

Lublin, 21 marca 2011 r.

List Prezesa Zarządu do Akcjonariuszy

Szanowni Państwo,

Rok 2010 był rokiem intensywnego rozwoju oraz realizacji nowych inwestycji dla Spółki WIKANA S.A. i Spółek z Grupy Kapitałowej WIKANA.

W efekcie prowadzonych w 2010 r. działań przygotowawczych mających na celu utworzenie w ramach Grupy Kapitałowej WIKANA Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w dniu 19 lipca 2010 r. do skutku doszła emisja certyfikatów inwestycyjnych serii A przez CC24 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, o wartości emisyjnej 1.000.000,00 PLN.

Wprowadzenie nowej struktury organizacyjnej uwzględniającej funkcjonowanie FIZ, związane jest z koniecznością tworzenia odrębnych spółek celowych na każdą inwestycję, zorganizowanych w formie spółek komandytowo-akcyjnych. Zasada taka jest już praktykowana przez firmy deweloperskie notowane na giełdzie papierów wartościowych. W związku z tym, od listopada 2010 r., każda nowa inwestycja jest realizowana w spółce celowej zorganizowanej w formie spółki komandytowo-akcyjnej, w której 98% udziałów posiada FIZ a 2% posiada WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o jako Komplementariusz. Efektem funkcjonowania tej struktury jest optymalizacja podatkowa dająca nadwyżki pieniężne, które będą reinwestowane przez FIZ w nowe przedsięwzięcia deweloperskie.

Ponadto z majątku WIKANA S.A. wydzielone zostały i sprzedane zorganizowane części przedsiębiorstwa, w skład których wchodziły składniki majątkowe właściwe dla kilku inwestycji będących w trakcie realizacji, w rezultacie czego skład Grupy Kapitałowej powiększony został o spółki:

- 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

Przeciw wagą dla działań tych, które mogą dawać złudzenie fragmentaryzacji jest dążenie Zarządu do wzmocnienie ogólnokrajowej rozpoznawalności marki WIKANA. Przyjęta przez Zarząd *Strategia rozwoju na lata 2011-2013* zakłada zbudowanie struktury sieciowej, zdolnej do realizacji inwestycji w dowolnym miejscu w Polsce, dzięki której marka WIKANA będzie kojarzona z dążeniem do maksymalizacji zadowolenia klientów z dokonanego wyboru. W listopadzie 2010 r. Spółka nabyła od Syndyka Masy Upadłości

LPBO S.A. 63,7% udziałów w spółce pod nazwą Towarzystwo Budownictwa Społecznego LPBO Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, zajmującej się usługowym zarządzaniem nieruchomościami. Jednym z podstawowych zadań dla zarządu tejże spółki w 2011 r. będzie zwiększenie ilości zarządzanych obiektów, co w bezpośredni sposób powiększy strumień wpływów do GK WIKANA. Drugim, równie istotnym celem jest gromadzenie informacji uzyskanych od naszych klientów na temat zakupionych produktów, co znajdzie bezpośrednie przełożenie na optymalizację naszej oferty rynkowej.

Działania te zostały wzmocnione dodatkowo poprzez utworzenie własnego biura projektowego w ramach spółki Wikana Project Sp. z o.o. (poprzednia firma: Słoneczny Stok Sp. z o.o.). Tworzenie kompleksowych rozwiązań opartych na spójnych przejrzystych założeniach urbanistyczno – architektonicznych odwołujących się do koncepcji kameralnych, rodzinnych ekologicznych osiedli i wykorzystujących know-how zdobyty w ramach działalności między innymi TBS WIKANA Sp. z o.o. (projektowana zmiana nazwy) ma stać się podstawą rozpoznawalności i siłą marki WIKANA. Poza tym istnienie własnego zespołu projektowego wyeliminuje definitywnie czynnik ryzyka jakim jest terminowość i kompletność sporządzania dokumentacji projektowej przez zewnętrzne pracownie projektowe. Dzięki własnej pracowni projektowej Zarząd będzie w stanie obniżyć koszty uzyskania dokumentacji projektowej o ok. 30%.

Zbudowane w ramach dwóch wymienionych wyżej spółek zależnych zasoby pozwolą na zaangażowanie się GK WIKANA w tak ważny dla samorządów lokalnych problem budownictwa socjalnego i komunalnego i współdziałania z nimi na nurcie Partnerstwa Publiczno Prawnego. Istotnym założeniem na 2011 r. jest opracowanie i wdrożenie koncepcji budowy obiektów mieszkaniowych z przeznaczeniem pod socjalne zasoby mieszkaniowe gmin we współpracy z samorządami lokalnymi.

Nadwyżki wolnych środków pieniężnych zostaną zainwestowane w rynek odnawialnych źródeł energii. Jest to rynek dopiero kształtujący się, dający potencjalnie wyższą marżę niż działalność podstawowa. W 2010 r. rozpoczęta została budowa biogazowni w miejscowości Siedliszczki gmina Piaski, której zakończenie i oddanie do użytkowania planowane jest na sierpień 2011 r. W zaawansowanym stadium znajdują się prace nad rozpoczęciem budowy kolejnych dwóch biogazowni o mocy 1 MW każda, w Rejowcu Fabryczym, zaś na lata 2011-2013 przygotowywanych jest jeszcze 7 podobnych projektów zlokalizowanych głównie w województwie lubelskim.

Ważnym osiągnięciem Grupy Kapitałowej WIKANA w 2010 roku było zakończenie realizacji 9 budynków mieszkalnych w ramach których oddano do użytkowania 237 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 13 178 m². Osiągnięcia w sprzedaży lokali mieszkalnych w znacznym stopniu zwiększyła sprzedaż zasobów oddanych do użytkowania w latach poprzednich. W 2010 r. odnotowaliśmy sprzedaż na poziomie 324 lokali mieszkalnych. Z puli oferowanych do sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali użytkowych nie sprzedane zostały 52 lokale. Przeniesienie własności tych lokali na nabywców (a tym samym wpływ na wynik finansowy) planowane jest w 2011 r.

W 2010 r. WIKANA S.A. rozpoczęła funkcjonowanie w nowym obszarze działalności deweloperskiej jakim jest realizacja obiektów komercyjnych z przeznaczeniem na wynajem.

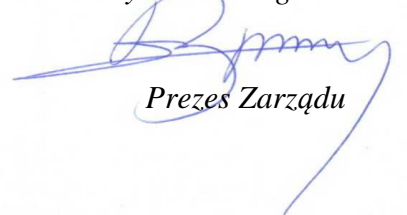
W obszarze tej działalności, Zarząd WIKANA S.A. planuje zakończenie budowy dwóch obiektów handlowych (budynek handlowy w Krasnobrodzie i galeria handlowa z powierzchnią magazynową w Milejowie) w 2011 roku. W ramach realizacji inwestycji komercyjnych Zarząd planuje w 2011 r. uzyskanie pozwolenia na budowę oraz rozpoczęcie realizacji inwestycji pn. WIKANA BUSINESS PARK realizowanej w ramach spółki WIKANA INVEST Sp. o.o. na terenie SSE EURO-PARK Mielec podstrefa Lublin. W ramach tej inwestycji planowana jest budowa dwóch budynków biurowych połączonych łącznikiem o łącznej powierzchni użytkowej ok. 14.000,0 mkw. oraz centrum logistycznego o powierzchni ok. 13.800,0 mkw. W 2010 roku w branży deweloperskiej odczuwalny był systematyczny wzrost cen najmu powierzchni komercyjnych i coraz większy popyt na nowe powierzchnie w Polsce, przy ich znacznie ograniczonej podaży, spowodowanej wstrzymaniem realizacji wielu projektów w czasie kryzysu.

Podobnie jak w latach ubiegłych głównym obszarem działalności Spółki będzie działalność deweloperska. Dotychczas zgromadzona baza gruntów pozwala na zrealizowanie ok. 187 000 m² PUM. Jednocześnie Zarząd planuje dalsze poszerzenie stanu portfela gruntów, zarówno w nowych miastach jak i w tych w których Spółka prowadzi już działalność.

Dlatego też, biorąc pod uwagę wielkość portfel rozpoczętych inwestycji oraz duży potencjał banku ziemi Wikana S.A. Zarząd spodziewa się dalszych istotnych wzrostów w obszarze prowadzonej działalności.

Z poważaniem

Sylwester Bogacki



Prezes Zarządu