

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej WIKANA w 2015 r.



Lublin, 21 marca 2016 r.

Spis treści

1 Wprowadzenie	4
1.1 Podstawowe informacje nt. działalności Grupy Kapitałowej WIKANA.....	4
1.2 Najistotniejsze wydarzenia w 2015 r.:.....	4
2 Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej WIKANA.....	5
2.1 Opis Grupy Kapitałowej WIKANA	5
2.2 Opis zmian w organizacji oraz zasadach zarządzania Grupą Kapitałową WIKANA	9
3 Opis działalności Grupy Kapitałowej WIKANA	9
3.1 Opis podstawowych produktów i usług.....	9
3.2 Rynki zbytu	11
3.3 Rynki zaopatrzenia	12
3.4 Informacje o umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej WIKANA	13
3.4.1 Umowy i transakcje z zakresu działalności operacyjnej	13
3.4.2 Umowy kredytowe i umowy pożyczek	14
3.4.3 Transakcje z jednostkami powiązаныmi zawarte na warunkach innych niż rynkowe	15
3.4.4 Poręczenia i gwarancje	15
3.4.5 Umowy ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji, umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami i obligatariuszami.....	16
3.4.6 Umowy i transakcje znaczące, które wystąpiły po zakończeniu roku obrotowego.....	16
4 Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej WIKANA.....	16
4.1 Omówienie sytuacji finansowej.....	16
4.2 Wykorzystanie środków z emisji papierów wartościowych	18
4.3 Istotne pozycje pozabilansowe.....	19
4.4 Prognozy wyników finansowych.....	19
4.5 Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji raportu	19
5 Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej WIKANA oraz ryzyka i zagrożenia	20
5.1 Strategia Grupy Kapitałowej WIKANA.....	20
5.2 Perspektywy i czynniki rozwoju Grupy Kapitałowej WIKANA	20
5.3 Ryzyko prowadzonej działalności.....	21
Zarządzanie ryzykiem finansowym	21
Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Grupa Kapitałowa jest na nie narażona	22
6 Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	29
6.1 Zbiór stosowanych zasad ładu korporacyjnego.....	29
6.2 Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem	30
6.3 Akcje i akcjonariat	32
6.3.1 Struktura kapitału zakładowego WIKANA S.A.	32
6.3.2 Akcje własne.....	32
6.3.3 Struktura akcjonariatu	32
6.3.4 Wykaz akcji i udziałów podmiotów z Grupy Kapitałowej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących.....	33
6.3.5 Ograniczenia związane z papierami wartościowymi.....	33
6.3.6 Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	34
6.4 Specjalne uprawnienia kontrolne	34

6.5	Władze WIKANA S.A.....	34
6.5.1	Zarząd.....	34
6.5.2	Rada Nadzorcza.....	36
6.6	Sposób działania i zasadnicze uprawnienia walnego zgromadzenia oraz opis praw akcjonariuszy i sposób ich wykonywania.....	40
6.7	Opis zasad zmiany statutu WIKANA S.A.	42
7	Pozostałe informacje	43
7.1	Postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	43
7.2	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	43
7.3	Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	44
7.4	Informacja o zatrudnieniu.....	44
7.5	Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	44
7.6	Wsparcie działań edukacyjnych i sportowych.....	45
8	Oświadczenia Zarządu WIKANA S.A.....	46
8.1	Oświadczenie Zarządu WIKANA S.A. o rzetelności sprawozdań.....	46
8.2	Oświadczenie Zarządu WIKANA S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.....	46

1 Wprowadzenie

1.1 Podstawowe informacje nt. działalności Grupy Kapitałowej WIKANA

Grupa Kapitałowa WIKANA („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) to jeden z największych deweloperów działających w południowo-wschodniej Polsce. Od początku swojej działalności Grupa oddała do użytkowania ponad 2 100 lokali, o łącznej powierzchni przekraczającej 121 tys. m².

Podmiotem dominującym w Grupie jest notowana od 1997 r. na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych Spółka WIKANA S.A. z siedzibą w Lublinie („Jednostka Dominująca”, „Spółka”), która prowadzi działalność deweloperską oraz świadczy usługi na rzecz spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, w tym m.in.: zarządzania i księgowo.

Przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej są także działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych, działalność rachunkowo-księgowa, zarządzanie nieruchomościami na zlecenie, wynajem powierzchni oraz odnawialne źródła energii.

1.2 Najistotniejsze wydarzenia w 2015 r.:

W 2015 r. Grupa Kapitałowa zakończyła i oddała do użytkowania następujące projekty deweloperskie:

- II etap inwestycji zrealizowanej w Rzeszowie pn. ZIELONE TARASY (budynki: H, I, K),
- budynek zrealizowany w Lublinie w ramach inwestycji pn. ORANŻERIA,
- budynek SA6 zrealizowany jako kolejny etap inwestycji pn. ŚWIERKOWA ALEJA w Zamościu,
- budynek B12 zrealizowany w Lublinie, jako kolejny etap inwestycji pn. MIASTECZKO WIKANA,
- budynek A3 zrealizowany w ramach kolejnego etapu inwestycji pn. OSIEDLE MARINA w Lublinie;
- budynek zrealizowany w ramach kolejnego etapu inwestycji pn. OSIEDLE GENERALSKIE w Krośnie.

W 2015 r. Grupa Kapitałowa WIKANA rozpoczęła realizację następujących projektów deweloperskich:

- budynek OP V, realizowany w Rzeszowie w ramach kolejnego etapu inwestycji pn. OSIEDLE PANORAMA,
- budynek B2, realizowany w ramach kolejnego etapu inwestycji pn. SKY HOUSE w Lublinie,
- budynek SA7, realizowany jako kolejny etap inwestycji pn. ŚWIERKOWA ALEJA w Zamościu,
- III etap inwestycji realizowanej w Rzeszowie pn. ZIELONE TARASY (budynki: E, F, L, N).

Pozostałe, istotne zdarzenia, jakie miały miejsce w 2015 r., a które Spółka identyfikuje jako znaczące, to:

- sprzedaż nieruchomości w Piasecznie, wraz z dokumentacją budowlaną, za cenę 3 500 000 zł netto (raporty bieżące nr 4/2015 i 21/2015),
- powołanie do Rady Nadzorczej Spółki Pana Jakuba Leonkiewicza (raport bieżący nr 6/2015),
- rezygnacja Pana Tomasza Filipiaka z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki (raport bieżący nr 7/2015),
- powołanie do Rady Nadzorczej Spółki Pana Roberta Buchajskiego (raport bieżący nr 10/2015),
- sprzedaż dwóch nieruchomości położonych w Lublinie za cenę 4 156 000 zł netto (raport bieżący nr 12/2015),
- wybór Zarządu Spółki na nową kadencję (raport bieżący nr 16/2015),
- wcześniejsza amortyzacja obligacji serii A Spółki (raport bieżący nr 26/2015),
- emisja przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.) obligacji serii B o łącznej wartości 22 000 tys. zł oraz wcześniejszy wykup wszystkich obligacji serii A wyemitowanych przez w/w spółkę (raport bieżący nr 30/2015),
- rezygnacja Pana Roberta Buchajskiego z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki (raport bieżący nr 32/2015).

2 Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej WIKANA

2.1 Opis Grupy Kapitałowej WIKANA

W skład Grupy Kapitałowej WIKANA na dzień sporządzenia sprawozdania wchodziły następujące jednostki:

I. Jednostka dominująca:

- **WIKANA S.A.** („Spółka”) - jej przedmiotem działalności jest przede wszystkim działalność deweloperska, polegająca na przygotowywaniu na posiadanym banku ziemi projektów deweloperskich, przeznaczonych do realizacji przez powołane do tego spółki celowe oraz zarządzanie Grupą Kapitałową i świadczenie usług na rzecz podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

II. Jednostki zależne:

- **WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o.** - prowadzi działalność w województwie lubelskim w zakresie wytwarzania odnawialnych źródeł energii; jest komplementariuszem spółki WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o. 01 S.K.A., prowadzącej działalność związaną z wytwarzaniem i handlem energią pochodzącą ze źródeł odnawialnych, w której rolę jedynego akcjonariusza pełni Spółka.

- **WIKANA PROJECT Sp. z o.o.** - na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania jest jedynym akcjonariuszem w WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DELTA S.K.A.
- **WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji** - prowadzi działalność w zakresie przygotowania inwestycji; w dniu 30 września 2014 r. właściwy sąd rejestrowy wpisał do rejestru WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. informację o otwarciu postępowania likwidacyjnego spółki; na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji jest komplementariuszem następujących spółek:
 - WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 02 S.K.A. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 S.K.A.)
 - WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 05 MARINA S.K.A. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 MARINA S.K.A.)
- **Multiserwis S.A.** - do końca 31 grudnia 2015 r. prowadziła detaliczną dystrybucję obuwia; po zakończeniu okresu sprawozdawczego w związku z realizowanym procesem ograniczania działalności tej spółki podjęto decyzję o zainicjowaniu procesu jej rozwiązania.
- **Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasz Dom” Sp. z o.o.** (wcześniej: Towarzystwo Budownictwa Społecznego „WIKANA” Sp. z o.o.) - zajmuje się usługowym zarządzaniem nieruchomościami – zarówno własnymi, jak i zleconymi przez wspólnoty mieszkaniowe.
- **WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.** - jej przedmiotem działalności jest świadczenie usług pośrednictwa sprzedaży dla podmiotów Grupy Kapitałowej; akcjonariuszem, poza Spółką, jest także WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A. z siedzibą w Lublinie, która posiada 75,06% akcji WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.; na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. jest komplementariuszem następujących spółek, utworzonych w celu prowadzenia działalności deweloperskiej:
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER S.K.A.
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA S.K.A.
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DELTA S.K.A.
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA S.K.A.
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA S.K.A.
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A.
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A.
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.

- WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A.
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A.
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A.
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE S.K.A.
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA S.K.A.
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX S.K.A.
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY S.K.A.
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 MIASTECZKO S.K.A.
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.
- **WIKANA MERITUM Sp. z o.o.** – utworzona dnia 5 grudnia 2014 r.- 100% udziałów w tym podmiocie objęła Spółka; na dzień sporządzenia sprawozdania WIKANA MERITUM Sp. z o.o., jest komplementariuszem następujących spółek:
- WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K. (spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowo-akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A.; poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A.);
 - WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.);
 - WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.);
 - WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.);
 - WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA S.K.A. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA S.K.A.);
 - WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A.);
 - WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A.).

- **WIKANA MANAGEMENT Sp. z o.o.** - 100% jej udziałów, pierwotnie objętych przez Spółkę, zostało przewłaszczonych na zabezpieczenie na rzecz spółki zależnej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A. (poprzednio: WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE S.K.A.).
- **WIKANA PRIM Sp. z o.o.** - spółka utworzona w dniu 18 maja 2015 roku pod firmą: PRIM Sp. z o.o.; wraz ze sprzedażą udziałów spółki, pierwotnie objętych przez Multiserwis S.A., do WIKANA S.A. nastąpiła zmiana firmy spółki na WIKANA PRIM Sp. z o.o.; na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania spółka jest komplementariuszem WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA S.K.A.

Jednocześnie Spółka wskazuje, iż 50% akcji:

- WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.;
- WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.;
- WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.;

zostało przewłaszczonych na zabezpieczenie na rzecz obligatariusza w związku z dokonaną przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. z siedzibą w Lublinie emisją obligacji serii B.

Konsolidacji podlegają wszystkie ww. spółki zależne. Wszystkie spółki zależne konsolidowane są metodą pełną.

Dodatkowo, Jednostka Dominująca posiada 100% certyfikatów inwestycyjnych (traktowanych jako odpowiednik udziałów spółek zależnych objętych konsolidacją) w WIKANA Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie (WIKANA FIZ), reprezentowanym przez Copernicus Capital TFI S.A. z siedzibą w Warszawie. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, WIKANA FIZ posiada 100% akcji w następujących spółkach należących do Grupy Kapitałowej, które również podlegają konsolidacji:

- ZIELONE TARASY S.A.;
- WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 MIASTECZKO S.K.A. (poprzednio: WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 MIASTECZKO S.K.A.);
- WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A. (poprzednio: WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE S.K.A.).

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i wpływ tych zmian na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej

Zmiany jakie zaszły w strukturze Grupy Kapitałowej na przestrzeni 2015 roku, jak również do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, dotyczyły przede wszystkim:

- zmian komplementariuszy w wybranych podmiotach z Grupy Kapitałowej, w ślad za którymi następowały zmiany firm tychże podmiotów,
- zbycia na rzecz podmiotu spoza Grupy Kapitałowej 100% akcji jednej ze spółek komandytowo-akcyjnych,

- przeniesienia na Spółkę własności 100% akcji 6 podmiotów z Grupy Kapitałowej, które dotychczas były zależne od Spółki poprzez WIKANA FIZ,
- zmiany wspólnika wybranych jednostek zależnych,
- zmiany form prawnych wybranych jednostek zależnych,
- podjęcia decyzji o zainicjowaniu procesu rozwiązania spółki zależnej prowadzącej działalność w zakresie sprzedaży detalicznej obuwia.

Zarząd Spółki zwraca uwagę, iż ww. zmiany miały charakter wyłącznie porządkowy i organizacyjny, związany z prowadzoną na przestrzeni 2014 i 2015 r. restrukturyzacją Grupy Kapitałowej, mającą na celu uproszczenie i usprawnienie funkcjonowania Grupy zgodnie z najlepszymi standardami funkcjonowania podmiotów prowadzących działalność deweloperską. Zarząd Spółki wskazuje także, iż zarówno w okresie sprawozdawczym, jak i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie nastąpiły żadne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej, takie jak: połączenia jednostek, przejęcia lub sprzedaż jednostek z Grupy Kapitałowej czy utrata kontroli nad jednostką/jednostkami zależnymi, za wyjątkiem opisanych powyżej. Ponadto, w omawianym czasie, nie miały miejsca zdarzenia takie jak utrata kontroli czy uzyskanie kontroli nad inwestycjami długoterminowymi.

Poza inwestycjami w jednostki zależne oraz w certyfikaty inwestycyjne WIKANA FIZ, Grupa Kapitałowa posiada na obszarze Polski południowo-wschodniej bank ziemi, który pozwala na zbudowanie ok. 1800 lokali, o szacowanej powierzchni użytkowej (zarówno mieszkań, jak i usług) ok. 96 tys. m².

Jedynym podmiotem w Grupie Kapitałowej, który na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania posiada oddziały, to Multiserwis S.A. z siedzibą w Warszawie, posiadająca oddział w Zamościu przy ul. Fabrycznej 1 oraz w Lublinie przy ul. Cisowej 11. Żadna z jednostek Grupy Kapitałowej nie posiada zakładów.

2.2 Opis zmian w organizacji oraz zasadach zarządzania Grupą Kapitałową WIKANA

W 2015 roku kontynuowany był, zapoczątkowany w 2014 roku, proces restrukturyzacyjny, przy czym w okresie tym nie wystąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką oraz Grupą Kapitałową.

3 Opis działalności Grupy Kapitałowej WIKANA

3.1 Opis podstawowych produktów i usług

Przedmiotem działalności Spółki oraz jednostek zależnych w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem, zgodnie ze statutami/umowami spółek, były:

- działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
- działalność deweloperska,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,

- wynajem powierzchni,
- wytwarzanie odnawialnych źródeł energii,
- sprzedaż detaliczna obuwia i wyrobów skórzanych,
- działalność rachunkowo-księgowa.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest prowadzenie działalności deweloperskiej – od pozyskania gruntów, poprzez uzyskanie zezwolenia na budowę, nadzór nad wykonawstwem inwestycji, aż po przekazanie gotowych lokali nabywcom. Projekty inwestycyjne realizowane są poprzez spółki celowe, tj. jednostki zależne założone w celu realizacji konkretnych projektów inwestycyjnych. Budowy prowadzone są w systemie generalnego wykonawstwa zlecanego wyspecjalizowanym, zewnętrznym spółkom budowlanym. Sprzedaż nieruchomości lokalowych prowadzona jest przede wszystkim przez własne biura sprzedaży.

Poza powyższym, Spółka świadczy także usługi na rzecz spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, w tym zarządzania i księgowe.

Niezależnie od prowadzonej działalności deweloperskiej, Grupa prowadzi działalność w segmencie odnawialnych źródeł energii. Spółki działające w ramach tego segmentu wytwarzają cztery podstawowe produkty: 1) energię elektryczną, 2) energię ciepłą, 3) certyfikaty zielone, 4) certyfikaty fioletowe. Dodatkowo spółki te prowadzą usługę z zakresu utylizacji odpadów i ten rodzaj usługi w najbliższym czasie będzie rozwijany.

Grupa, poprzez wybrane spółki celowe, prowadzi także działalność w zakresie wynajmu powierzchni w obiektach handlowych położonych w Inowrocławiu i Kaliszu (WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.) oraz w obiektach handlowych położonych w: Krakowie, Gorzowie Wielkopolskim, Łodzi i Milejowie (WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A.), jak również w zakresie usługowego zarządzania nieruchomościami, zarówno własnymi, jak i zleconymi przez wspólnoty mieszkaniowe (Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasz Dom” Sp. z o.o.)

Z uwagi na to, iż działalność w zakresie wynajmu nieruchomości nie jest działalnością podstawową Grupy Kapitałowej, prowadzony jest proces dezinvestycji, polegający na zbywaniu nieruchomości komercyjnych. Intencją Zarządu Jednostki Dominującej jest zakończenie tego procesu w czasie uzasadnionym rachunkiem ekonomicznym.

W 2015 r. w ramach Grupy prowadzona była działalność obejmująca handel detaliczny obuwiem oraz wyrobami skórzanymi. Z uwagi jednak na konsekwentny proces wygaszania działalności, po zakończeniu okresu sprawozdawczego podjęta została decyzja o zainicjowaniu procesu rozwiązania jedynej spółki zależnej prowadzącej działalność w ramach tego segmentu.

Z uwagi na niejednorodny zakres źródeł przychodów w niniejszym Sprawozdaniu odstępiono od prezentacji ilościowej sprzedaży w ramach poszczególnych obszarów prowadzonej działalności. Jednocześnie informacje nt. sprzedaży zrealizowanej w ramach poszczególnych segmentów działalności zostały zaprezentowane w punkcie 4.1 niniejszego sprawozdania.

3.2 Rynki zbytu

Grupa prowadzi działalność przede wszystkim w zakresie usług deweloperskich. Całość przychodów generowana jest na obszarze Polski – Grupa nie prowadzi sprzedaży eksportowej. W tym obszarze Grupa nie jest uzależniona od żadnego ze swoich odbiorców, gdyż odbiorcami Grupy są w zdecydowanej większości osoby fizyczne nabywające lokale mieszkalne.

W kolejnych latach bardziej istotnego znaczenia będą nabierać relacje dostawców ze spółkami zależnymi Grupy, poprzez które to podmioty Grupa w coraz szerszym zakresie realizować będzie działalność gospodarczą.

W segmencie odnawialnych źródeł energii, działalność operacyjną prowadzi spółka WIKANA BIOENERGIA Sp. z o. o., która wytwarza energię elektryczną i ciepłą. Spółka osiąga przychody ze sprzedaży czterech produktów: energii elektrycznej, energii cieplnej, certyfikatów zielonych i certyfikatów fioletowych. Sprzedaż energii elektrycznej spółka prowadzi zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi. Odbiorcą 100% produkcji jest spółka PGE Obrót S.A. w ramach zawartej długoterminowej umowy sprzedaży. Sprzedaż energii cieplnej odbywa się lokalnie do Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w Piaskach w ramach długookresowej umowy sprzedaży; podmiot ten odbiera do 35% produkcji energii cieplnej, pozostała część jest zagospodarowywana na potrzeby własne i prowadzonych projektów badawczych. Sprzedaż certyfikatów odbywa się poprzez Towarową Giełdę Energii i cena sprzedaży uzależniona jest od notowań certyfikatów.

W segmencie wynajmu powierzchni komercyjnej odbiorcami Grupy są podmioty prowadzące działalność handlową na powierzchni wynajmowanej w danej galerii handlowej.

W 2015 roku udział żadnego z odbiorców Grupy nie przekroczył udziału 10% skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży.

Sprzedaż deweloperska 2015 w podziale ze względu na lokalizację przedstawia się następująco:

Miasto	Mieszkania		Lokale usługowe	
	Liczba	PUM	Liczba	PU
Lublin	125	6 426	2	101
Janów Lubelski	4	181	-	-
Rzeszów	54	3 123	-	-
Krosno	32	1 780	-	-
Zamość	33	1 809	3	151
Łańcut	-	-	1	79
SUMA	248	13 319	6	331

Sprzedaż deweloperska 2015 w podziale na inwestycje przedstawia się następująco:

Inwestycja	Mieszkania		Lokale usługowe	
	Liczba	PUM	Liczba	PU
Tęczowe Osiedle	1	147	-	-
Apartamenty Misjonarska	1	65	-	-
Sky House	4	211	-	-
Klonowy Park A	4	181	-	-
Osiedle Marina A3	31	1 492	-	-
Zielone Tarasy HIK	29	1 781	-	-
Osiedle Panorama IV	4	234	-	-
Osiedle Panorama V	16	690	-	-
Miasteczko Wikana B12	46	2 562	2	101
Osiedle Generalskie B3	32	1 780	-	-
Sky House B2	2	119	-	-
Świerkowa Aleja 6	24	1 303	3	151
Oranżeria	41	1 976	-	-
Zielone Tarasy LEFN	4	272	-	-
Osiedle Cetnarskiego A	-	-	1	79
Świerkowa Aleja 7	9	506	-	-
SUMA	248	13 319	6	331

Poniżej Spółka zamieszcza zestawienie aktualnie realizowanych projektów deweloperskich

Miasto	Inwestycja	PUM
Lublin	Misjonarska 12	1 111 m ²
Lublin	Miasteczko Wikana B13	2 922 m ²
Lublin	Sky House B2	3 994 m ²
Lublin	Sky House B3	1 664 m ²
Rzeszów	Zielone Tarasy LEFN	4 803 m ²
Rzeszów	Osiedle Panorama V	804 m ²
Zamość	Świerkowa Aleja 7	1 390 m ²

3.3 Rynki zaopatrzenia

Grupa w ramach działalności deweloperskiej ponosi głównie koszty usług budowlanych oraz koszty zakupu gruntów pod projekty deweloperskie. Zakup gruntów nie wiąże się z uzależnieniem od jednego dostawcy, natomiast w przypadku usług budowlanych Grupa dokonuje wyboru generalnego wykonawcy w drodze postępowania przetargowego z zachowaniem elementów konkurencji, a generalny wykonawca jest odpowiedzialny za całość prac budowlanych. Grupa w procesie wyboru wykonawców ocenia między innymi ich kondycję finansową, zasoby i doświadczenie.

W 2015 r. udział żadnego z dostawców/wykonawców nie przekroczył udziału 10% skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży.

3.4 Informacje o umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej WIKANA

3.4.1 Umowy i transakcje z zakresu działalności operacyjnej

W 2015 roku spółki z Grupy Kapitałowej, poza umowami przenoszącymi własność lokali, były stronami także następujących umów handlowych:

- aneks z dnia 22 stycznia 2015 r. do umowy o wykonanie robót budowlanych z dnia 29 stycznia 2014 r. z późn. zm., zawartej pomiędzy WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 MIASTECZKO S.K.A. (poprzednio: WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 MIASTECZKO S.K.A.), a NORDON Sp. z o.o., celem realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego B12, realizowanego w ramach kolejnego etapu inwestycji pod nazwą Miasteczko Wikana w Lublinie (szczegóły: raport bieżący nr: 1/2015),
- aneks z dnia 28 kwietnia 2015 r. do umowy o wykonanie robót budowlanych z dnia 10 grudnia 2013 r., zawartej pomiędzy WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A., a „ST INVEST Zbigniew Tarłowski, Karol Szczech s.c., celem realizacji kolejnego, VI etapu projektu pod nazwą Świerkowa Aleja w Zamościu (szczegóły: raport bieżący nr 13/2015),
- umowa o wykonanie robót budowlanych z dnia 26 maja 2015 r. z późn. zm., zawarta pomiędzy WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A.), a Krośnieńskim Przedsiębiorstwem Budowlanym w Krośnie S.A., celem realizacji zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z niezbędną infrastrukturą, realizowanych w Rzeszowie w ramach kolejnego etapu inwestycji pn. ZIELONE TARASY (szczegóły: raport bieżący nr 29/2015),
- umowa o wykonanie robót budowlanych z dnia 17 lipca 2015 roku, zawarta pomiędzy WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A. (obecnie: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A.), a SKANSKA S.A., celem realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego OP V, wraz z instalacjami, przyłączami oraz zagospodarowaniem terenu, realizowanego w ramach kolejnego etapu inwestycji pod nazwą „Osiedle Panorama” w Rzeszowie (szczegóły: raport bieżący nr: 20/2015),
- umowa o wykonanie robót budowlanych z dnia 28 lipca 2015 r. z późn. zm., zawarta pomiędzy WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA S.K.A. (obecnie: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA S.K.A.), a SKANSKA S.A., celem realizacji budynku B2 w ramach inwestycji Sky House w Lublinie (szczegóły: raport bieżący nr: 23/2015),
- umowa o wykonanie robót budowlanych z dnia 18 sierpnia 2015 r., zawarta pomiędzy WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A., a „ST INVEST Zbigniew Tarłowski, Karol Szczech s.c., celem realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego w ramach kolejnego, VII etapu inwestycji pod nazwą Świerkowa Aleja w Zamościu (szczegóły: raport bieżący nr: 25/2015),

- umowa zawarta w dniu 30 września 2015 r. ze znaczącym akcjonariuszem Spółki, na podstawie której WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. zaciągnęła zobowiązanie wekslowe na kwotę 4,2 mln zł, oraz umów sprzedaży nieruchomości, o których mowa w punkcie 1.2 niniejszego sprawozdania.

3.4.2 Umowy kredytowe i umowy pożyczek

- **Zestawienie kredytów bankowych, wraz z podaniem limitów kredytowych**

W 2015 r. spółki z Grupy Kapitałowej nie zawierały, jak również nie wypowiedziały umów kredytowych. Poniżej natomiast zamieszczono zestawienie umów kredytowych obowiązujących według stanu na koniec 2015 r.

Kredytodawca	Przyznana kwota kredytu w tys. PLN	Kwota zadłużenia w tys. PLN	Termin spłaty	Oprocentowanie
Deutsche Bank PBC S.A..	4 515	3 381	30.04.2027	zmiennie
Deutsche Bank PBC S.A	1 868	1 219	01.02.2021	zmiennie
Bank Gospodarstwa Krajowego	1 719	1 640	20.08.2045	zmiennie
Bank Gospodarstwa Krajowego	2 900	2 157	25.01.2037	zmiennie
Bank Gospodarstwa Krajowego	4 000	3 760	25.12.2038	zmiennie
Bank Gospodarstwa Krajowego	7 300	4 721	25.08.2030	zmiennie
Bank Gospodarstwa Krajowego	2 454	1 625	25.04.2030	zmiennie
Bank Gospodarstwa Krajowego	4 164	2 794	25.07.2030	zmiennie
Bank Ochrony Środowiska S.A.	7 420	1 528	16.08.2019	zmiennie
Razem	36 340	22 825		

▪ Zestawienie pożyczek

Poniżej zamieszczono zestawienie pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej, z uwzględnieniem pożyczek udzielonych w 2015 r.

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	przyznana kwota pożyczki w tys. PLN	kwota zadłużenia w tys. PLN	termin spłaty	Oprocentowanie
Agnieszka Buchajska	05.07.2013	300	361	31.12.2016	zmiennie
	22.05.2013	70	79	31.12.2016	zmiennie
	31.12.2015	95	95	31.12.2016	zmiennie
Renale Management Limited	13.09.2013	3 530	3 196	31.12.2016	zmiennie
	04.03.2014	150	165	31.03.2016	zmiennie
Ipnihome Limited	30.10.2012	1 300	1 146	31.12.2016	zmiennie
	04.03.2014	100	110	31.03.2016	zmiennie
	31.12.2015	110	110	31.12.2016	zmiennie
Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej	14.06.2011 z późn. zm.	4 062	2 620	20.12.2020	Zmienne
Sanwil Holding S.A.	21.11.2013	700	794	31.01.2017	zmiennie
	03.07.2013	357	413	31.12.2016	zmiennie
Sanwil Holding S.A.	30.12.2013	1 000	1 130	31.01.2017	zmiennie
Sanwil Holding S.A.	03.07.2012	2 000	2 542	31.12.2016	zmiennie
AGIO RB FIZ	13.09.2014	6 040	456	30.06.2016	zmiennie
BIOWAT	02.02.2015	275	283	31.12.2016	zmiennie
	08.05.2015				
Pozostałe			219		
Razem		20 089	13 719		

Spółki z Grupy Kapitałowej w 2015 r. nie udzielały pożyczek podmiotom spoza Grupy oraz innym niż powiązane kapitałowo, bądź osobowo z Grupą.

3.4.3 Transakcje z jednostkami powiązаныmi zawarte na warunkach innych niż rynkowe

W roku obrotowym 2015, jak i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, nie były zawierane z podmiotami powiązаныmi transakcje na warunkach innych niż rynkowe.

3.4.4 Poręczenia i gwarancje

W 2015 r. spółki z Grupy Kapitałowej nie otrzymały, jak również nie udzielały poręczeń oraz gwarancji za zobowiązania podmiotów innych niż z Grupy.

3.4.5 Umowy ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji, umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami i obligatariuszami

Poza umowami opisanymi w ramach niniejszego sprawozdania, spółki z Grupy Kapitałowej nie zawierały innych umów ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji, poza tym spółki z Grupy Kapitałowej były stronami umów typowych dla prowadzonej działalności.

Zarządowi Spółki nie są znane umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami i obligatariuszami Spółki oraz jednostek zależnych.

3.4.6 Umowy i transakcje znaczące, które wystąpiły po zakończeniu roku obrotowego

- w dniu 14 stycznia 2016 r. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Spółka Komandytowo-Akcyjna zawarła z Przedsiębiorstwem Wielobranżowym DOM PLUS Michał Duda, Jacek Calka S.C. („Wykonawca”) umowę o wykonanie robót budowlanych, polegających na realizacji w Lublinie przy ul. Misjonarskiej 12a trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wraz z instalacjami, przyłączami oraz zagospodarowaniem terenu (szczegóły: raport bieżący nr 2/2016),
- w dniu 28 stycznia 2016 r. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Spółka Komandytowo-Akcyjna zawarła z INVEST PARTNER ARKADIUSZ MATUŁA - SPÓŁKA KOMANDYTOWA umowę o wykonanie robót budowlanych, polegających na realizacji kolejnego etapu inwestycji pod nazwą MIASTECZKO WIKANA w Lublinie przy ul. Kasztelańskiej, tj. trzech zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, wraz z instalacjami oraz zagospodarowaniem terenu (szczegóły: raport bieżący nr 4/2016),
- w dniu 10 lutego 2016 r. WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Spółka Komandytowo-Akcyjna (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Spółka Komandytowo-Akcyjna) zawarła z SKANSKA S.A. umowę o wykonanie robót budowlanych, polegających na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego B3, wraz z garażem podziemnym, instalacjami oraz zagospodarowaniem terenu, w ramach inwestycji pod nazwą Sky House w Lublinie (szczegóły: raport bieżący nr 5/2016),
- w dniu 18 lutego 2016 r. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA S.K.A. podjęła uchwałę w sprawie emisji do 5 000 sztuk zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii A, niemających formy dokumentu, o łącznej wartości do 5 000 tys. zł; przydział obligacji nastąpił w dniu 24 lutego 2016 r. (szczegóły: raporty bieżące nr 6/2016 i 7/2016).

4 Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej WIKANA

4.1 Omówienie sytuacji finansowej

W 2015 roku Grupa Kapitałowa odnotowała (na poziomie skonsolidowanym) 76 tys. zł zysku, przy 93 135 tys. zł przychodów z działalności operacyjnej.

W 2015 roku przychody Grupy z działalności deweloperskiej wyniosły 80 504 tys. zł. Obecnie Spółka kontynuuje realizację wcześniej rozpoczętych projektów deweloperskich w: Lublinie („Sky House B2”), Rzeszowie („Zielone Tarasy E, F, L, N”, „Osiedle Panorama V”), Zamościu

(„Osiedle Świerkowa Aleja 7”) oraz projektów rozpoczętych w 2016 roku w: Lublinie („Sky House B3”, „Miasteczko Wikana B13”, „Misjonarska 12”). W przyszłych okresach przewidywane jest realizowanie kolejnych projektów deweloperskich na terenie województw: lubelskiego i podkarpackiego.

Do momentu przekazania lokali mieszkalnych aktami notarialnymi koszty budowy akumulowane są i wykazywane w sprawozdaniach finansowych jako zapasy, przychody zaś jako przychody przyszłych okresów.

W 2015 roku Grupa osiągnęła z segmentu energii odnawialnej przychody w wysokości 4 201 tys. zł. W przyszłych okresach Grupa będzie dążyć do zapewnienia rentowności działania tego segmentu.

W ramach segmentu sprzedaży detalicznej w 2015 roku realizowany był proces restrukturyzacji, zaś po zakończeniu okresu sprawozdawczego podjęta została decyzja o zainicjowaniu procesu rozwiązania jedynej spółki zależnej prowadzącej działalność w ramach tego segmentu.

Zarząd Jednostki Dominującej dokonał oceny przewidywanej sytuacji płynnościowej Grupy Kapitałowej w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Podstawowym celem analizy było określenie źródeł spłaty zobowiązań krótkoterminowych Grupy, wynikających m. in. z tytułu zaciągniętych kredytów oraz zobowiązań handlowych (w tym zobowiązań przeterminowanych).

Na dzień 31.12.2015 r. łączna kwota zobowiązań Grupy przypadających do spłaty w 2016 roku (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw wynosi 50 355 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów oraz zobowiązania handlowe, a także przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 5 771 tys. zł odpowiada w przeważającej części kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna mieszkań w realizowanych i niezakończonych projektach deweloperskich). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 50 972 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota do 44 584 tys. zł, tj. pomniejszona o kwotę rezerw oraz przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z metodologią rozliczania projektów deweloperskich (określoną MSR 18) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po przekazaniu ich klientom. Ewentualna spłata tych zobowiązań (przychody przyszłych okresów) wobec nabywców mieszkań byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii Zarządu należy wykluczyć.

W wyniku dokonanej analizy Zarząd określił następujące główne źródła spłaty zobowiązań krótkoterminowych:

- wpływy z nowych umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie lub wprowadzonych do oferty Grupy Kapitałowej w 2015 roku,
- wpływy wynikające z płatności z tytułu umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich, zawartych przed 31.12.2015 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach,

- wpływy z wynajmu powierzchni w posiadanych obiektach komercyjnych,
- proces dezinwestycji obejmujący zbycie wybranych aktywów, w ramach przyjętego przez Zarząd planu optymalizacji struktury aktywów poprzez sprzedaż wybranych składników majątku trwałego o znaczącej wartości rynkowej (np. istniejących nieruchomości lub niektórych projektów niemieszkaniaowych).

Ponadto, Zarząd Spółki analizuje szereg rozwiązań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych gwarantujących poziom płynności Grupy Kapitałowej, wspierających obsługę zobowiązań finansowych i handlowych. W ramach powyższych, w zaawansowanym stadium przygotowań jest pozyskanie nowych kredytów bankowych, zarówno refinansujących spłatę dotychczasowych zobowiązań, jak i finansujących realizację projektów deweloperskich. Powyższe nie stanowią katalogu zamkniętego, a ich realizacja będzie uzależniona od warunków finansowych i korzyści jakie przyniosą Grupie.

Widoczne obecnie ożywienie na rynku mieszkaniowym, umożliwi zdaniem Zarządu realizację planów sprzedażowych mieszkań w skali, która zapewni niezakłócone kontynuowanie działalności, w tym spłatę wymagalnych zobowiązań.

Zdaniem Zarządu, m.in. dzięki prowadzonym od roku 2014 działaniom restrukturyzacyjnym w ramach Grupy, jak również zdynamizowaniu sprzedaży lokali mieszkalnych, nie ma istotnego zagrożenia działalności Grupy w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania. Zarząd jest przekonany, że będzie w stanie zapewnić Grupie odpowiednie środki finansowe do obsługi zobowiązań finansowych i handlowych oraz niezakłóconego prowadzenia działalności, w tym realizacji projektów deweloperskich.

Grupa finansuje swoje plany inwestycyjne głównie ze środków własnych oraz pozyskanych poprzez emisje obligacji, a także kredytów oraz z zaliczek wpłacanych przez klientów. W zależności od zamierzeń inwestycyjnych aranżuje adekwatne źródła finansowania. Grupa ma pełną możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

W segmencie odnawialnych źródeł energii spółki finansują projekty z otrzymanych dotacji, środków własnych oraz kredytów i pożyczek. Wszystkie projekty założone do realizacji zostały zweryfikowane i nie wykazują zagrożenia w fazie realizacji innego niż ryzyko typowe dla prowadzonej działalności.

W ocenie Zarządu Spółki nietypowe zdarzenia jakie miały miejsce w 2015 roku, za które Spółka uznaje zawarcie umów sprzedaży nieruchomości, o których mowa w punkcie 1.2 niniejszego sprawozdania, nie miały znaczącego wpływu na wynik z działalności Grupy za rok obrotowy 2015 r.

4.2 Wykorzystanie środków z emisji papierów wartościowych

W roku obrotowym 2015 Grupa Kapitałowa przeznaczyła wpływy z emisji obligacji na następujące cele:

- 843 tys. zł z emisji obligacji serii A WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka

z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.) na udzielenie pożyczki podmiotowi z Grupy Kapitałowej,

- 5 082 tys. zł z emisji obligacji serii A WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.) na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji deweloperskich w Lublinie i Rzeszowie,
- 17 284 tys. zł z emisji obligacji serii B WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.) na dokonany w IV kwartale 2015 r. wcześniejszy wykup obligacji serii A ww. spółki,
- 4 485 tys. zł z emisji obligacji serii B WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.) na udzielenie pożyczki podmiotowi z Grupy Kapitałowej,
- 231 tys. zł z emisji obligacji serii B WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.) na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji deweloperskich w Lublinie i Rzeszowie.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015 do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, Grupa Kapitałowa przeznaczyła wpływy z emisji obligacji na następujące cele:

- 1 273 tys. zł z emisji obligacji serii A WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.) na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji deweloperskich w Lublinie i Rzeszowie,
- 563 tys. zł z emisji obligacji serii A WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA S.K.A. na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji deweloperskiej w Lublinie.

W roku obrotowym 2015 r. żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie dokonywała emisji akcji.

4.3 Istotne pozycje pozabilansowe

W Grupie Kapitałowej nie występują pozycje pozabilansowe.

4.4 Prognozy wyników finansowych

Zarząd Jednostki Dominującej nie publikował prognoz wyników finansowych na 2015 r.

4.5 Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji raportu

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 91 - 92 rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych

przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zawarte w ramach skonsolidowanego raportu za rok obrotowy 2015 sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF”). MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Raport roczny, którego elementem jest ww. sprawozdanie finansowe oraz niniejsze sprawozdanie z działalności zostało sporządzone na podstawie § 82 ust. 2 Rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych [...].

5 Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej WIKANA oraz ryzyka i zagrożenia

5.1 Strategia Grupy Kapitałowej WIKANA

Strategia rozwoju Jednostki Dominującej, spółek deweloperskich i pozostałych jednostek z Grupy na najbliższy, co najmniej 12 miesięczny okres skoncentruje się na następujących kierunkach:

- Intensyfikacji działań w kierunku istotnego zwiększenia tempa i skali działalności, w tym rozpoczęcia realizacji kolejnych inwestycji na posiadanych gruntach,
- Konsekwentnym zwiększaniu liczby sprzedawanych lokali przy jednoczesnym dbaniu o rentowność prowadzonej działalności,
- Umacnianiu pozycji Grupy na rynkach, na których Grupa jest obecna,
- Dostosowywaniu oferty do potrzeb rynku, harmonogramu realizacji kolejnych projektów deweloperskich do bieżącej i przewidywalnej koniunktury na rynku, przy założeniu utrzymania optymalizacji ponoszonych przez Grupę nakładów i otrzymywanych wpływów oraz stopnia bieżącej płynności,
- Dążeniu do zapewnienia optymalnej struktury finansowania realizowanych projektów deweloperskich,
- Dalszym budowaniu zaufania Klientów do marki WIKANA,
- Dostosowywaniu struktury organizacyjnej i zatrudnienia do przewidywalnej skali działalności operacyjnej,
- Dalszej optymalizacji wydatków na koszty ogólnego zarządu,
- Zapewnieniu rozbudowy banku ziemi, ze skorelowaniem wydatków na ten cel z przewidywanymi potrzebami Grupy Kapitałowej.

5.2 Perspektywy i czynniki rozwoju Grupy Kapitałowej WIKANA

W przyszłych okresach przewidywane jest kontynuowanie dotychczasowej działalności Grupy w następujących obszarach:

- działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
- działalność deweloperska,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajmem powierzchni,
- wytwarzanie odnawialnych źródeł energii,
- działalność rachunkowo-księgowa.

Istotną część projektów deweloperskich będzie realizowana w ramach spółek celowych, tak więc wiodącą rolę będzie odgrywał wynik skonsolidowany Grupy Kapitałowej.

W zakresie rozwoju spółek działających w segmencie odnawialnych źródeł energii Grupa będzie dążyła do maksymalizacji przychodów z czynnej biogazowni w Piaskach oraz optymalizacji aktywów segmentu OZE.

Przewidywany rozwój Grupy oraz poszczególnych jednostek wchodzących w skład Grupy będzie skorelowany z realizacją strategii rozwoju Grupy.

5.3 Ryzyko prowadzonej działalności

Zarządzanie ryzykiem finansowym

- **Ryzyko zmiany cen**

Grupa Kapitałowa ma zawarte umowy, w których kwoty wynagrodzenia dla wykonawców są konkretnie określone i pozwalają na całkowite zakończenie realizowanych inwestycji zgodnie z przyjętymi przez spółki budżetami. Ryzyko zmian cen jest po stronie wykonawców i jedynie za zgodą spółki kwota ich wynagrodzenia może ulec zmianie. Niemniej jednak Grupa narażona jest na ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością spółek z Grupy od wykonawców robót budowlanych opisane poniżej w punkcie: „Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Grupa Kapitałowa jest na nie narażona”.

- **Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych**

Ekspozycja na ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej powstaje w trakcie normalnej działalności Grupy Kapitałowej.

Możliwe jest wystąpienie ryzyka kursowego związanego z kursami wymiany walut obcych jak również ryzyka wysokości stóp procentowych dla walut, w których udzielane są kredyty hipoteczne zaciągane przez nabywców w celu sfinansowania kupna nieruchomości mieszkaniowych. Obniżenie kursu złotego w stosunku do walut obcych, w szczególności franka szwajcarskiego, dolara amerykańskiego i euro, jak również wzrost stóp procentowych dla tych walut, przekładający się na wzrost oprocentowania kredytów, może spowodować, że nabywcy nie będą w stanie spłacać zaciągniętych kredytów hipotecznych lub ograniczona zostanie zdolność nowych nabywców do zaciągnięcia takich kredytów. Może to spowodować ograniczenie popytu na nowe mieszkania oraz doprowadzić do zwiększonej liczby przejęć nieruchomości przez banki, co może skutkować wprowadzeniem na rynek zwiększonej liczby lokali. Powyższe zdarzenia

mogą mieć negatywny wpływ na rynek mieszkaniowy, a w efekcie na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

Wartość bilansowa inwestycji długoterminowych oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych odzwierciedla maksymalne ryzyko kredytowe.

Zaciągnięte przez spółki z Grupy Kapitałowej długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji o stałej stopie procentowej nie są narażone na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Grupa Kapitałowa nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Grupa Kapitałowa nie stosuje również zabezpieczeń przed ryzykiem wahań kursów wymiany walut. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

▪ **Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych**

Grupa Kapitałowa ma zawarte umowy z wykonawcami oraz zapewnione finansowanie realizacji prowadzonych inwestycji, dzięki czemu przepływy pieniężne na kolejne okresy są w Grupie z góry określone i pozwalają zminimalizować ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych.

▪ **Ryzyko utraty płynności finansowej**

Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy Kapitałowej przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania.

Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Grupa Kapitałowa jest na nie narażona

▪ **Ryzyko związane z celami strategicznymi**

Grupa Kapitałowa nie może zapewnić, że jej cele strategiczne zostaną osiągnięte. Rynek, na którym działa, podlega zmianom, których kierunek i skala zależne są od wielu czynników. Przyszła pozycja, a w efekcie przychody i zyski Grupy, zależne są od skuteczności wypracowanej strategii działania. Podjęcie nietrafnych decyzji wynikających z niewłaściwej oceny sytuacji lub niezdolność adaptacji do zmieniających się warunków rynkowych mogą mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.

▪ **Ryzyka towarzyszące realizacji projektów deweloperskich**

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Kapitałową wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego i są, w swej istocie, obarczone wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (1) nieuzyskanie lub wzruszenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do wykorzystania gruntu oraz realizacji projektów deweloperskich zgodnie z planami spółki, (2) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, (3) wzrost kosztów ponad poziom założony w budżecie, (4) niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, (5) spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, (6) niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, (7) nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, (8) brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, jak również (9) zmiany w przepisach

regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

▪ **Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy Kapitałowej od wykonawców robót budowlanych**

Grupa Kapitałowa zawarła i w przyszłości będzie zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na realizację projektów deweloperskich w formule generalnego wykonawstwa. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, między innymi z uwagi na: (1) zmianę zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym; (2) wzrost cen materiałów budowlanych; (3) niedobór wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia; (4) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie akceptowalnym dla Grupy, (5) dobór niewłaściwej technologii na wstępnym etapie budowy. Każdy istotny wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektów może negatywnie wpłynąć na rentowność Grupy. Istnieje również ryzyko związane z utratą przez generalnych wykonawców płynności finansowej, co może wpłynąć na jakość i terminowość realizacji zleconych prac. Utrata płynności finansowej może, w skrajnych przypadkach, doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zastąpienia. Wszystkie opóźnienia i koszty związane ze zmianą generalnego wykonawcy wpłynąć mogą negatywnie na rentowność projektu deweloperskiego. Pomimo, iż Grupa stara się ograniczać takie ryzyko poprzez utrzymywanie długoterminowych relacji z grupą sprawdzonych wykonawców robót budowlanych oraz posiada kadry przygotowane do przejęcia, w razie takiej konieczności, kompetencji generalnego wykonawcy, zagrożenie ciągłości i stabilności działania, w tym utrata płynności przez któregośkolwiek z generalnych wykonawców realizujących projekty może negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

▪ **Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności**

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy Kapitałowej mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można: (1) inflację; (2) wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych; (3) zmiany w przepisach prawa (w tym zmiany dotyczące przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów o ochronie środowiska) lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania zgodności z takimi przepisami lub polityką; (4) wzrost kosztów finansowania działalności gospodarczej. Wyżej wymienione czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

▪ **Ryzyko związane z koncentracją działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej na lokalnych rynkach mieszkaniowych**

Obecnie wszystkie projekty deweloperskie Grupy Kapitałowej realizowane są w Lublinie, Zamościu i Rzeszowie. Grupa Kapitałowa na bieżąco analizuje rynek działalności deweloperskiej w innych polskich miastach, jednakże korzyści płynące z ekspansji na inne rynki wydają się obecnie Zarządowi niewspółmierne do ryzyka związanego z tego typu decyzją. W związku z tym,

w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane przez Grupę Kapitałową będą uzależnione od sytuacji na rynkach mieszkaniowych, na których Grupa Kapitałowa jest już obecna. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tych rynkach może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

- **Ryzyko związane z możliwością wprowadzania do sprzedaży kolejnych mieszkań, nabycia kolejnych gruntów oraz cenami lokali**

Dalszy rozwój działalności Grupy Kapitałowej zależy w decydującym stopniu od: możliwości rozpoczęcia realizacji inwestycji na posiadanych nieruchomościach, wprowadzania do sprzedaży kolejnych mieszkań, zdolności pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe projekty deweloperskie po konkurencyjnych cenach oraz ich właściwego wykorzystania, a następnie od zdolności do sprzedaży na rynku wybudowanych mieszkań w odpowiednim terminie i z satysfakcjonującą marżą. Zdolność do wypełnienia powyższych założeń wynika z kolei w znacznej mierze z kondycji rynków mieszkaniowych, na których działa Grupa Kapitałowa i realizacji jej programu naprawczego.

Pozyskanie gruntów w celu realizacji projektów deweloperskich w przyszłości może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich jak: (1) silna konkurencja na rynku nieruchomości, (2) czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń, (3) brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz (4) ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą.

Rentowność działalności deweloperskiej Grupy Kapitałowej zależy również bezpośrednio od poziomu cen mieszkań w Polsce, a w szczególności w miastach, w których działa Grupa Kapitałowa. Nadpodaż mieszkań wywołana zbyt dużą liczbą dostępnych lokali może negatywnie wpływać na ceny mieszkań na rynku, na którym działa Grupa Kapitałowa. W przypadku spadku cen mieszkań, Grupa Kapitałowa nie może zapewnić, że będzie w stanie sprzedać wybudowane mieszkania po cenach zapewniających założoną przez Grupę Kapitałową rentowność.

Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

- **Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi**

Nabywając grunty pod nowe projekty deweloperskie Grupa Kapitałowa przeprowadza analizę geotechniczną pozyskiwanego gruntu. Ze względu na ograniczenia tej analizy, nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji projektu deweloperskiego Grupa napotka nieprzewidziane trudności, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszt przygotowania gruntu pod budowę, takie jak. np. znaleziska archeologiczne. Czynniki takie mogą mieć wpływ na koszty lub harmonogram realizacji danego projektu deweloperskiego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanej formie. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

- **Ryzyko odpowiedzialności związanej z użytkowaniem gruntu w aspekcie przepisów ochrony środowiska**

Zgodnie z polskim prawem podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia,

ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty administracyjnych kar pieniężnych. Nie można wykluczyć ryzyka, że w przyszłości Grupa Kapitałowa może być zobowiązana do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez Grupę Kapitałową. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej.

▪ **Ryzyko związane z infrastrukturą**

Projekt deweloperski może być realizowany przy zapewnieniu wymaganej prawem infrastruktury takiej jak drogi wewnętrzne, przyłącza mediów, itp. Pomimo pozytywnych wyników analizy prawnej i technicznej, brak koniecznej infrastruktury powodować może, iż realizacja projektu na danej działce będzie niemożliwa lub, w przypadku konieczności zapewnienia infrastruktury przez Grupę, zbyt droga. Istnieje ryzyko, iż ze względu na opóźnienia w przygotowaniu dostępu do infrastruktury, w szczególności wynikających z czynników niezależnych od Grupy, nastąpi opóźnienie w oddaniu danego projektu deweloperskiego do użytkowania lub nieprzewidziany wzrost kosztów doprowadzenia infrastruktury. Zdarzenia takie mogą mieć wpływ na rentowność projektu. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od danej spółki z Grupy wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem deweloperskim, co może mieć znaczący wpływ na koszty prac budowlanych objętych takim projektem. Organy administracji mogą także zażądać, aby inwestor wykonał infrastrukturę, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu deweloperskiego, ale jej wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowanym projektem deweloperskim. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

▪ **Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego**

Grupa Kapitałowa nie jest uzależniona od systemów informatycznych, jednakże awaria wykorzystywanego przez nią systemu informatycznego, której skutkiem byłaby utrata danych może spowodować czasowe utrudnienie działalności Grupy Kapitałowej, w tym w szczególności w kontaktach z jej klientami. Grupa Kapitałowa nie może zagwarantować, że wykorzystywane przez nią systemy informatyczne będą wystarczające dla jej przyszłych potrzeb. Wystąpienie awarii systemów informatycznych lub niezaspokajanie przez nie przyszłych potrzeb Grupy Kapitałowej mogłoby mieć wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.

▪ **Ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych**

Istniejący obecnie w Polsce, w tym w szczególności w miastach, w których Grupa Kapitałowa realizuje inwestycje, system ksiąg wieczystych jest nieefektywny, w szczególności z uwagi na opóźnienia z jakimi istotne zdarzenia prawne mogą być ujawniane w księgach wieczystych. Co do zasady, z uwagi na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, osoba dokonująca czynności prawnej o skutkach rozporządzających z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej nabywa własność lub inne prawo rzeczowe, choćby właścicielem był w rzeczywistości inny podmiot, chyba że nabywca wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym. Z uwagi na możliwe opóźnienia ujawniania w księgach wieczystych zmian podmiotów będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości oraz powyższą zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych obrót

nieruchomościami wiąże się z ryzykiem nabycia nieruchomości od osoby nieuprawnionej, lecz ujawnionej w księdze wieczystej. Ryzyko to może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

▪ **Ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane**

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 lipca 2003 roku o gwarancji zapłaty za roboty budowlane wykonawca robót budowlanych, któremu spółka z Grupy zleci realizację projektu deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od tej spółki gwarancji zapłaty w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego wykonawcy, do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Zgodnie z powołaną ustawą prawa do żądania gwarancji zapłaty nie można wyłączyć ani ograniczyć przez czynność prawną, zaś wypowiedzenie umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest bezskuteczne. Brak wystarczającej gwarancji zapłaty stanowi przeszkodę w wykonaniu robót budowlanych z przyczyn dotyczących spółki i uprawnia wykonawcę do żądania wynagrodzenia na podstawie art. 639 Kodeksu Cywilnego. Spowodować to może wzrost kosztów i opóźnienie realizacji projektów deweloperskich lub wręcz uniemożliwić ich realizację. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Kapitałowej.

▪ **Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia**

Obiekty budowane w ramach projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę Kapitałową są objęte ochroną ubezpieczeniową na podstawie umów ubezpieczenia zawieranych przez generalnych wykonawców Grupy. W przypadku fizycznego zniszczenia tych budynków na skutek pożaru, zalania lub z innych przyczyn przed wydaniem lokali ich nabywcom, Grupa Kapitałowa może ponieść szkodę, która może nie zostać pokryta w całości przez odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia, w szczególności z uwagi na fakt, iż wartość przedmiotu ubezpieczenia oszacowana w umowie ubezpieczenia może być mniejsza od wartości przedmiotu ubezpieczenia w chwili wystąpienia szkody. Ponadto, polisy ubezpieczeniowe nie pokrywają utraconych zysków Grupy Kapitałowej z projektu deweloperskiego oraz szkód związanych z niewykonaniem lub nieterminowym wykonaniem umów z nabywcami lokali. W przypadku wystąpienia szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia, Grupa Kapitałowa może utracić środki zainwestowane w projekt deweloperski dotknięty szkodą, a także przewidywane przychody z tytułu tego projektu deweloperskiego. Wystąpienie powyższego zdarzenia może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Kapitałowej.

▪ **Ryzyko zmian prawa podatkowego**

Polski system podatkowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz

rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Grupy Kapitałowej, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

▪ **Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe**

W praktyce organy podatkowe stosują prawo opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności, co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posiadanymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnorodnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości, co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. W przypadku regulacji podatkowych, które zostały oparte na przepisach obowiązujących w Unii Europejskiej i które powinny być z nimi w pełni zharmonizowane, należy zwrócić uwagę na ryzyko ich stosowania związane z często niewystarczającym poziomem wiedzy na temat przepisów unijnych, do czego przyczynia się fakt, iż są one relatywnie nowe w polskim systemie prawnym. Może to skutkować przyjęciem interpretacji przepisów prawa polskiego pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

▪ **Ryzyko związane z problemem potencjalnych roszczeń**

W wyniku prowadzonej w Polsce w latach powojennych nacjonalizacji wiele nieruchomości znajdujących się w rękach osób prawnych i fizycznych zostało przejętych na rzecz Skarbu Państwa, w niektórych przypadkach z naruszeniem obowiązującego wówczas prawa. Pomimo, iż dotychczas nie uchwalono ustawy regulującej proces reprivatyzacji w Polsce, byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą obecnie występować do organów administracji z wnioskami o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych, na mocy których nieruchomości zostały im odebrane. Zarząd Spółki, wedle jego najlepszej wiedzy, nie identyfikuje ryzyk opisanych w niniejszym punkcie. Ponadto nieruchomości, na których były, są lub mogą być prowadzone projekty deweloperskie Grupy Kapitałowej nie znajdują się na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (tzw. dekret o gruntach warszawskich). W związku z tym, wedle najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, nie istnieje ryzyko, iż byli właściciele działek wchodzących w skład tych nieruchomości wystąpią z roszczeniami reprivatyzacyjnymi, o ile przejęcie gruntów na podstawie dekretu o gruntach warszawskich nastąpiło niezgodnie z przepisami. Pomimo, iż przed nabyciem nieruchomości Grupa Kapitałowa bada kwestie związane z prawdopodobieństwem wystąpienia roszczenia o zwrot majątku, to wyniki takiego badania nie zawsze są rozstrzygające i nie można wykluczyć, że w przyszłości zostaną wniesione roszczenia reprivatyzacyjne dotyczące nieruchomości posiadanych przez Grupę Kapitałową. Nie można zatem wykluczyć ryzyka, iż tego typu roszczenia podnoszone w przyszłości mogą mieć istotny

wpływ na Grupę. Może to spowodować wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich, opóźnić lub uniemożliwić ich realizację, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Kapitałowej.

- **Ryzyko ekonomiczne i polityczne**

Grupa Kapitałowa prowadzi swoją działalność w Polsce, która uznawana jest za rynek rozwijający się. Inwestorzy inwestujący w akcje spółek działających na takich rynkach powinni mieć świadomość istnienia na takich rynkach większych ryzyk ekonomicznych i politycznych niż na rynkach rozwiniętych.

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, jest ściśle związana z czynnikami ekonomicznymi takimi jak zmiany PKB, inflacja, bezrobocie, kursy walutowe czy wysokość stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

- **Ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego**

Część terenów, na których Grupa Kapitałowa realizuje lub planuje realizować inwestycje nie jest objęta ważnymi planami zagospodarowania przestrzennego, co powoduje istotne utrudnienia w uzyskiwaniu pozwoleń na budowę. W szczególności, w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie wówczas, jeżeli są spełnione liczne warunki, m.in. gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii oraz intensywności zabudowy wykorzystania terenu. Brak obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego może powodować istotne problemy z uzyskaniem pozwolenia na budowę, co może prowadzić do opóźnienia realizacji projektów inwestycyjnych, w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

- **Ryzyko wynikające z rozbieżności danych wpisanych w księgach wieczystych i rejestrze gruntów**

Dane wpisane w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości nie zawsze są zgodne z danymi ujawnionymi w ewidencji gruntów i budynków, w szczególności w zakresie danych o numerach i powierzchni działek ewidencyjnych, jak również danych o osobach władających gruntem. W praktyce może to spowodować konieczność dokonania uzgodnienia tych danych, a wobec czasochłonności takiej procedury, opóźnić ustanowienie odrębnej własności lokali.

Grupa Kapitałowa zarządza wszystkimi opisanymi powyżej elementami ryzyka finansowego, które może mieć istotny wpływ na prowadzenie działalności. Organizacja systemu zarządzania ryzykiem finansowym polega na rozdzieleniu komórek odpowiedzialnych za zawieranie różnego typu transakcji na rynku, opiniowaniu tych transakcji przez inne, niezależne komórki przed ich

ostateczną akceptacją przez Zarząd Spółki i w rezultacie zmniejszenie kosztów działalności operacyjnej i finansowej, w których w rzeczywistości ryzyko finansowe się zawiera.

6 Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

Zgodnie z § 91 ust. 5 pkt. 4) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009, Nr 33, poz. 259 z późniejszymi zmianami), a także wypełniając obowiązki wynikające z Uchwały Nr 1013/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 11 grudnia 2007 roku w sprawie określenia zakresu i struktury raportu dotyczącego stosowania zasad ładu korporacyjnego przez spółki giełdowe, w związku z § 1 Uchwały Nr 1014/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 11 grudnia 2007 roku w sprawie częściowego wyłączenia obowiązku publikowania raportów dotyczących zasad ładu korporacyjnego obowiązujących na Głównym Rynku GPW oraz w związku z § 2 Uchwały Nr 718/2009 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 16 grudnia 2009 roku w sprawie przekazywania przez spółki giełdowe raportów dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego oraz na podstawie art. 49 ust. 2 pkt 8 Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, Zarząd Spółki WIKANA S.A. z siedzibą w Lublinie przekazuje poniższe oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w Spółce w roku 2015, które zawiera w swej treści informacje wymagane w/w przepisami.

6.1 Zbiór stosowanych zasad ładu korporacyjnego

W 2015 roku WIKANA Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie (dalej „Jednostka Dominująca lub „Spółka”), jako spółka giełdowa, podlegała zasadom ładu korporacyjnego zawartym w Załączniku do Uchwały Rady Giełdy Nr 19/1307/2012 „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” (dalej również „Dobre Praktyki”), przyjętym w dniu 21 listopada 2012 roku przez Radę Nadzorczą Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Treść dokumentu dostępna jest na oficjalnej stronie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, poświęconej tej tematyce (https://www.gpw.pl/lad_korporacyjny_na_gpw).

WIKANA S.A. dokłada wszelkich starań, by stosować zasady ładu korporacyjnego określone w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”.

Spółka stara się na każdym etapie funkcjonowania realizować wszystkie rekomendacje dotyczące dobrych praktyk oraz zalecenia kierowane do zarządów, rad nadzorczych i akcjonariuszy.

Zarząd Spółki przykłada dużą wagę do stosowania w procesie zarządzania zasad ładu korporacyjnego, rozumianych jako zbiór uregulowań niezbędnych w utrzymywaniu właściwych relacji pomiędzy interesami wszystkich podmiotów oraz osób fizycznych związanych z funkcjonowaniem Spółki. Zasady ładu korporacyjnego stanowią w dużej mierze przykład postępowania zgodnego z nakazami etycznymi, jak również stanowią wyraz dobrych obyczajów.

Spółka nie stosuje praktyk w zakresie ładu korporacyjnego, wykraczających poza wymogi przewidziane prawem krajowym.

W roku 2015 Emitent nie stosował (w części lub w całości) następujących zasad ładu korporacyjnego:

1) W zakresie części II „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”, w odniesieniu do zasady nr 1.9a) części II „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” o treści:

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa, zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo”

W ocenie Spółki wykonywanie obowiązków informacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności poprzez publikowanie stosownych raportów bieżących oraz zamieszczanie odpowiednich informacji na swojej stronie internetowej zapewnia akcjonariuszom dostęp do wszystkich istotnych informacji dotyczących walnych zgromadzeń.

W związku z podjęciem decyzji o nieprzyjęciu do stosowania ww. zasady, Spółka w dniu 30 stycznia 2015 r. przekazała raport bieżący EBI nr 1/2015.

2) W zakresie części IV „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”, w odniesieniu do zasady nr 10 z części IV „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” pkt 10 o treści:

„Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na: 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.”

W ocenie Emitenta realizacja ww. zasady związana jest z zagrożeniami natury tak technicznej jak i prawnej, które to czynniki mogą wpłynąć na prawidłowy oraz niezakłócony przebieg walnych zgromadzeń. Ponadto zastosowanie ww. zasady związane byłoby z poniesieniem przez Emitenta istotnych kosztów.

6.2 Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem

Za system kontroli wewnętrznej i proces sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych w Jednostce Dominującej odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Za proces kontroli wewnętrznej i proces sporządzania sprawozdań finansowych na poziomie konsolidacji odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Również na Zarządzie Spółki spoczywa obowiązek sporządzania raportów okresowych.

System zarządzania ryzykiem w Spółce jest wielostopniowy.

Najważniejszą rolę w Spółce pełnią w niej naczelne organy Spółki, to jest Zarząd i Rada Nadzorcza.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. w spółkach zależnych z Grupy Kapitałowej system kontroli i zarządzania oparty jest na zarządach tych spółek, gdyż w spółkach tych na wskazany dzień nie

było powołanej Rady Nadzorczej. Nie dotyczy to Spółki oraz wybranych spółek zależnych tj. Multiserwis S.A., ZIELONE TARASY S.A. i TBS „Nasz Dom” Sp. z o.o., gdzie jest powołana Rada Nadzorcza, która wykonuje swoje obowiązki nadzorcze zgodnie z KSH i regulaminami działania Rady Nadzorczej, jakie są uchwalone w tych spółkach.

W Grupie Kapitałowej konsekwentnie realizowane są nadrzędne cele polityki zarządzania ryzykiem dotyczące przede wszystkim przestrzegania zewnętrznych i wewnętrznych limitów oraz optymalizowania i mitygowania ryzyka w postaci procesu ciągłego monitorowania. Proces zarządzania ryzykiem jest ściśle powiązany z procesem zarządzania kapitałem. Najważniejszym celem zarządzania kapitałem Grupy jest jego optymalizacja, przy równoczesnym spełnieniu zewnętrznych wymogów kapitałowych.

Sprawozdania finansowe są przygotowywane w każdej ze spółek Grupy Kapitałowej przez Głównego Księgowego.

Sprawozdania finansowe przygotowywane są zgodnie z przepisami prawa oraz obowiązującą w Grupie polityką rachunkowości i są weryfikowane na bieżąco przez zarządy spółek, które są odpowiedzialne za rzetelność i zgodność sporządzanych raportów.

Dane finansowe będące podstawą sprawozdań finansowych pochodzą z systemu księgowo – finansowego, w którym rejestrowane są zdarzenia księgowe zgodnie z polityką rachunkową każdej ze spółek Grupy Kapitałowej.

Zarząd Spółki na bieżąco śledzi zmiany wymagane przez przepisy i regulacje zewnętrzne odnoszące się do wymogów sprawozdawczości giełdowej i przygotowuje się do ich wprowadzenia z odpowiednim wyprzedzeniem czasowym.

Kontrole i weryfikacje sprawozdań finansowych prowadzi biegły rewident, który prowadzi badanie rocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego) oraz przegląd półrocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego i skonsolidowanego).

Sprawozdania finansowe zatwierdzone przez zarządy spółek z Grupy Kapitałowej weryfikowane są przez niezależnego audytora – biegłego rewidenta. Biegły rewident badający sprawozdanie jednostkowe Jednostki Dominującej oraz sprawozdanie skonsolidowane Grupy Kapitałowej, wybierany jest przez Radę Nadzorczą Spółki spośród renomowanych firm audytorskich.

Biegły Rewident w innych spółkach z Grupy Kapitałowej, gdzie nie ma powołanej rady nadzorczej, wybierany jest przez walne zgromadzenie, także spośród renomowanych firm audytorskich.

Pion Finansowy oraz Dyrektorzy Działów przygotowują na potrzeby Zarządu okresowe raporty dotyczące kluczowych danych finansowych i wskaźników operacyjnych segmentów biznesowych. Sprawozdania finansowe po zakończeniu badania przez audytora przesyłane są członkom Rady Nadzorczej Spółki, która dokonuje oceny sprawozdania finansowego.

6.3 Akcje i akcjonariat

6.3.1 Struktura kapitału zakładowego WIKANA S.A.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 40.029.594,00 zł i dzieli się na: 16.766.559 akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 2,00 zł każda akcja oraz 3.248.238 akcji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 2,00 zł każda akcja.

6.3.2 Akcje własne

W dniu 26 listopada 2015 r. w transakcji zwykłej sesyjnej na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Spółka zbyła wszystkie (tj. 293) posiadane akcje własne, które zostały nabyte przez Spółkę zgodnie z upoważnieniem zawartym w Uchwale nr 9/XI/2014 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 5 listopada 2014 r. w celu wyrównania niedoborów scaleniowych („Uchwała”). Akcje zostały zbyte w wykonaniu postanowień ww. Uchwały, po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej Spółki. Akcje stanowiły 0,0015% kapitału zakładowego Spółki i uprawniały do 293 głosów na walnym zgromadzeniu.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Spółka oraz podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej, nie posiadają akcji Spółki.

6.3.3 Struktura akcjonariatu

Na dzień 31 grudnia 2015 r. Spółka miała trzech akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio więcej niż 5% akcji Spółki, tj.:

- **AGIO RB FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY z siedzibą w Warszawie**, posiadający 6 320 124 akcji WIKANA S.A., stanowiących 31,58% kapitału zakładowego Spółki oraz uprawniających do 6 320 124 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 31,58% ogólnej liczby głosów;
- **Ipnihome Limited z siedzibą w Larnace**, posiadającą 4 935 222 WIKANA S.A., stanowiących 24,66% kapitału zakładowego Spółki oraz uprawniających do 4 935 222 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 24,66% ogólnej liczby głosów;
- **Dekra Holdings Limited z siedzibą w Larnace**, posiadającą 3 027 026 akcji WIKANA S.A., stanowiących 15,12% kapitału zakładowego Spółki oraz uprawniających do 3 027 026 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 15,12% ogólnej liczby głosów.

Tabela. Stan posiadania akcji Spółki przez znacznych akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2015 r.

Akcyonariusz	Liczba akcji/głosów	Udział w kapitale zakładowym / głosach
AGIO RB FIZ	6 320 124	31,58%
Ipnihome Limited*	4 935 222	24,66%
Dekra Holdings Limited	3 027 026	15,12%
Pozostali	5 732 425	28,64%

* podmiot kontrolowany przez Pana Adama Buchajskiego (łączna liczba akcji posiadanych bezpośrednio i pośrednio przez Pana Adama Buchajskiego wynosi 5 460 037 akcji, które uprawniają do 5 460 037 głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, co stanowi 27,78% udziału w kapitale/głosach.

Zarówno w okresie od dnia publikacji ostatniego raportu kwartalnego, tj. od dnia 13 listopada 2015 r., jak w okresie całego roku obrotowego 2015, nie miały miejsca zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki.

6.3.4 Wykaz akcji i udziałów podmiotów z Grupy Kapitałowej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Wykaz akcji i udziałów podmiotów z Grupy Kapitałowej będących w posiadaniu osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki przedstawia poniższa tabela.

	ŁĄCZNA LICZBA AKCJI (SZT.)	ŁĄCZNA WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI (PLN)
SPÓŁKA	WIKANA S.A.	
ZARZĄD	0	0
RADA NADZORCZA, w tym:	6 055 322	12 110 644
BUCHAJSKI ADAM*	5 460 037	10 920 074
BUCHAJSKA AGNIESZKA**	595 285	1 190 570
RAZEM:	6 055 322	12 110 644
* łączny stan posiadania tj. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez podmiot kontrolowany przez Pana Adama Buchajskiego;		
** łączny stan posiadania tj. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez podmiot kontrolowany przez Panią Agnieszkę Buchajską.		

Osoby zarządzające i pozostałe osoby nadzorujące nie posiadają akcji Spółki.

Osoby zarządzające i osoby nadzorujące nie posiadają akcji/udziałów w jednostkach zależnych od Spółki.

6.3.5 Ograniczenia związane z papierami wartościowymi

6.3.5.1 Ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu

Akcjonariuszom uczestniczącym w walnych zgromadzeniach przysługuje liczba głosów równa liczbie posiadanych akcji, z tym, że w przypadku przekroczenia przez akcjonariusza 66% ogólnej liczby głosów, udział tego akcjonariusza w ogólnej liczbie głosów ulega zmniejszeniu do 66% ogólnej liczby głosów (§ 26 Statutu Spółki).

6.3.5.2 Ograniczenia w przenoszeniu prawa własności papierów wartościowych

Aktualnie jedynymi ograniczeniami dotyczącymi przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki są ograniczenia wynikające z art. 159 w związku z art. 156 ust. 1 pkt 1 lit. a) Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, dotyczące okresów zamkniętych.

6.3.6 Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie funkcjonują akcje pracownicze.

6.4 Specjalne uprawnienia kontrolne

Na dzień 31 grudnia 2015 r. nie istniały papiery wartościowe Spółki dające specjalne uprawnienia kontrolne. Żaden z akcjonariuszy nie posiada również jakichkolwiek uprawnień kontrolnych wobec Spółki, wynikających z przepisów Statutu.

6.5 Władze WIKANA S.A.

6.5.1 Zarząd

Zarząd Spółki składa się z 1 do 5 osób i jest powoływany i odwoływany przez Radę Nadzorczą, która również określa liczbę członków Zarządu. Kadencja Zarządu trwa trzy lata i jest kadencją wspólną.

Do reprezentowania Spółki przy Zarządzie wieloosobowym upoważnieni są:

- dwaj współdziałający ze sobą członkowie Zarządu,
- członek Zarządu i prokurent,
- prokurent w przypadku prokury samoistnej.

Do reprezentowania Spółki przy Zarządzie jednoosobowym upoważniony jest jednoosobowo Członek Zarządu.

6.5.1.1 Skład osobowy

W okresie od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r. Zarząd Spółki funkcjonował w składzie dwuosobowym, w składzie:

- Robert Pydzik - Prezes Zarządu,
- Agnieszka Maliszewska - Członek Zarządu.

W dniu 11 czerwca 2015 r. Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie art. 388 § 1 Ksh i § 29 ust. 2 Statutu Spółki oraz art. 368 § 4 Ksh, § 31 i § 33 ust. 1 Statutu Spółki, podjęła uchwałę w przedmiocie wyboru Zarządu Spółki na kolejną kadencję, obejmującą lata 2015-2018. Uchwała, która weszła w życie z dniem 30 czerwca 2015 r., po zatwierdzeniu przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2014, potwierdziła strukturę i skład Zarządu, jaki funkcjonował od 1 stycznia 2015 r.

6.5.1.2 Kompetencje i uprawnienia Zarządu

Do zakresu działalności Zarządu należą wszystkie sprawy Spółki niezastrzeżone do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.

Pracami Zarządu kieruje Prezes Zarządu.

Tryb pracy Zarządu, zakres wzajemnych relacji oraz zasady współpracy reguluje Regulamin Zarządu z 2011 r. oraz Statut Spółki. Obydwa dokumenty są dostępne na stronie internetowej Spółki.

Regulamin Zarządu WIKANA S.A. opublikowany jest na stronie internetowej Spółki, co realizuje zasadę nr 7 z części II „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” („Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa: 1) podstawowe dokumenty korporacyjne, w szczególności statut i regulaminy organów spółki.”).

Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów, decyduje głos Prezesa Zarządu Spółki.

Zarząd ma obowiązek prowadzić sprawy Spółki z najwyższą starannością wymaganą w obrocie gospodarczym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z powszechnie przyjętymi zwyczajami, przestrzegając postanowień Statutu i uchwał Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej.

Do zakresu działalności Zarządu należą wszystkie sprawy Spółki niezastrzeżone do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej. Zarząd jest zobowiązany w szczególności do:

- wyznaczania i realizacji strategii i planów działalności Spółki,
- wyznaczania i realizacji polityki rozwojowej, personalnej, handlowej, finansowej, zarządzania jakością oraz operacyjnej,
- terminowego dokonywania obowiązujących Spółkę zgłoszeń do Sądu Rejestrowego,
- sporządzania sprawozdań finansowych Spółki,
- zwoływania Walnych Zgromadzeń Akcjonariuszy Spółki,
- uczestniczenia w posiedzeniach Rady Nadzorczej, na które został zaproszony,
- udzielania Walnemu Zgromadzeniu oraz Radzie Nadzorczej wyczerpujących wyjaśnień i informacji wraz z przedstawianiem wymaganych dokumentów oraz innych materiałów,
- działania ze szczególną starannością przy dokonywaniu transakcji z akcjonariuszami oraz innymi osobami, których interesy wpływają na interes Spółki oraz zapewniania, aby transakcje te były dokonywane na warunkach rynkowych,
- reprezentowania Spółki w kontaktach z akcjonariuszami w ramach wewnętrznych umocowań i zapewniania ochrony słuszych interesów wszystkich akcjonariuszy w granicach określonych przez prawo i dobre obyczaje,
- prowadzenia właściwej polityki informacyjnej Spółki w sposób zgodny z wewnętrznymi przestrzegania ogólnie obowiązujących przepisów prawa i powstrzymywania się od podejmowania działań, które stanowiłyby naruszenie lub nadużywanie prawa,
- regulacjami i utrzymywaniem kontaktów z mediami.

Zarząd Spółki nie posiada uprawnień w zakresie emisji akcji.

6.5.1.3 Wynagrodzenie Zarządu WIKANA S.A.

Grupa Kapitałowa, oprócz wynagrodzenia zasadniczego oraz płatności na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych wypłaca kadrze kierowniczej wynagrodzenia na podstawie umowy o świadczenie usług i wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji członka zarządu

Wynagrodzenie kadry kierowniczej

w tysiącach złotych	01-sty-15
	31-gru-15
Robert Pydzik	24
Agnieszka Maliszewska	24
Wynagrodzenie kadry kierowniczej	48

Wynagradzania kadry kierowniczej z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych

w tysiącach złotych	01-sty-15
	31-gru-15
Robert Pydzik	97
Agnieszka Maliszewska	72
Wynagrodzenie kadry kierowniczej	169

Umowy zawarte z osobami zarządzającymi nie przewidują rekompensat w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie.

6.5.2 Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza jest organem składającym się z 5 do 7 członków, powoływanych na lat 5, przez Walne Zgromadzenie, z zastrzeżeniem, że ilekroć liczba członków Rady Nadzorczej nie przekracza 5 członków, Rada Nadzorcza może powołać do swojego składu jednego członka. Członków Rady Nadzorczej powołuje się na okres wspólnej kadencji.

6.5.2.1 Skład osobowy

W roku obrotowym 2015 struktura i skład Rady Nadzorczej Spółki ulegały następującym zmianom:

- z dniem 16 lutego 2015 r. Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie art. 388 § 2 i 3 Ksh i § 29 ustę 3 Statutu Spółki, w związku z § 27 ust. 2 Statutu Spółki, powołała do swojego składu Pana Jakuba Leonkiewicza,

- z dniem 17 lutego 2015 r. rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej złożył Pan Tomasz Filipiak,
- z dniem 17 marca 2015 r. Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie art. 388 § 2 i 3 Ksh i § 29 ustępow 3 Statutu Spółki, w związku z § 27 ust. 2 Statutu Spółki, powołała do swojego składu Pana Roberta Buchajskiego,
- z dniem 12 listopada 2015 r. Pan Robert Buchajski złożył rezygnację z pełnienia funkcji i członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawia się następująco:

- Krzysztof Misiak - Przewodniczący Rady Nadzorczej;
- Adam Buchajski - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej;
- Agnieszka Buchajska - Członek Rady Nadzorczej;
- Tomasz Dukala - Członek Rady Nadzorczej;
- Jakub Leonkiewicz - Członek Rady Nadzorczej.

6.5.2.2 Kompetencje i uprawnienia Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza jest organem składającym się z 5 do 7 członków, powoływanych na 5 lat, przez Walne Zgromadzenie. Rada Nadzorcza powoływana jest na okres wspólnej kadencji. Ilekroć liczba członków Rady Nadzorczej nie przekracza 5 członków, Rada Nadzorcza może powołać do swojego składu jednego członka. Członków Rady Nadzorczej powołuje się na okres wspólnej kadencji. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki jedynie osobiście.

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy:

- badanie rocznego sprawozdania finansowego,
- badanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym,
- zawieszenie z ważnych powodów w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu,
- delegowanie członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu nie mogących sprawować swoich czynności,
- ustalanie zasad wynagrodzenia członków Zarządu,
- zatwierdzanie rocznych i wieloletnich planów działalności Spółki,
- na wniosek Zarządu udzielanie zezwolenia na nabywanie i obejmowanie akcji lub udziałów w Spółkach bądź przystępowanie do spółek,
- wyrażanie zgody na nabycie i zbycie nieruchomości lub udziału w nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego lub udziału w prawie użytkowania wieczystego oraz obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości lub udziału lub prawa użytkowania wieczystego lub udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, jeśli wysokość powstałego z tych tytułów zobowiązania lub prawa Spółki, przy jednej transakcji, przekroczy 1/3 wysokości kapitału zakładowego, w kwocie netto,
- zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółki,
- inne sprawy przewidziane Statutem i Kodeksem Spółek Handlowych.

Zgodnie z zasadą 1 pkt 1 i 2 z części III „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” Rada Nadzorcza w dniu 2 czerwca 2015 r. sporządziła i przyjęła Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółki za 2014 rok, które obejmowało między innymi: zwięzłą ocenę sytuacji Spółki,

z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki, ocenę pracy rady Nadzorczej, które następnie w dniu 29 czerwca 2015 r. przedstawiła Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu.

Ponadto, zgodnie z zasadą 1 pkt 3 z części III „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” Rada Nadzorcza przed każdym Walnym Zgromadzeniem Spółki rozpatrywała i opiniowała sprawy mające być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia. W tym celu odbyło się posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 11 czerwca 2015 r., zaś pozostałe opinie uzyskiwane były przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagana jest obecność większości jej członków, a wszyscy jej członkowie powinni zostać zaproszeni. Uchwały zapadają bezwzględną większością oddanych głosów członków Rady obecnych na posiedzeniu, a w przypadku równego podziału głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym - uchwała podjęta w tym trybie jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. Podejmowanie uchwał w powyższych trybach nie dotyczy wyborów Przewodniczącego i Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób.

Posiedzenie Rady Nadzorczej oraz podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą może się odbywać w ten sposób, iż członkowie Rady Nadzorczej uczestniczą w posiedzeniu i podejmowaniu uchwał przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, przy czym wszyscy biorący udział w posiedzeniu członkowie Rady Nadzorczej muszą być poinformowani o treści projektów uchwał. W tym trybie Rada Nadzorcza nie może podejmować uchwał w sprawie wyboru Przewodniczącego, Zastępcy Przewodniczącego oraz Sekretarza Rady Nadzorczej, powołania, odwołania lub zawieszenia w czynnościach członka Zarządu oraz w sprawach określonych w art. 382 § 3 Kodeksu Spółek Handlowych.

Szczegółowy opis działania Rady Nadzorczej zawarty jest w Statucie Spółki oraz w Regulaminie Rady Nadzorczej (dostępny na stronie internetowej Emitenta, co realizuje zasadę nr 7 z części II „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” („Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa: 1) podstawowe dokumenty korporacyjne, w szczególności statut i regulaminy organów spółki.”).

Regulamin Rady Nadzorczej został znowelizowany poprzez przyjęcie nowego tekstu Regulaminu uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 2 czerwca 2010 r.

6.5.2.3 Komitet Audytu

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w przypadku gdy Rada Nadzorcza liczy pięciu członków Rada Nadzorcza może powołać Komitet Audytu lub wykonuje kolegialnie zadania Komitetu Audytu wskazane w ustawie z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Ustawa o biegłych rewidentach). W związku z tym, że przez większą część roku

obrotowego 2015 Rada Nadzorcza Spółki funkcjonowała w składzie nieprzekraczającym pięć osób, w tym czasie to ona wykonywała zadania Komitetu Audytu, w tym w szczególności:

- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej,
- monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem,
- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej,
- monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, w tym w przypadku świadczenia usług, o których mowa w art. 48 ust. 2 Ustawy o biegłych rewidentach, takich jak np. usługowe prowadzenie ksiąg rachunkowych i podatkowych, doradztwo podatkowe.

Ponadto, wykonując zadania Komitetu Audytu Rada Nadzorcza, zapoznaje się pisemnymi informacjami podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych o istotnych kwestiach dotyczących czynności rewizji finansowej, w tym w szczególności o znaczących nieprawidłowościach systemu kontroli wewnętrznej jednostki w odniesieniu do procesu sprawozdawczości finansowej, zagrożeniach niezależności podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych oraz czynnościach zastosowanych w celu ograniczenia tych zagrożeń.

Wraz z powołaniem do Rady Nadzorczej Pana Roberta Buchajskiego, skład Rady Nadzorczej Spółki przekroczył liczę pięciu osób, stąd powołany został Komitet Audytu w następującym składzie:

- Krzysztof Misiak;
- Robert Buchajski;
- Jakub Leonkiewicz.

W związku z rezygnacją Pana Roberta Buchajskiego, Rada Nadzorcza Spółki powróciła do pięcioosobowego składu, dlatego też Rada Nadzorcza Spółki, zgodnie z postanowieniami jej Regulaminu, podjęła uchwałę w przedmiocie odwołania Komitetu Audytu oraz powierzenia zadań tego organu Radzie Nadzorczej Spółki.

6.5.2.4 Wynagrodzenie Rady Nadzorczej WIKANA S.A.

w tysiącach złotych	01-sty-15 31-gru-15
Agnieszka Buchajska	51
Adam Buchajski	30
Tomasz Filipiak	4
Tomasz Dukała	30
Krzysztof Misiak	30
Robert Buchajski	34
Jakub Leonkiewicz	26
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	205

6.6 Sposób działania i zasadnicze uprawnienia walnego zgromadzenia oraz opis praw akcjonariuszy i sposób ich wykonywania

Sposób działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia, prawa akcjonariuszy i sposób ich wykonywania regulują:

- Kodeks Spółek Handlowych;
- Statut Spółki;
- Regulamin Walnego Zgromadzenia Spółki;
- Stosowane w Spółce zasady Ładu Korporacyjnego.

Zarówno Statut Spółki, jak i Regulamin Walnego Zgromadzenia Spółki, opublikowany jest na stronie internetowej Spółki, co realizuje zasadę nr 7 z części II „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” („Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa: 1) podstawowe dokumenty korporacyjne, w szczególności statut i regulaminy organów spółki”).

Walne Zgromadzenie może być zwyczajne i nadzwyczajne.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powinno się odbyć nie później niż w ciągu sześciu miesięcy po zakończeniu roku obrotowego.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd dla rozpatrzenia spraw wymagających niezwłocznego postanowienia:

- z własnej inicjatywy,
- na wniosek Rady Nadzorczej,
- na pisemny wniosek akcjonariuszy reprezentujących łącznie co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego.

Walne Zgromadzenie zwoływane jest w trybie określonym w art. 395 § 1 i art. 398 Kodeksu Spółek Handlowych, w sposób określony zapisami art. 421, 422 i 423 Kodeksu Spółek Handlowych oraz regulacjami Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej [...].

Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie są ważne, bez względu na liczbę akcji reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu, o ile Kodeks Spółek Handlowych nie stanowi inaczej.

Uchwał Walnego Zgromadzenia wymagają:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym, sprawozdania Rady Nadzorczej, rocznego sprawozdania finansowego, udzielanie absolutorium członkom władz Spółki z wykonania przez nich obowiązków,
- wszelkie postanowienia wynikające z roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
- zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
- emisje obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,

- nabycie własnych akcji w przypadku określonym w art. 362 § 1 pkt.2 Kodeksu Spółek Handlowych,
- podział zysków lub pokrycie strat,
- dokonywanie zmian w Statucie Spółki,
- ustalanie zasad wynagradzania Rady Nadzorczej,
- podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
- ustalanie terminów „dnia prawa do dywidendy” i „terminu wypłaty dywidendy”,
- inne sprawy przewidziane Statutem i Kodeksem Spółek Handlowych.

Nabycie i zbycie nieruchomości lub udziału w nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego lub udziału w prawie użytkowania wieczystego oraz obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości lub udziału lub prawa użytkowania wieczystego lub udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z zasadą 1 pkt 3 z części III „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” Rada Nadzorcza przedstawia propozycje uchwał Walnego Zgromadzenia Spółki Radzie Nadzorczej do wcześniejszego zaopiniowania. Negatywna opinia lub brak opinii Rady Nadzorczej nie stanowią przeszkody w podjęciu uchwały przez Walne Zgromadzenie.

Obowiązujący obecnie Regulamin Walnego Zgromadzenia Spółki, przyjęty uchwałą Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. nr 13/X/2010 z dnia 7 października 2010 r., stanowi w szczególności, że korespondencja akcjonariuszy dotycząca Walnego Zgromadzenia przesyłana przez akcjonariuszy powinna umożliwiać identyfikację akcjonariusza oraz potwierdzać jego uprawnienia jako akcjonariusza. Dokumenty przesyłane elektronicznie do Spółki powinny być zeskanowane do formatu PDF.

Zgodnie z treścią Regulaminu, Walne Zgromadzenie może być odwołane tylko i wyłącznie w przypadku, gdy jego odbycie napotyka na nadzwyczajne przeszkody. W sytuacji, gdy Walne Zgromadzenie zostało zwołane na wniosek uprawnionych podmiotów lub w porządku obrad umieszczone są sprawy na wniosek uprawnionych podmiotów, odwołanie Walnego Zgromadzenia wymaga zgody wnioskodawców. W 2015 roku nie doszło do odwołania Walnego Zgromadzenia.

Pełnomocnictwo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu Spółki i wykonywania prawa głosu wymaga udzielenia na piśmie lub w postaci elektronicznej. Udzielenie pełnomocnictwa w postaci elektronicznej nie wymaga opatrzenia bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu. O udzieleniu pełnomocnictwa w postaci elektronicznej należy zawiadomić Spółkę przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej w postaci informacji mailowej przesłanej na adres wskazany w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, dokładając wszelkich starań, aby możliwa była skuteczna weryfikacja ważności pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo przesyłane elektronicznie do Spółki powinno być zeskanowane do formatu PDF. Spółka podejmuje odpowiednie działania służące identyfikacji akcjonariusza i pełnomocnika w celu weryfikacji ważności pełnomocnictwa udzielonego w postaci elektronicznej. Weryfikacja może polegać na zwrotnym pytaniu w formie telefonicznej

lub elektronicznej do akcjonariusza i pełnomocnika w celu potwierdzenia faktu udzielenia pełnomocnictwa.

W zakresie sposobu i trybu głosowania Regulamin stanowi, iż akcja zwyczajna daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu z uwzględnieniem zapisów paragrafu 26 ustęp 1 Statutu (tj. z uwzględnieniem, iż uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu akcjonariusze mają liczbę głosów równą liczbie posiadanych akcji, z tym, że w przypadku przekroczenia przez akcjonariusza 66% ogólnej liczby głosów, udział tego akcjonariusza w ogólnej liczbie głosów ulega zmniejszeniu do 66% ogólnej liczby głosów). Akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji.

Głosowanie jest jawne, z tym że tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów Spółki lub likwidatorów, o pociągnięciu ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. W sprawie wyboru członków Komisji Skrutacyjnej Walne Zgromadzenie może uchylić tajność głosowania. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, jeżeli Statut lub Kodeks Spółek Handlowych nie stanowią inaczej. Bezwzględna większość głosów oznacza więcej niż połowę głosów oddanych. Głosy oddane to głosy „za”, „przeciw” lub „wstrzymujące się”.

Walne Zgromadzenia Spółki są zwoływane poprzez publikację na stronie internetowej Spółki ogłoszenia oraz wysłanie raportu bieżącego co najmniej na dwadzieścia sześć dni przed terminem walnego zgromadzenia.

Dotychczasowe posiedzenia Walnego Zgromadzenia odbywały się w kancelarii notarialnej, mieszczącej się w siedzibie Spółki, tj. w Lublinie, bądź w biurze Zarządu Spółki, co realizuje zasadę nr 7 z części II „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” („Spółka ustala miejsce i termin walnego zgromadzenia tak, aby umożliwić udział w obradach jak największej liczbie akcjonariuszy”).

W trakcie Walnych Zgromadzeń był obecny co najmniej jeden członek Zarządu, przygotowany do udzielenia merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia, które to działania zgodne są z zasadą nr 6 z części II „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” („Członkowie zarządu powinni uczestniczyć w obradach walnego zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia”).

Ponadto na Walne Zgromadzenia zapraszani są członkowie Rady Nadzorczej Spółki, które to działania zgodne są z zasadą nr 3 z części III „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” („Członkowie rady nadzorczej powinni uczestniczyć w obradach walnego zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia”).

6.7 Opis zasad zmiany statutu WIKANA S.A.

Zgodnie z § 25 ust. 1 Statutu Spółki, dokonywanie zmian w Statucie Spółki wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki. Zgodnie z art. 430 § 1- 5 Kodeksu Spółek Handlowych:

- Zmiana statutu wymaga uchwały walnego zgromadzenia i wpisu do rejestru;
- Zmianę statutu zarząd zgłasza do sądu rejestrowego. Zgłoszenie zmiany statutu nie może nastąpić po upływie trzech miesięcy od dnia powzięcia uchwały przez walne zgromadzenie, z uwzględnieniem art. 431 § 4 i art. 455 § 5;
- Równocześnie z wpisem o zmianie statutu należy wpisać do rejestru zmiany danych wymienionych w art. 318 i art. 319;
- Do zarejestrowania zmian statutu stosuje się odpowiednio przepisy art. 324 i art. 327;
- Walne zgromadzenie może upoważnić radę nadzorczą do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego statutu lub wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym określonych w uchwale zgromadzenia.

7 Pozostałe informacje

7.1 Postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki, na dzień sporządzenia tego sprawozdania, Spółka i jednostki od niej zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 11 008 661,11 zł (słownie: jedenaście milionów osiem tysięcy sześćset sześćdziesiąt jeden złotych i 11/100), z czego:

- 4 296 741,89 zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych. Postępowaniem o najwyższej wartości jest postępowanie wszczęte przez Spółkę w dniu 17 marca 2014 r. przeciwko ABM Greiffenberger Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie. W dniu 23 grudnia 2014 r. Spółka zmodyfikowała podstawę prawną pozwu, żądając od pozwanej spółki zwrotu nienależnego świadczenia w kwocie: 4.188.951,46 zł (słownie: cztery miliony sto osiemdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt jeden złotych 46/100). Powództwo oceniane jest jako zasadne;
- 6 711 919,22 zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych. Najwyższą wartość w tej grupie przedstawia pozew otrzymany w dniu 30 stycznia 2015 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Lublinie oraz WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Lublinie, o solidarną zapłatę kwoty: 2 544 994,00 zł (słownie: dwa miliony pięćset czterdzieści cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery złote) na rzecz osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą (z uwagi na przepisy o ochronie danych osobowych Emitent nie ujawnia danych strony powodowej). Powództwo oceniane jest jako niezasadne.

7.2 Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

Podmiotem uprawnionym do badania i przeglądu sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej za 2015 rok jest BDO Sp. z o.o., z którą Spółka zawarła umowę w dniu 15 czerwca 2015 r. Wynagrodzenie ww. podmiotu za czynności przeprowadzone w 2015 r. zostało określone następująco:

- 29 tys. zł z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2015 r.,
- 39 tys. zł z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 2015 r.,
- 34 tys. zł z tytułu świadczenia pozostałych usług.

Podmiotowi uprawnionemu do badania i przeglądu sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej za 2014 r. zostało wypłacone następujące wynagrodzenie:

- 60 tys. zł z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2014 r.,
- 45 tys. zł z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 2014 r.,
- 42 tys. zł z tytułu świadczenia pozostałych usług.

Powyższe kwoty są kwotami netto.

7.3 Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

Informacje dotyczące zagadnień środowiska naturalnego nie są istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej, z uwagi na to, że działalność Grupy, włącznie z prowadzoną przez wybrane spółki zależne działalnością w segmencie OZE, która zdecydowanie nie jest działalnością podstawową, ma znikomy wpływ na środowisko naturalne.

Grupa Kapitałowa, w związku z prowadzoną działalnością operacyjną, jest co prawda obowiązana uwzględnić wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, w tym przede wszystkim ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych, jednak dotychczas nie wystąpiły okoliczności skutkujące pojawieniem się po stronie Grupy istotnych zobowiązań oraz odszkodowań związanych z ochroną środowiska naturalnego.

7.4 Informacja o zatrudnieniu

Informacja o stanie zatrudnienia w Grupie Kapitałowej wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. przedstawia poniższa tabela.

Tabela. Zatrudnienie w Grupie Kapitałowej na dzień 31.12.2015 r.

Umowa o pracę	60
Umowa zlecenia	17
Umowa o dzieło	0
Pracownicy umysłowi	52
Pracownicy fizyczni	8
Kobiety	40
Mężczyźni	20

7.5 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Z uwagi na charakter działalności co do zasady żadna z jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, nie prowadzi prac badawczo-rozwojowych. Wyjątek stanowi firma WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o., która w 2015 r. kontynuowała prace badawczo-rozwojowe związane

z opracowaniem technologii produkcji nawozu organicznego. Projekt pt.: „Opracowanie innowacyjnego nawozu wytwarzanego z wykorzystaniem pofermentu” realizowany był w ramach Programu Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka; oś priorytetowa: Badania i rozwój nowoczesnych technologii; Działanie 1.4: Wsparcie projektów celowych.. Zakończenie projektu nastąpiło 30 listopada 2015 r.

Przez cały rok 2015 r., w ramach WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o., funkcjonował Dział Badawczo-Rozwojowy, efektem prac którego było m.in. przygotowanie i złożenie wniosków patentowych.

7.6 Wsparcie działań edukacyjnych i sportowych

Spółka realizuje swoją misję biznesową i strategię rozwoju z uwzględnieniem potrzeb i oczekiwań różnych grup interesariuszy. Realizacja tych celów Spółki odbywa się nie tylko na polu stricte biznesowym, ale również przejawia się w organizacji i wsparciu inicjatyw o charakterze edukacyjnym i sportowym. Spółka ma świadomość jej znaczenia na rynku lokalnym i konieczności sprawowania mecenatu w różnych dziedzinach pozabiznesowych.

W 2015 r. Spółka zakończyła pełnienie roli tytularnego sponsora drużyny koszykarskiej mężczyzn Miejskiego Klubu Sportowego WIKANA START S.A. LUBLIN.

8 Oświadczenia Zarządu WIKANA S.A.

8.1 Oświadczenie Zarządu WIKANA S.A. o rzetelności sprawozdań

Zarząd WIKANA S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej WIKANA za 2015 rok i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską tj. zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej WIKANA oraz jej wynik finansowy. Roczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej WIKANA zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej WIKANA, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

8.2 Oświadczenie Zarządu WIKANA S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Zarząd WIKANA S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej WIKANA za 2015 rok, został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Robert Pydzik
/Prezes Zarządu/

Agnieszka Maliszewska
/Członek Zarządu/

Lublin, dnia 21 marca 2016 r.