowana w dniu 10 marca 2011 r.

### ***31.12 Zamknięcie jednego ze sklepów należących do Multiserwis Sp. z o.o.***

---

W styczniu 2011 r. zamknął sklep działający pod marką CCC, zlokalizowany w Przemysłu.

Obecnie Spółka posiada 36 sklepów (15 sklepów CCC, 19 sklepów BOTI oraz 2 sklepy typu „kiermasz”).

### ***31.13 Podpisanie umowy pożyczki między podmiotami zależnymi***

---

W dniu 21 lutego 2011 r. Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna (pożyczkodawca) podpisała z Wikana Bioenergia Sp. z o.o. umowę pożyczki w wysokości 500 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest zmienne i wynosi WIBOR 1M+2 p.p. p.a. Jako termin wymagalności kredytu wskazano 31 marca 2012 r.

Lublin, dnia 16 marca 2011 r.