

# Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej WIKANA w 2017 r.

(niniejszy dokument uwzględnia ujawnienia wymagane dla Sprawozdania  
Zarządu z działalności Jednostki Dominującej)



Lublin, 20 kwietnia 2018 r.

## Spis treści

<b>1</b>	<b>Wprowadzenie .....</b>	<b>4</b>
1.1	Podstawowe informacje nt. działalności Grupy Kapitałowej WIKANA.....	4
1.2	Najistotniejsze wydarzenia w 2017 r.:.....	4
<b>2</b>	<b>Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej WIKANA .....</b>	<b>6</b>
2.1	Opis Grupy Kapitałowej WIKANA .....	6
2.2	Opis zmian w organizacji oraz zasadach zarządzania Spółką oraz Grupą Kapitałową WIKANA.....	10
<b>3</b>	<b>Opis działalności Grupy Kapitałowej WIKANA.....</b>	<b>10</b>
3.1	Opis podstawowych produktów i usług.....	10
3.2	Rynki zbytu .....	11
3.3	Rynki zaopatrzenia .....	13
3.4	Informacje o umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej WIKANA .....	14
3.4.1	Umowy i transakcje z zakresu działalności operacyjnej .....	14
3.4.2	Umowy kredytowe i umowy pożyczek.....	17
3.4.3	Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	19
3.4.4	Poręczenia i gwarancje .....	27
3.4.5	Umowy ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji, umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami i obligatariuszami .....	29
3.4.6	Umowy i transakcje znaczące, które wystąpiły po zakończeniu roku obrotowego.....	30
<b>4</b>	<b>Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej WIKANA.....</b>	<b>31</b>
4.1	Omówienie sytuacji finansowej.....	31
4.2	Wykorzystanie środków z emisji papierów wartościowych .....	33
4.3	Istotne pozycje pozabilansowe.....	33
4.4	Prognozy wyników finansowych.....	34
4.5	Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji raportu.....	34
<b>5</b>	<b>Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej WIKANA oraz ryzyka i zagrożenia .....</b>	<b>34</b>
5.1	Strategia Grupy Kapitałowej WIKANA.....	34
5.2	Perspektywy i czynniki rozwoju Grupy Kapitałowej WIKANA .....	35
5.3	Ryzyko prowadzonej działalności.....	35
<b>6</b>	<b>Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego.....</b>	<b>43</b>
6.1	Wskazanie postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, od stosowania których WIKANA S.A. odstąpiła, wraz z uzasadnieniem powyższego .....	44
6.2	Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem.....	45
6.3	Akcje i akcjonariat .....	46
6.3.1	Struktura kapitału zakładowego WIKANA S.A. ....	46
6.3.2	Akcje własne.....	46
6.3.3	Struktura akcjonariatu .....	47
6.3.4	Wykaz akcji i udziałów podmiotów z Grupy Kapitałowej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących .....	47
6.3.5	Ograniczenia związane z papierami wartościowymi.....	48
6.3.6	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych .....	48
6.4	Specjalne uprawnienia kontrolne.....	48
6.5	Władze WIKANA S.A.....	49
6.5.1	Zarząd.....	49
6.5.2	Rada Nadzorcza.....	51
6.6	Sposób działania i zasadnicze uprawnienia walnego zgromadzenia oraz opis praw akcjonariuszy i sposób ich wykonywania.....	55

6.7	Opis zasad zmiany statutu WIKANA S.A.....	57
<b>7</b>	<b>Pozostałe informacje .....</b>	<b>58</b>
7.1	Postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	58
7.2	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych .....	58
7.3	Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego .....	59
7.4	Informacja o zatrudnieniu.....	59
7.5	Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....	59
7.6	Wsparcie działań edukacyjnych i sportowych.....	59
<b>8</b>	<b>Oświadczenia Zarządu WIKANA S.A.....</b>	<b>61</b>
8.1	Oświadczenie Zarządu WIKANA S.A. o rzetelności sprawozdań .....	61
8.2	Oświadczenie Zarządu WIKANA S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.....	61

# 1 Wprowadzenie

## 1.1 Podstawowe informacje nt. działalności Grupy Kapitałowej WIKANA

Grupa Kapitałowa WIKANA (dalej również: „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) to jeden z największych deweloperów działających w południowo-wschodniej Polsce. Od początku swojej działalności Grupa zrealizowała ponad 50 inwestycji mieszkaniowych, w których oddała do użytkowania ponad 2 600 lokali, o łącznej powierzchni przekraczającej 150 tys. m<sup>2</sup>.

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 świadczy usługi holdingowe na rzecz spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej oraz prowadzi działalność deweloperską.

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

## 1.2 Najistotniejsze wydarzenia w 2017 r.:

W 2017 r. Grupa Kapitałowa zakończyła i oddała do użytkowania następujące projekty deweloperskie:

- budynek „B3”, zrealizowany w ramach inwestycji pn. „Sky House” w Lublinie (1,7 tys. mkw. powierzchni użytkowej mieszkań),
- budynek „B”, zrealizowany w ramach inwestycji pn. „Klonowy Park” w Janowie Lubelskim (1,6 tys. mkw. powierzchni użytkowej mieszkań),
- budynki A4-A5, zrealizowane w ramach inwestycji pn. „Osiedle Marina” w Lublinie (5 tys. mkw. powierzchni użytkowej mieszkań).

Poza powyższym, w 2017 r. Grupa Kapitałowa rozpoczęła także realizację następujących projektów deweloperskich:

- trzech budynków realizowanych równolegle w ramach kolejnego etapu – „B4” – inwestycji pn. „Sky House” w Lublinie;
- budynków „B1”, „B7”, „B8” i „B2”, „B3”, „B6” realizowanych w ramach dwóch równoległych etapów inwestycji pn. „Osiedle Marina B” w Lublinie,
- budynków „C”, „D” i „O”, „P”, „R”, „S”, realizowanych w ramach kolejnych dwóch równoległych etapów inwestycji pn. „Zielone Tarasy” w Rzeszowie.

Poza umowami znaczącymi dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej, o których mowa w punkcie 3.4.1 niniejszego sprawozdania, pozostałe zdarzenia jakie miały miejsce w 2017 r., a które Zarząd Spółki identyfikuje jako znaczące, to:

- podjęcie w dniu 17 stycznia 2017 r. uchwały w sprawie emisji przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. do 6 516 sztuk dwunastomiesięcznych odsetkowych obligacji na okaziciela serii A, niemających formy dokumentu, o łącznej wartości do 6 516 tys. zł; przydział obligacji nastąpił w dniu 23 stycznia 2017 r. (szczegóły: raporty bieżące nr 2/2017 i 4/2017);

- złożenie w dniu 27 kwietnia 2017 r. przez Pana Roberta Pydzika rezygnacji z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem na koniec dnia 30 kwietnia 2017 r. (raport bieżący nr 13/2017);
- podjęcie w dniu 27 kwietnia 2017 r. przez Radę Nadzorczą Spółki uchwał w przedmiocie powierzenia Pani Agnieszce Maliszewskiej z dniem 1 maja 2017 r. pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki oraz powołania z tym samym dniem do Zarządu Spółki Pani Marty Kruk i Pana Pawła Chołoty i powierzenia im pełnienia funkcji Członków Zarządu Spółki (raport bieżący nr 14/2017);
- uzgodnienie z jedynym obligatariuszem posiadającym obligacje serii B WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. zmian warunków emisji tychże obligacji: w dniu 13 czerwca 2017 r. obejmujących w szczególności zmianę terminu wykupu obligacji z określonego na dzień 30 czerwca 2017 r. na dzień 31 grudnia 2017 r. (szczegóły: raport bieżący nr 22/2017) i w dniu 29 grudnia 2017 r. obejmujących zmianę terminu wykupu obligacji z dnia 31 grudnia 2017 r. na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz aktualizację zapisów dotyczących zabezpieczeń roszczeń z tytułu obligacji (raport bieżący nr 45/2017);
- złożenie w dniu 27 czerwca 2017 r. przez Panią Martę Kruk oświadczenia o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem na koniec dnia 30 czerwca 2017 r. (raport bieżący nr 23/2017);
- uzgodnienie z jedynym obligatariuszem posiadającym obligacje serii A WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA S.K.A.) zmian warunków emisji tychże obligacji: w dniu 22 sierpnia 2017 r. obejmujących w szczególności zmianę terminu wykupu obligacji z pierwotnie określonego na dzień 24 sierpnia 2017 r. na dzień 31 grudnia 2017 r. (szczegóły: raport bieżący nr 31/2017) i w dniu 29 grudnia 2017 r. obejmujących zmianę terminu wykupu obligacji z dnia 31 grudnia 2017 r. na dzień 31 marca 2018 r. oraz aktualizację zapisów dotyczących zabezpieczeń roszczeń z tytułu obligacji (raport bieżący nr 46/2017);
- podjęcie w dniu 19 października 2017 r. przez Radę Nadzorczą Spółki uchwały w przedmiocie dokooptowania do swojego składu Pani Patrycji Wojtczyk z powierzeniem Jej pełnienia funkcji Członka Rady (raport bieżący nr 39/2017);
- złożenie w dniu 19 października 2017 r. przez Pana Macieja Węgorkiewicza rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki (raport bieżący nr 40/2017);
- podjęcie w dniu 17 listopada 2017 r. decyzji o rozpoczęciu przeglądu opcji strategicznych we wszystkich obszarach działalności biznesowej Spółki, mającego na celu wybranie optymalnego wariantu dalszego rozwoju Spółki i realizacji strategii rozwoju na lata 2018-2021 (raport bieżący nr 44/2017).



## 2 Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej WIKANA

### 2.1 Opis Grupy Kapitałowej WIKANA

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

#### I. Jednostka dominująca:

- **WIKANA S.A.** („Emitent”, „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:

- **BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.** (poprzednio: WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o.) - prowadzi działalność w województwie lubelskim w zakresie wytwarzania energii z odnawialnych źródeł. Jednocześnie BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o. jest komplementariuszem BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A. (poprzednio: WIKANA BIOENERGIA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.), prowadzącej działalność związaną z wytwarzaniem i handlem energią pochodzącą ze źródeł odnawialnych, w której rolę akcjonariusza pełni Spółka.
- **Multiserwis S.A. w likwidacji** - jedyny podmiot z Grupy, którego przedmiotem działalności była detaliczna dystrybucja obuwia; podmiot został wykreślony z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 5 października 2017 r.
- **WIKANA AGO Sp. z o.o.** - spółka zawiązana w dniu 8 maja 2017 r; 100% udziałów, o łącznej wartości 5 000,00 zł, objęła Spółka.
- **WIKANA ERGO Sp. z o.o.** - spółka zawiązana w dniu 10 maja 2017 r; 100% udziałów, o łącznej wartości 5 000,00 zł, objęła Spółka.
- **WIKANA FORTEM Sp. z o.o.** - spółka, która jest jedynym komplementariuszem WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k., która to spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowo-akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER S.K.A.)
- **WIKANA MANAGEMENT Sp. z o.o.** - spółka, która swą działalność koncentruje przede wszystkim na świadczeniu na rzecz innych podmiotów Grupy Kapitałowej usług: doradczych, związanych z przygotowaniem inwestycji oraz zastępstwa inwestycyjnego.
- **WIKANA MERITUM Sp. z o.o.** - spółka, która na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania jest komplementariuszem dla następujących spółek z Grupy Kapitałowej:
  - WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA Sp.k. (spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowej - 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. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.);
- WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Sp.k. (powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowej - akcyjnej, działającej pod firmą: 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 Sp.k. (spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowej - akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A., poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A.).

Spółka posiada 100% akcji w ww. spółkach, za wyjątkiem: 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., w których po 50% akcji zostało przewłaszczonych na zabezpieczenie wierzytelności obligatariusza w związku z emisją obligacji serii B WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.

- **WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji** - prowadzi działalność w zakresie usług projektowych oraz przygotowania inwestycji.
- **WIKANA PRIM Sp. z o.o.** (poprzednio: PRIM Sp. z o.o.) - spółka, przy zawiązaniu której 100% udziałów objęła Multiserwis S.A.; w dniu 6 listopada 2015 r. 100% udziałów spółki zostało sprzedanych na rzecz Jednostki Dominującej; na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania spółka jest komplementariuszem dla następujących spółek z Grupy Kapitałowej:
  - WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k. (spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowo-akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA S.K.A., wcześniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA S.K.A.);
  - WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k., która to spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowo - akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA S.K.A.);
  - WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. (poprzednio: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Spółka komandytowa, która to spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowej - akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A., poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A.);

- WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY S.K.A. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k., która to spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowej - akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY S.K.A.).
- **WIKANA PROJECT Sp. z o.o.** - wspólnikiem, poza Spółką, jest także WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, która posiada 4,76% udziałów tejże spółki; spółka z dniem 21 listopada 2017 r. połączyła się z:
  - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 MIASTECZKO S.K.A.
  - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DELTA S.K.A.
  - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A.
  - WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 02 S.K.A.
  - WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 05 MARINA S.K.A.

Połączenie zostało dokonane na podstawie art. 492 § 1 pkt 1) Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie na spółkę przejmującą, czyli WIKANA PROJECT Sp. z o.o., majątku każdej z ww. spółek, czyli ze spółek przejmowanych.

- **WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.** - jej przedmiotem działalności jest świadczenie usług pośrednictwa sprzedaży dla podmiotów Grupy Kapitałowej; wspólnikiem, poza Spółką, jest także WIKANA PROJECT Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, która posiada 75,06% udziałów tejże spółki; na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania spółka jest komplementariuszem następujących spółek, utworzonych w celu prowadzenia działalności deweloperskiej:
  - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A. (poprzednio: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.);
  - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A. (poprzednio: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.);
  - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. (powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowo - akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA S.K.A.);
  - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. (powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowo - akcyjnej, działającej pod firmą: 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 Sp.k. (powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowo - akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A.);



- WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. (poprzednio: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO 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 Sp.k. (powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowo - akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE S.K.A.);
  - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k. (powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowo-akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA S.K.A.);
  - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k. (powstała w wyniku przekształcenia spółki komandytowo - akcyjnej, działającej pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX S.K.A., poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.).
- **WIKANA SOBA Sp. z o.o.** (poprzednio: SOBA Sp. z o.o.) – podmiot, w którym Spółka nabyła 100% udziałów, o łącznej wartości 5 000,00 zł, w dniu 10 marca 2017 r. ; w dniu 17 maja 2017 r. Zgromadzenie Wspólników tejże spółki podjęło uchwałę w przedmiocie zmiany firmy na: WIKANA SOBA Sp. o.o.
  - **Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasz Dom” Sp. z o.o.** (poprzednio: Towarzystwo Budownictwa Społecznego „WIKANA” Sp. z o.o.) - zajmuje się usługowym zarządzaniem nieruchomościami – zarówno własnymi, jak i zleconymi przez wspólnoty mieszkaniowe.
  - **ZIELONE TARASY S.A.** - spółka prowadząca działalność w zakresie segmentu OZE.

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

Żaden z podmiotów Grupy Kapitałowej na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie posiada oddziałów.

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

Zmiany, jakie zaszły w strukturze Grupy Kapitałowej na przestrzeni 2017 roku, jak również do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, dotyczyły przede wszystkim zmiany komplementariusza czy form prawnych wybranych spółek z Grupy Kapitałowej oraz połączenia w trybie art. 492 § 1 pkt 1) Kodeksu spółek handlowych, czyli poprzez przeniesienie na spółkę przejmującą, tj. WIKANA PROJECT Sp. z o.o., majątku każdej ze spółek przejmowanych, tj.:

- WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 MIASTECZKO S.K.A.;
- WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DELTA S.K.A.;
- WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A.;

- WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 02 S.K.A.;
- WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 05 MARINA S.K.A.

Zarząd Spółki zwraca uwagę, że ww. zmiany miały charakter wyłącznie porządkowy i organizacyjny i były konsekwencją zapoczątkowanej w 2014 r. i realizowanej na przestrzeni kolejnych kwartałów reorganizacją Grupy Kapitałowej, mającej na celu uproszczenie i usprawnienie funkcjonowania Grupy zgodnie z najlepszymi standardami funkcjonowania podmiotów prowadzących działalność deweloperską.

Zarząd Spółki wskazuje także, że 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, Grupa Kapitałowa posiada na obszarze Polski południowo-wschodniej bank ziemi, który pozwala na zbudowanie ok. 1 500 lokali, o szacowanej powierzchni użytkowej (zarówno mieszkań, jak i usług) ok. 80 tys. m<sup>2</sup>.

## **2.2 Opis zmian w organizacji oraz zasadach zarządzania Spółką oraz Grupą Kapitałową WIKANA**

Zarówno na przestrzeni 2017 roku, jak i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, nie miały miejsca znaczące zmiany w organizacji oraz zasadach zarządzania Spółką lub Grupą Kapitałową.

## **3 Opis działalności Spółki i 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 deweloperska,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem powierzchni,
- wytwarzanie odnawialnych źródeł energii,
- działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.

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 księgowo.

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) PMOZE-BIO – prawa majątkowe, które wynikają ze świadectw pochodzenia dla energii elektrycznej wytworzonej z biogazu rolniczego (tzw. błękitnych certyfikatów, 4) PMGM – prawa majątkowe do świadectw pochodzenia dla energii elektrycznej wyprodukowanej w kogeneracji opalanej paliwami gazowymi lub o łącznej zainstalowanej mocy elektrycznej do 1 MW. Dodatkowo spółki te prowadzą usługę z zakresu utylizacji odpadów i ten rodzaj usługi w najbliższym czasie będzie kontynuowany.

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 Sp.k., poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.), 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, Zarząd Jednostki Dominującej nie wyklucza procesu dezinvestycji na warunkach uzasadnionych rachunkiem ekonomicznym.

Z uwagi na niejednolity 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 – podmioty wchodzące w skład Grupy nie prowadzą sprzedaży eksportowej. W tym obszarze Spółka oraz Grupa nie są uzależnione od żadnego ze swoich odbiorców. Odbiorcami Grupy w zdecydowanej większości są 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 BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o. (poprzednio: WIKANA BIOENERGIA Sp. z o. o.), która wytwarza energię elektryczną i ciepłą. Spółka osiąga przychody ze sprzedaży czterech produktów: energii elektrycznej, energii cieplnej, praw majątkowych PMOZE-BIO i praw majątkowych PMGM. 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 i do Spółki BLOWATT S.A. Podmioty te odbierają do 60% produkcji energii cieplnej. Pozostała część jest zagospodarowywana na potrzeby własne. Sprzedaż praw majątkowych odbywa się w części poprzez Towarową Giełdę Energii, gdzie cena sprzedaży uzależniona jest od notowań praw majątkowych. BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o. ma również podpisaną, na określony wolumen, umowę sprzedaży praw majątkowych (zarówno PMOZE-BIO, jak i PMGM), przy stałej cenie na dany rok, z jednym z głównych producentów energii w Polsce.

W segmencie wynajmu powierzchni komercyjnej odbiorcami Grupy są podmioty prowadzące działalność handlową na powierzchni wynajmowanej w danym obiekcie handlowym.

Jednostka Dominująca, poza działalnością o charakterze holdingowym, w szczególności w zakresie świadczenia usług na rzecz jednostek z Grupy Kapitałowej, jak również w zakresie transakcji związanych z nabyciem i sprzedażą nieruchomości, prowadzi także działalność deweloperską, polegającą na przygotowywaniu na posiadanym banku ziemi projektów deweloperskich, przeznaczonych do realizacji przez powołane do tego spółki celowe. Spółka nie jest uzależniona od żadnego ze swoich odbiorców – odbiorcami usług są w szczególności spółki z Grupy Kapitałowej.

W 2017 roku udział żadnego z odbiorców Grupy nie przekroczył udziału 10% skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży, jak również w tym okresie udział żadnego z odbiorców spoza Grupy Kapitałowej nie przekroczył 10% przychodów ze sprzedaży Spółki.

Sprzedaż deweloperska 2017 w podziale ze względu na lokalizację przedstawia się następująco:

Miasto	Mieszkania		Lokale usługowe	
	Liczba	PUM	Liczba	PU
Lublin	165	9 476	2	73
Rzeszów	62	3 660		
Janów Lubelski	17	1 103		
Tarnobrzeg	15	724		
Zamość	6	239	1	51
Łańcut			2	162
<b>SUMA</b>	<b>265</b>	<b>15 200</b>	<b>5</b>	<b>286</b>

Sprzedaż deweloperska 2017 w podziale na inwestycje przedstawia się następująco:

Inwestycja	Mieszkania		Lokale usługowe	
	Liczba	PUM	Liczba	PU
Klonowy Park B	17	1 103		
Miasteczko Wikana B13	13	2 067		
Misjonarska 12	9	472		
Nova Targowa A	15	724		
Osiedle Cetnarskiego A+LU			2	162
Osiedle Marina A4-5	64	2 963		
Osiedle Marina B1,B7,B8,B2,B3,B6	15	781		
Osiedle Panorama V	1	49		
Sky House B2	10	571		
Sky House B3	14	727		
Sky House B4	40	1 894	2	73
Świerkowa Aleja 6	1	36	1	51
Świerkowa Aleja 7	5	202		
Zielone Tarasy CD	6	248		
Zielone Tarasy HIK	1	105		
Zielone Tarasy LEFN	28	1 702		
Zielone Tarasy OPRS	26	1 556		
<b>SUMA</b>	<b>265</b>	<b>15 200</b>	<b>5</b>	<b>286</b>

Poniżej Spółka zamieszcza zestawienie aktualnie realizowanych projektów deweloperskich:

Miasto	Inwestycja	PU
Lublin	Sky House B4	3 557
Lublin	Osiedle Marina B1, B7, B8	2 467
Lublin	Osiedle Marina B2, B3, B6	2 503
Rzeszów	Zielone Tarasy C, D	3 104
Rzeszów	Zielone Tarasy O, P, R, S	5 698
Tarnobrzeg	Nova Targowa A	2 467

### 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.

Z kolei Spółka w ramach prowadzonej działalności ponosi koszty utrzymania nieruchomościami wchodzącymi w skład posiadanego banku ziemi, przygotowywania projektów deweloperskich oraz



świadczenia usług na rzecz jednostek z Grupy Kapitałowej. W żadnej z ww. sytuacji nie występuje uzależnienie od podmiotów zewnętrznych.

W 2017 r. udział żadnego z dostawców/wykonawców nie przekroczył udziału 10% skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży jak również udział żadnego z dostawców/wykonawców, za wyjątkiem dostawców/wykonawców z Grupy Kapitałowej, nie przekroczył udziału 10% przychodów ze sprzedaży Spółki.

### **3.4 Informacje o umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej WIKANA**

#### **3.4.1 Umowy i transakcje z zakresu działalności operacyjnej**

W 2017 roku spółki z Grupy Kapitałowej, poza umowami przenoszącymi własność lokali, były stronami także następujących umów handlowych:

- w dniu 6 lutego 2017 r. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. z siedzibą w Lublinie zawarła z Nadszańskim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Stalowej Woli umowę nieodnawialnego kredytu obrotowego - deweloperskiego w kwocie blisko 3,7 mln zł z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego B, wraz z zagospodarowaniem terenu, jako drugiego etapu inwestycji realizowanej w Janowie Lubelskim pod nazwą „Klonowy Park” (szczegóły: raport bieżący nr 6/2017);
- w dniu 10 lutego 2017 roku WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. (obecnie: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.) zawarła z INVEST PARTNER ARKADIUSZ MATUŁA - SPÓŁKA KOMANDYTOWA („Wykonawca”) umowę o wykonanie robót budowlanych, polegających na realizacji (w dwóch etapach) trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (A, B, C), wraz z garażami podziemnymi, instalacjami oraz zagospodarowaniem terenu, w ramach etapu „B4” inwestycji pod nazwą Sky House w Lublinie; umowa została zawarta pod warunkiem zawieszającym, jakim było dopełnienie formalności związanych z dostarczeniem przez ww. spółkę Wykonawcy, nie później niż do dnia 31 marca 2017 r., pisemnego oświadczenia o braku przeszkód w realizacji przyłącza elektroenergetycznego do przedmiotu Umowy; warunek został spełniony w dniu 29 marca 2017 r. (szczegóły: raporty bieżące odpowiednio nr 7/2017 i nr 9/2017);
- w dniu w dniu 31 marca 2017 r. WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A. zawarła aneks do umowy, na podstawie której zaciągnęła zobowiązanie wekslowe na kwotę 7 300 tys. zł, zmieniający termin wykupu weksła z dnia 31 marca 2016 r. na dzień 30 czerwca 2017 r., a następnie aneks zmieniający termin z dnia 30 czerwca 2017 r. na 31 grudnia 2017 r. (szczegóły: raporty bieżące odpowiednio nr 10/2017 i 28/2017);
- w dniu 31 sierpnia 2017 r. WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k. zawarła z RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A. aneks do umowy kredytu budowlanego zawartej w dniu 27 lipca 2016 r. celem pozyskania finansowania przedsięwzięcia inwestycyjnego realizowanego w Lublinie pod nazwą „Miasteczko Wikana

- B13”, zmieniający m.in. kwotę udzielonego kredytu oraz termin spłaty zobowiązań (szczegóły: raport bieżący nr 33/2017);
- w dniu 20 kwietnia 2017 r. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.) z siedzibą w Lublinie zawarła z mBankiem Hipotecznym Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie („Bank”) umowę kredytu budowlano - hipotecznego w kwocie 11 329 tys. zł z przeznaczeniem na realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych A, B, C, wraz z garażami podziemnymi, instalacjami oraz zagospodarowaniem terenu, w ramach etapu „B4” inwestycji pod nazwą Sky House w Lublinie; w związku z zawarciem przedmiotowej umowy kredytu, w dniu 9 czerwca 2017 r. Jednostka Dominująca, WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. oraz WIKANA PRIM Sp. z o.o. zawarły umowę wsparcia projektu, na mocy której Jednostka Dominująca oraz WIKANA PRIM Sp. z o.o. zobowiązały się wobec Banku do wsparcia finansowego WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. do kwoty 1 143 tys. zł w przypadku przekroczenia założonych kosztów realizacji ww. inwestycji oraz do wsparcia działalności WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. (szczegóły: raporty bieżące odpowiednio nr 12/2017 i 20/2017);
  - w dniu 9 maja 2017 roku WIKANA MRITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. z siedzibą w Lublinie zawarła z DESERTO Sp. z o.o. z siedzibą w Przeworsku („Wykonawca”) umowy o wykonanie robót budowlanych, polegających na realizacji: zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (C, D), wraz z miejscami postojowymi w garażu podziemnym i infrastrukturą towarzyszącą oraz zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (O, P, R, S), połączonych dwoma wspólnymi garażami podziemnymi, wraz z instalacjami wewnętrznymi i infrastrukturą towarzyszącą, w ramach kolejnych dwóch etapów inwestycji pod nazwą „Osiedle Zielone Tarasy” w Rzeszowie; zgodnie z zapisami umownymi do dnia 10 czerwca 2017 r. każdej ze stron przysługiwało prawo do odstąpienia od umów w niezrealizowanych częściach: Wykonawcy w przypadku braku złożenia przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. w ww. terminie oświadczenia o posiadanym finansowaniu przez instytucję finansującą przedmiotów umów, zaś WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. - wyłącznie wraz ze złożeniem oświadczenia, o którym mowa powyżej; strony za obopólną zgodą wspomniany termin postanowiły wydłużyć do momentu pozyskania przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. finansowania, o którym mowa powyżej; wspomniane finansowanie WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. (już jako: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.) uzyskała poprzez zawarcie w dniu 24 sierpnia 2017 r. z mBankiem Hipotecznym Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie umowy kredytu budowlano - hipotecznego w kwocie 31,5 mln zł; w dniu 27 października 2017 r. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k., Jednostka Dominująca oraz WIKANA PRIM Sp. z o.o. zawarli umowę wsparcia projektu, o którym mowa powyżej, na mocy której zobowiązali się wobec Banku przede wszystkim do zapewnienia wsparcia finansowego projektu i prawidłowej realizacji umowy kredytu, (szczegóły: raporty bieżące odpowiednio nr 16/2017, 17/2017, 21/2017, 32/2017 i 41/2017);

- w dniu 30 czerwca 2017 roku WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. z siedzibą w Lublinie zawarła z HEN-BUD Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie umowy o kompleksowe wykonanie robót budowlanych, polegających na realizacji: trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych („B1”, „B7” i „B8”) z usługami i wielostanowiskowym garażem podziemnym, wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą towarzyszącą i trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych („B2”, „B3” i „B6”) z wielostanowiskowym garażem podziemnym, wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą towarzyszącą, w ramach pierwszego i drugiego etapu inwestycji pod nazwą „Osiedle Marina B” w Lublinie (szczegóły: raporty bieżące nr 26/2017 i 27/2017).
- w dniu 2 października 2017 r. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Spółka komandytowa – jako podmiot korzystający z zabudowanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Wadowickiej 9, w dzielnicy Podgórze („Nieruchomość”), stanowiącej obecnie własność PKO Leasing Spółka Akcyjna – zawarła z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą przedwstępną warunkową umowę sprzedaży Nieruchomości („Umowa”); Umowa została zawarta pod warunkiem nabycia Nieruchomości przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k. od PKO Leasing, jednak nie wcześniej niż w okresie ośmiu tygodni od daty wykreślenia ostatniej z hipotek obecnie obciążających Nieruchomość i nie później niż do dnia 30 czerwca 2018 r., z tym że jeżeli wykreślenie ostatniej z hipotek nastąpi po dniu 7 maja 2018 r. umowa zostanie zawarta w terminie pięćdziesięciu sześciu dni od tejże daty; wartość Umowy została określona na kwotę 8 mln zł netto (szczegóły: raport bieżący nr 35/2017);
- w dniu 5 października 2017 r. Spółka zawarła z jej akcjonariuszem większościowym, tj. Value Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie, aneks do umowy pożyczki z dnia 31 sierpnia 2017 r. wobec czego wysokość pożyczki została zwiększona z pierwotnej kwoty 1.3 mln zł do kwoty 4,3 mln zł (szczegóły: raport bieżący nr 37/2017);
- w dniu 5 października 2017 r. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. zawarła z mBankiem Hipotecznym umowę kredytu budowlano - hipotecznego w kwocie 18,7 mln zł z przeznaczeniem na realizację sześciu budynków wielomieszkaniowych oznaczonych jako: B1, B2, B3, B6, B7 i B8, realizowanych w ramach dwóch etapów inwestycji pod nazwą "Osiedle Marina B" w Lublinie; w dniu 27 października 2017 r. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k., Jednostka Dominująca oraz WIKANA PRIM Sp. z o.o. zawarli umowę wsparcia projektu, o którym mowa powyżej, na mocy której zobowiązali się wobec Banku przede wszystkim do zapewnienia wsparcia finansowego projektu i prawidłowej realizacji umowy kredytu (szczegóły: raport bieżący nr 38/2017 i 42/2017).

Jednocześnie tak w okresie 2017 roku, jak i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, Spółka nie zawierała umów i transakcji, które Zarząd Spółki identyfikowałby jako znaczące, za wyjątkiem transakcji zawartej z podmiotami powiązanymi, o której mowa w punkcie 5.7 jednostkowego sprawozdania finansowego. W okresie sprawozdawczym Spółka nadal koncentrowała się przede wszystkim na świadczeniu usług na rzecz podmiotów z Grupy Kapitałowej.

### 3.4.2 Umowy kredytowe i umowy pożyczek

- Zestawienie kredytów bankowych, wraz z podaniem limitów kredytowych

W 2017 r. spółki z Grupy Kapitałowej nie wypowiedziały umów kredytowych. Poniżej natomiast zamieszczono zestawienie umów kredytowych obowiązujących według stanu na koniec 2017 r.

Kredytodawca	Nr umowy data zawarcia	Przyznana kwota kredytu w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie
Deutsche Bank PBC S.A.	KNK/1207991 26.04.2012	4 515	2 748	30.04.2027	Zmienne
Deutsche Bank PBC S.A.	KNK/1300999 17.01.2013	1 868	743	01.02.2021	Zmienne
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/233/2000 15.12.2000	1 719	1 560	20.08.2045	Zmienne
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/83/2002 24.07.2002	2 900	1 970	25.01.2037	Zmienne
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/152/2002 27.09.2002	4 000	3 504	25.12.2038	Zmienne
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/64/2003 27.05.2003	7 300	4 122	25.08.2030	Zmienne
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/1058/2006 05.09.2006	2 454	1 428	25.04.2030	Zmienne
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/1059/2006 05.09.2006	4 164	2 462	25.07.2030	Zmienne
Bank Ochrony Środowiska S.A.	S/94/07/2012/1144/K/INW/E KO/EKO 13.09.2012	7 420	759	16.08.2019	Zmienne
Raiffeisen Polska S.A.	CRD/46948/16 27.07.2016	9 000	2 244	30.03.2018	Zmienne
Nadsański Bank Spółdzielczy	473051/03/K/OBD/16 10.11.2016	5 335	1 467	30.09.2018	Zmienne
mBank Hipoteczny S.A.	17/0015 20.04.2017	11 329	1 212	28.04.2021	Zmienne
mBank Hipoteczny S.A.	NR 17/0051 24.08.2017	31 495	4 247	28.08.2021	Zmienne
mBank Hipoteczny S.A.	NR 17/0055 05.10.2017	18 710	0	28.09.2021	Zmienne
<b>Razem</b>		<b>112 209</b>	<b>28 466</b>		

**Zestawienie pożyczek**

Poniżej zamieszczono zestawienie pożyczek otrzymanych przez spółki z Grupy Kapitałowej, i obowiązujących w 2017 r.

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	Przyznana kwota pożyczki w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie
	05.07.2013	300	409	31.12.2018	Zmienne
Agnieszka Buchajska	22.05.2013	70	89	31.12.2018	Zmienne
	31.12.2015	95	108	31.12.2018	Zmienne
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Renale Management Limited)	13.09.2013	3 530	3 612	31.12.2018	Zmienne
	04.03.2014	150	186	31.12.2018	Zmienne
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Ipnihome Limited)	30.10.2012	1 300	1 287	31.12.2018	Zmienne
	04.03.2014	100	124	31.12.2018	Zmienne
	31.12.2015	110	125	31.12.2018	Zmienne
Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej	231/2011/Wn03 /OA-MO-KU/P 14.06.2011 z późn. zm.	4 062	1 970	20.12.2020	Zmienne
	21.11.2013	700	799	31.01.2019	Zmienne
Sanwil Holding S.A.	03.07.2013	357	413	31.12.2018	Zmienne
	30.12.2013	1 000	1 137	31.01.2019	Zmienne
	03.07.2012	2 000	2 542	31.12.2018	Zmienne
VALUE FIZ	31.08.2017	4 300	4 416	31.12.2018	stałe
Pozostale		-	103		
<b>Razem</b>		<b>18 074</b>	<b>17 320</b>		

Spółki z Grupy Kapitałowej w 2017 r. nie udzielały pożyczek podmiotom spoza Grupy oraz innym niż powiązane kapitałowo, bądź osobowo z Grupą.



## 3.4.3 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

## Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu MSR 24.

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-17 31-gru-17	01-sty-16 31-gru-16	31-gru-17	31-gru-16
Agnieszka Buchajska	12	9	1	3
Podmiot związany z Robertem Pydzikiem	25	55	-	50
Podmiot związany z Pawłem Cholotą	59	-	-	-
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>	<b>96</b>	<b>64</b>	<b>1</b>	<b>53</b>

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-17 31-gru-17	01-sty-16 31-gru-16	31-gru-17	31-gru-16
Agnieszka Buchajska	358	401	49	72
Adam Buchajski	1 200	-	-	-
Agnieszka Maliszewska	134	115	-	12
Podmiot związany z Robertem Pydzikiem	288	421	-	-
<b>Zakup produktów i usług</b>	<b>1 980</b>	<b>937</b>	<b>49</b>	<b>84</b>

<i>w tysiącach złotych</i>	Nierozliczone saldo na dzień 31-gru-16	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień 31-gru-17
		Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	
Buchajska Agnieszka	628	9	-	38	(9)	666
Buchajski Adam	43	-	-	-	-	43
Sanwil Holding S.A.	5 187	-	-	308	(605)	4 890
Palametra Holdings Limited	4 894	277	-	39	-	5 210
Ipnihome Limited	117	-	-	8	-	125
VALUE FIZ	-	4 300	-	116	-	4 416
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)</b>	<b>10 869</b>	<b>4 586</b>	<b>-</b>	<b>509</b>	<b>(614)</b>	<b>15 350</b>

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-17 31-gru-17	01-sty-16 31-gru-16	31-gru-17	31-gru-16
Ipnihome Limited	-	-	270	270
Buchajski Adam	-	(179)	1 770	-
Misiak Krzysztof	-	(210)	-	-
Buchajska Agnieszka	-	(50)	-	-
FIZ WIKANA	-	(7)	-	-
Zambud	-	(55)	-	1 770
VALUE FIZ*	(7 134)	5 985	2 679	10 271
<b>Pozostałe zobowiązania</b>	<b>(7 134)</b>	<b>5 484</b>	<b>4 719</b>	<b>12 311</b>

\* Dnia 22.04.2016 r. VALUE FIZ nabył wierzytelność od spółki RDI LLC, która 20.04.2016 r. nabyła wierzytelność od AGIO RB FIZ.

### Transakcje jednostki dominującej z podmiotami powiązаныmi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu MSR 24

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-17 31-gru-17	01-sty-16 31-gru-16	31- gru-17	31- gru-16
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>				
TBS "Nasz Dom" Sp. z o.o.	196	211	219	252
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji	15	21	32	21
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.	138	113	138	39
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A.	21	45	-	58
ZIELONE TARASY S.A.	37	41	225	188
Multiserwis S.A. w likwidacji	10	2	-	8
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	383	59	369	72
WIKANA MANAGEMENT Sp. z o.o.	30	27	16	17
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 02 S.K.A.	9	15	-	14
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 MIASTECKO S.K.A.	41	69	-	109
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.	32	34	40	8
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.	109	149	75	335

BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.	13	14	62	49
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.	173	177	42	84
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 05 MARINA S.K.A.	32	27	-	52
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	76	75	35	15
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	34	45	140	288
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.	303	33	251	30
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DELTA S.K.A.	28	42	-	30
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k.	10	10	28	17
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIEŁONE TARASY Sp.k.	3 608	10	3 505	18
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.	59	85	88	30
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.	84	5 354	52	5 187
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k..	11	10	28	16
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA Sp.k.	62	86	171	110
WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k..	305	69	339	34
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.	129	23	53	2 515
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	268	227	448	180
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.	1 453	1 676	82	1 597
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k.	77	75	18	34
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.	575	10	26	2
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k.	99	27	80	39

WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A.	69	45	35	3 978
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.	46	92	255	2 158
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Sp.k.	604	484	37	3 286
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A.	146	358	33	175
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A.	47	41	97	50
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	11	10	31	20
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	10	10	25	15
WIKANA SOBA Sp. z o.o.	8	-	8	-
WIKANA AGO Sp. z o.o.	7	-	7	-
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	7	-	7	-
Agnieszka Buchajska	-	-	-	2
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>	<b>9 375</b>	<b>9 901</b>	<b>7 097</b>	<b>21 132</b>

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-17 31-gru-17	01-sty-16 31-gru-16	31-gru-17	31-gru-16
<b>Zakup produktów i usług</b>				
TBS "Nasz Dom" Sp. z o.o.	-	1	-	-
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	846	-	846	
WIKANA MANAGEMENT Sp. z o.o.	294	171	182	28
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji	1	-	1	-
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 05 MARINA S.K.A.	-	41	-	846
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	75	72	-	14
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k.	-	4	-	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A.	-	6	-	-

WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.	-	(138)	-	-
Agnieszka Buchajska	229	211	-	-
Adam Buchajski	1 200	-	-	-
<b>Zakup produktów i usług</b>	<b>2 645</b>	<b>368</b>	<b>1 029</b>	<b>888</b>

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień	
		31-gru-16	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek		Spłaty odsetek
<b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)</b>							
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.	4 584	31	(3 890)	61	(754)	32	
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	667	75	(20)	24	-	747	
BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.	156	5	-	6	-	167	
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	-	478	-	16	-	494	
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	1 649	145	(1 625)	24	(183)	10	
WIKANA MANAGEMENT Sp. z o.o.	-	420	-	11	-	431	
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.	-	2 660	(2 660)	26	(9)	17	
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.	145	-	-	6	-	151	
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.	3 790	510	(2 500)	16	(1 357)	458	
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A.	4 219	-	(3 701)	-	(518)	-	



WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DELTA S.K.A.	-	380	(380)	6	(6)	-
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIEŁONE TARASY Sp.k.	69	128	(115)	1	-	83
ZIEŁONE TARASY S.A.	325	-	-	11	-	336
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 S.K.A.	-	98	(98)	3	(3)	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 MIASTECZKO S.K.A.	1	-	-	-	(1)	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A.	-	2 036	(2 036)	28	(16)	12
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 05 MARINA S.K.A.	5	-	-	-	(5)	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k..	110	-	-	4	-	114
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA Sp.k.	572	-	-	22	-	594
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.	9	2 150	(2 000)	10	(9)	160
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.	98	180	-	9	-	287
WIKANA MERITUM Spółka z	52	301	(353)	7	(4)	3

ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Sp.k. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A. WIKANA FORTEM Sp. z o.o. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. WIKANA MERITUM Sp. z o.o. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k.	1 368	565	(1 010)	71	-	993
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. WIKANA MERITUM Sp. z o.o. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k.	2	37	-	-	-	39
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. WIKANA MERITUM Sp. z o.o. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k.	2	1	-	-	-	3
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. WIKANA MERITUM Sp. z o.o. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k.	653	2 518	(3 168)	46	(30)	20
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. WIKANA MERITUM Sp. z o.o. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k.	666	972	(1 636)	15	(17)	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. WIKANA MERITUM Sp. z o.o. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k.	74	4 921	(908)	117	(2)	4 202
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. WIKANA MERITUM Sp. z o.o. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k.	-	115	-	4	-	119
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. WIKANA MERITUM Sp. z o.o. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k.	-	71	-	2	-	73
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. WIKANA MERITUM Sp. z o.o. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k.	-	30	-	1	-	31
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. WIKANA MERITUM Sp. z o.o. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k.	362	1	(361)	2	(2)	2
<b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)</b>	<b>19 578</b>	<b>18 828</b>	<b>(26 461)</b>	<b>549</b>	<b>(2 916)</b>	<b>9 579</b>

<i>w tysiącach złotych</i>	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-16	Zaciągnięcia	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	31-gru-17
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)						
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	85	589	(81)	59	(9)	643

WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.	147	-	(29)	5	-	123
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 MIASTEczKO S.K.A.	772	-	(741)	20	(51)	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.	326	6 515	(6 819)	2	(23)	2
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DELTA S.K.A.	129	-	(114)	2	(15)	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.	69	-	(5)	2	-	66
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.	-	310	-	2	-	312
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	20 319	19 706	(38 741)	1 301	-	2 585
WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k.	1 457	-	(315)	46	-	1 188
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.	27	-	(24)	-	(3)	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A.	2	-	(1)	-	(1)	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp. k.	-	824	(446)	14	-	392
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A.	2 119	-	(1 826)	3	(296)	-
Buchajska Agnieszka	384	-	-	86	-	470
Buchajski Adam	43	-	-	-	-	43
Sanwil Holding S.A.	1 284	-	-	76	(148)	1 212
Palametra Holdings Limited	4 894	277	-	39	-	5 210
VALUE FIZ	-	4 300	-	116	-	4 416
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)</b>	<b>32 057</b>	<b>32 521</b>	<b>(49 142)</b>	<b>1 773</b>	<b>(546)</b>	<b>16 662</b>

### 3.4.4 Poręczenia i gwarancje

W 2017 r. spółki z Grupy Kapitałowej nie otrzymały, jak również nie udzielały poręczeń oraz gwarancji za zobowiązania podmiotów innych niż z Grupy. Poniżej zamieszczono informacje nt. gwarancji i poręczeń udzielonych przez Jednostkę Dominującą spółkom zależnym.

W dniu 13 września 2012 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksła własnego do kwoty 1 156 tys. zł spółce zależnej WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 13 września 2012 roku umowy o kredyt inwestycyjny pomiędzy WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o., a bankiem BOŚ S.A.

W dniu 7 maja 2012 roku Spółka dokonała zastawu rejestrowego na udziałach w spółce WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. oraz udzieliła poręczenia w formie weksła własnego do kwoty 3 226 tys. zł spółce zależnej WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 26 kwietnia 2012 roku umowy o kredyt na finansowanie nieruchomości komercyjnej pomiędzy WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A., a Deutsche Bank PBC S.A.

W dniu 17 stycznia 2013 roku Spółka dokonała zastawu rejestrowego na udziałach w spółce WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. oraz udzieliła poręczenia w formie weksła własnego do kwoty 1 037 tys. zł spółce zależnej WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 17 stycznia 2013 roku umowy o kredyt na finansowanie nieruchomości komercyjnej pomiędzy WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A., a Deutsche Bank PBC S.A.

W dniu 27 czerwca 2012 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksła własnego do kwoty 3 752 tys. zł spółce zależnej WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 27 czerwca 2012 roku umowy leasingu operacyjnego pomiędzy WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A., a Bankowy Leasing Sp. z o.o.

W dniu 16 grudnia 2011 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksła własnego do kwoty 4 205 tys. zł spółce zależnej WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 16 grudnia 2011 roku umowy leasingu kapitałowego pomiędzy WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A., a BFL Nieruchomości Sp. z o.o.

W dniu 11 czerwca 2012 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksła własnego do kwoty 4 789 tys. zł spółce zależnej WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 11 czerwca 2012 roku umowy leasingu operacyjnego pomiędzy WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A., a Bankowy Leasing Sp. z o.o.

W dniu 27 czerwca 2012 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksla własnego do kwoty 6 726 tys. zł spółce zależnej WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 27 czerwca 2012 roku umowy leasingu operacyjnego pomiędzy WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A., a Bankowy Leasing Sp. z o.o.

W dniu 30 października 2015 roku Spółka udzieliła poręczenia do kwoty 33 000 tys. zł spółce zależnej WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu wyemitowanych w dniu 16 października 2015 roku obligacji serii B przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. Na dzień 31.12.2017 roku zobowiązanie z tytułu wyemitowanych obligacji wynosi 22 000 tys. zł.

W dniu 27 lipca 2016 roku Spółka udzieliła gwarancji spłaty zobowiązań do kwoty 9 000 tys. zł spółce zależnej WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 27 lipca 2016 roku umowy kredytów pomiędzy WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k., a Raiffeisen Bank Polska S.A.

W dniu 10 listopada 2016 roku Spółka udzieliła poręczenia do kwoty 5 335 tys. zł spółce zależnej WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 10 listopada 2016 roku umowy kredytów pomiędzy WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k., a Nadszańskim Bankiem Spółdzielczym.

W dniu 5 grudnia 2016 roku Spółka poddała się egzekucji do kwoty 10 670 tys. zł, obejmującej zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 10 listopad 2016 roku umowy kredytu pomiędzy WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k., a Nadszańskim Bankiem Spółdzielczym.

W dniu 9 czerwca 2017 roku Spółka udzieliła wsparcia do kwoty 1 143 282,60 zł spółce zależnej WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 20 kwietnia 2017 roku umowy kredytu pomiędzy WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k., a mBank Hipoteczny S.A.

W dniu 4 sierpnia 2017 r. Spółka poddała się egzekucji do kwoty 1 143 282,60 zł, obejmujące zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 9 czerwca 2017 r. umowy wsparcia zawartej między WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k., a WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a mBank Hipoteczny S.A.

W dniu 31 sierpnia 2017 r. Spółka zawarła z Raiffeisen Bank Polska S.A i WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k umowę przystąpienia do długu, jako dłużnik solidarny w rozumieniu art. 366 Kodeksu cywilnego, do długu WIKANA FORTEM Spółka



z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp. k. wynikającego z umowy kredytów z dnia 27 lipiec 2016 r. zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A.

W dniu 31 sierpnia 2017 r. Spółka poddała się egzekucji do kwoty 13 500 000 zł, obejmujące zobowiązania istniejące jaki i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 27 lipca 2016 r. umowy kredytów pomiędzy WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k., a Raiffeisen Bank Polska S.A., zmienionej aneksem nr 1 do umowy kredytów z dnia 31 sierpnia 2017 r. oraz umowy przystąpienia do długu z dnia 31 sierpnia 2017 r. zawartej między Spółką, a Raiffeisen Bank Polska S.A i WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp. k.

W dniu 27 października 2017 r. Spółka udzieliła wsparcia do kwoty 3 360 717,00 zł spółce zależnej WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 24 sierpnia 2017 roku umowy kredytu pomiędzy WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k., a mBank Hipoteczny S.A.

W dniu 20 listopada 2017 r. Spółka poddała się egzekucji do kwoty 3 360 717,00 zł, obejmujące zobowiązania istniejące jaki i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 27 października 2017 r. umowy wsparcia zawartej między Spółką, WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA SP. k. i WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a mBank Hipoteczny S.A.

W dniu 27 października 2017 r. Spółka udzieliła wsparcia do kwoty 2 047 373,30 zł spółce zależnej WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 5 października 2017 roku umowy kredytu pomiędzy WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k., a mBank Hipoteczny S.A.

W dniu 20 listopada 2017 r. Spółka poddała się egzekucji do kwoty 2 047 373,30 zł, obejmujące zobowiązania istniejące jaki i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 27 października 2017 r. umowy wsparcia zawartej między Spółką, WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. i WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a mBank Hipoteczny S.A.

#### **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 23 stycznia 2018 r. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. uzgodniła z obligatariuszami zmiany warunków obligacji, wyemitowanych przez spółkę w ramach serii A, w zakresie: zmiany terminu wykupu obligacji z określonego na dzień 23 stycznia 2018 r. na dzień 31 grudnia 2018 r., zmiany oprocentowania obligacji ze zmiennego na stałe oraz odpowiedniego wydłużenia terminu obowiązywania zabezpieczenia roszczeń z tytułu obligacji (szczegóły: raport bieżący nr 2/2018);
- w dniu 23 lutego 2018 r. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Spółka komandytowa – jako podmiot korzystający z zabudowanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Wadowickiej 9, w dzielnicy Podgórze (dalej: „Nieruchomość”), stanowiącej obecnie własność PKO Leasing Spółka Akcyjna (dalej: „PKO Leasing”) – zawarła z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA aneks do przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży Nieruchomości, na mocy którego, w związku z wykreśleniem hipotek obecnie obciążających Nieruchomość, strony aneksu ustaliły nowy termin zawarcia umowy przyrzeczonej z pierwotnie określonego do dnia 30 czerwca 2018 r. na do dnia 31 sierpnia 2018 r., przy zachowaniu warunku pod jakim ma zostać zawarta przyrzeczona umowa sprzedaży Nieruchomości, jakim jest nabycie Nieruchomości przez Spółkę od PKO Leasing oraz nieznacznie zmieniły także wartość umowy sprzedaży Nieruchomości (szczegóły: raport bieżący nr 6/2018);
- w dniu 5 marca 2018 r. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. (w związku ze zmianą komplementariusza działająca obecnie jako WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.) oraz WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Sp.k., działająca jako inwestor zastępczy, skierowały do INVEST PARTNER Arkadiusz Matuła Sp.k. („Wykonawca”) oświadczenie o odstąpieniu od umowy o wykonanie robót budowlanych, polegających na realizacji (w dwóch etapach) trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (A, B, C), wraz z garażami podziemnymi, instalacjami oraz zagospodarowaniem terenu, w ramach etapu „B4” inwestycji pod nazwą „Sky House” w Lublinie, w zakresie niezrealizowanej części zadania inwestycyjnego, wraz z wezwaniem Wykonawcy do zapłaty kary umownej w wysokości ok. 0,94 mln zł, w związku ze stwierdzonym opóźnieniem w realizacji przedmiotu umowy z winy Wykonawcy (rb 7/2018);
- w dniu 6 marca 2018 r. Sąd Apelacyjny w Lublinie ogłosił wyrok w sprawie z powództwa kontrahenta Spółki, zgodnie z którym zasądzone od Spółki na rzecz wspomnianego kontrahenta zapłatę kwoty 0,87 mln zł, powiększonej o kwotę należnych odsetek (0,76 mln zł) oraz zwrot kosztów postępowania (łącznie 0,09 mln zł)(rb 8/2018);
- w dniu 30 marca 2018 r. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA S.K.A.) uzgodniła z jedynym obligatariuszem zmiany warunków obligacji, wyemitowanych przez spółkę w ramach serii A, w zakresie: zmiany terminu wykupu obligacji z określonego na dzień 31 marca 2018 r. na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz

odpowiedniego wydłużenia terminu obowiązywania zabezpieczenia roszczeń z tytułu obligacji (szczegóły: raport bieżący nr 9/2018);

- w dniu 13 kwietnia 2018 r. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. (w związku ze zmianą komplementariusza działająca obecnie jako WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k.) oraz WIKANA MANAGEMENT Sp. z o.o., działająca jako inwestor zastępczy, skierowały do HEN-BUD Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie („Wykonawca”) oświadczenia o odstąpieniu od umów o wykonanie robót budowlanych, polegających na realizacji trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych („B1”, „B7” i „B8”) z usługami i wielostanowiskowym garażem podziemnym, wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą towarzyszącą i trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych („B2”, „B3” i „B6”) z wielostanowiskowym garażem podziemnym, wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą towarzyszącą, w ramach pierwszego i drugiego etapu inwestycji pod nazwą „Osiedle Marina B” w Lublinie, w zakresie niezrealizowanych części zadań inwestycyjnych, ze skutkiem na dzień złożenia oświadczeń, wraz z wezwaniem Wykonawcy do zapłaty kary umownej w łącznej wysokości ok. 1,06 mln zł, w związku ze stwierdzonym opóźnieniem w realizacji przedmiotów ww. umów z winy Wykonawcy (rb 11/2018).

## 4 Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej WIKANA

### 4.1 Omówienie sytuacji finansowej

Z uwagi na holdingowy profil działalności Jednostki Dominującej wspierającej i koordynującej działalność spółek zależnych, analiza wyników finansowych, a tym samym ocena sytuacji i perspektyw powinny być dokonywane w ujęciu skonsolidowanym. Mając powyższe na uwadze poniżej przedstawiono komentarz odnoszący się wyłącznie do wyników oraz sytuacji Grupy Kapitałowej.

W 2017 roku Grupa Kapitałowa odnotowała (na poziomie skonsolidowanym) 1 124 tys. zł zysku, przy 68 930 tys. zł przychodów z działalności operacyjnej. W 2017 roku przychody Grupy z działalności deweloperskiej wyniosły 55 586 tys. zł. Obecnie Grupa kontynuuje realizację rozpoczętych projektów deweloperskich w: Lublinie („Sky House B4”, „Osiedle Marina B”) i Rzeszowie („Zielone Tarasy”) oraz rozpoczęła realizację pierwszego etapu projektu w Przemyślu. 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 2017 roku Grupa osiągnęła z segmentu energii odnawialnej przychody w wysokości 5 319 tys. zł. W przyszłych okresach Grupa będzie dążyć do zapewnienia rentowności działania tego segmentu.

W ramach segmentu sprzedaży detalicznej, w związku z podjęciem w pierwszym kwartale 2016 roku decyzji o zainicjowaniu procesu rozwiązania jedynej spółki zależnej prowadzącej działalność w ramach tego segmentu i wykreśleniu tej spółki w dniu 5 października 2017 r. z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, w 2017 r. Grupa Kapitałowa nie odnotowała przychodów z tego segmentu.

W okresie sprawozdawczym, jak i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, nie miały miejsca nietypowe zdarzenia, które w ocenie Zarządu Spółki mogłyby mieć znaczący wpływ na wynik z działalności Grupy za rok obrotowy 2017.

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 31.12.2017 r. łączna kwota zobowiązań Grupy przypadających do spłaty w 2018 roku (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw wynosi 87 021 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 16 301 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 92 126 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 70 720 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 2018 roku,
- wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich, zawartych przed 31.12.2017 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach,
- wpływy z wynajmu powierzchni w posiadanych obiektach komercyjnych,
- procesu dezinvestycji obejmującego zbycie wybranych aktywów, w ramach przyjętego przez Zarząd Spółki planu optymalizacji struktury aktywów poprzez sprzedaż wybranych składników majątku trwałego (np. istniejących nieruchomości niedeweloperskich lub niektórych projektów niemieszaniowych).

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 działań prowadzone są prace nad pozyskaniem kredytów bankowych finansujących realizację projektów deweloperskich oraz emisjami obligacji, z których środki są i zostaną użyte do refinansowania dotychczasowych zobowiązań oraz finansowania projektów deweloperskich.

Powyższe nie stanowią katalogu zamkniętego, a ich realizacja będzie uzależniona od warunków finansowych i korzyści jakie przyniosą Grupie.

Koniunktura 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 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.

#### **4.2 Wykorzystanie środków z emisji papierów wartościowych**

W roku obrotowym 2017 Grupa Kapitałowa przeznaczyła wpływy w wysokości 6 516 tys. zł z emisji obligacji serii A WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A., przydzielonych w dniu 23 stycznia 2017 r., na udzielenie pożyczek podmiotom z Grupy Kapitałowej.

Po zakończeniu roku obrotowego 2017 do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, Grupa Kapitałowa nie dokonywała nowych emisji obligacji.

W roku obrotowym 2017 r., jak również do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie dokonywała emisji akcji.

#### **4.3 Istotne pozycje pozabilansowe**

W Spółce oraz w Grupie Kapitałowej nie występują pozycje pozabilansowe.



#### 4.4 Prognozy wyników finansowych

Zarząd Jednostki Dominującej nie publikował prognoz wyników finansowych na 2017 r.

#### 4.5 Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych oraz podstawa publikacji raportu

Niniejsze sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej WIKANA zostało sporządzone zgodnie z § 91 i § 92 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych [...]. Zgodnie z § 83 ust. 7 Rozporządzenia Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej WIKANA za 2017 rok oraz Sprawozdanie Zarządu z działalności WIKANA S.A. za 2017 rok zostały sporządzone w formie jednego dokumentu i tym samym niniejsze sprawozdanie zawiera ujawnienia wymagane w odniesieniu do Sprawozdania z działalności Jednostki Dominującej, o którym mowa w § 91 ust. 1 pkt 4 Rozporządzenia.

Sprawozdania finansowe, odpowiednio Jednostki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej, zawarte w ramach raportów za 2017 rok, 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”).

Raporty roczne, których elementem są ww. sprawozdania finansowe oraz niniejsze sprawozdanie z działalności, zostały sporządzone na podstawie § 82 ust. 1-2 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,
- umacnianiu pozycji Spółki wśród innych firm deweloperskich, dalszym rozszerzaniu zakresu prowadzonej działalności i wzmocnieniu pozycji na rynkach, na których Spółka jest obecna,
- konsekwentnym zwiększaniu liczby sprzedawanych lokali przy jednoczesnym dbaniu o rentowność prowadzonej działalności,
- dostosowywaniu harmonogramu realizacji kolejnych projektów do bieżącej i dającej się przewidzieć koniunktury na rynku nieruchomości przy założeniu utrzymania optymalizacji



ponoszonych przez Spółkę nakładów i otrzymywanych wpływów oraz stopnia bieżącej płynności,

- dążeniu do zapewnienia optymalnej struktury finansowania realizowanych projektów deweloperskich,
- pozyskiwaniu gruntów pod kolejne projekty deweloperskie.

## 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,
- wynajem powierzchni,
- wytwarzanie odnawialnych źródeł energii,
- działalność rachunkowo-księgowa.

Istotna część projektów deweloperskich będzie realizowana w ramach spółek celowych, tak więc wiodącą rolę będzie odgrywać 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 któregokolwiek 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, Janowie Lubelskim i Tarnobrzegu. 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 nieruchomości 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, że 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) w zw. z § 92 ust. 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 (tj. z dnia 27 czerwca 2013 r. Dz. U. z 2014 r. poz. 133 z późniejszymi zmianami), Zarząd Spółki oświadcza, że w 2017 roku WIKANA Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie (dalej również: „Emitent”, „Spółka”), jako spółka giełdowa, podlegała zasadom ładu korporacyjnego zawartym w Załączniku do Uchwały Nr 26/1413/2015 Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 13 października 2015 roku: „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” (dalej również „Dobre Praktyki”). Treść dokumentu dostępna jest na oficjalnej stronie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie poświęconej tej tematyce, pod adresem: <https://www.gpw.pl/dobre-praktyki>

WIKANA S.A. dokłada wszelkich starań, by stosować zasady ładu korporacyjnego określone w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” oraz by na każdym etapie jej funkcjonowania realizować wszystkie rekomendacje dotyczące dobrych praktyk oraz zalecenia kierowane do zarządów, rad nadzorczych i akcjonariuszy.

Zarząd Spółki przykładą 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.

## 6.1 Wskazanie postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, od stosowania których WIKANA S.A. odstąpiła, wraz z uzasadnieniem powyższego

W roku 2017, podobnie jak w 2016 r., Emitent nie stosował jednej rekomendacji:

- **IV.R.2.** Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez:
  - 1) transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
  - 2) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia,
  - 3) wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

**Komentarz Spółki:** Obecna struktura akcjonariatu Spółki nie uzasadnia powszechnej dostępności transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym. 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.

oraz trzech następujących zasad ładu korporacyjnego:

- **I.Z.1.16.** Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia.

**Komentarz Spółki:** Spółka nie transmituje obrad walnych zgromadzeń, gdyż obecna struktura akcjonariatu Spółki nie uzasadnia powszechnej dostępności transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym. 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.

- **V.Z.6.** Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

**Komentarz Spółki:** W chwili obecnej w Spółce nie funkcjonuje odrębna procedura regulująca kwestię konfliktu interesów oraz zasad postępowania w obliczu jego zaistnienia, niemniej jednak niniejsza zasada jest obecnie przedmiotem analizy, na podstawie której zgodnie ze wstępną intencją Zarządu sporządzona zostanie właściwa procedura.

- **VI.Z.4.** Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej:
  - 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń,
  - 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej,
  - 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia,
  - 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku,
  - 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

**Komentarz Spółki:** Z uwagi na dużą konkurencyjność na rynku, jak również z uwagi na fakt, że kwestia wynagrodzeń wpisuje się w ocenę Spółki w zakresie tajemnicy przedsiębiorstwa, sposób prezentacji w sprawozdaniach z działalności danych dotyczących wynagrodzeń będzie kontynuowany zgodnie z aktualnymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

## 6.2 Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem

Za system kontroli wewnętrznej i proces sporządzania jednostkowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych i raportów okresowych w Spółce 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.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. w spółkach zależnych z Grupy Kapitałowej WIKANA system kontroli i zarządzania oparty był na zarządach tych spółek, gdyż w spółkach tych na wskazany dzień było powołanej Rady Nadzorczej. Nie dotyczy to Spółki oraz wybranych spółek zależnych, tj.: 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 każdej ze spółek są przygotowywane 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, opartą na Międzynarodowych Standardach Rachunkowości i Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej.

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 Spółki, wybierany jest przez Radę Nadzorczą Spółki 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**

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



### 6.3.3 Struktura akcjonariatu

W okresie od dnia publikacji ostatniego raportu kwartalnego, tj. od dnia 16 listopada 2017 r., jak również do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, struktura akcjonariatu Spółki nie ulegała zmianom.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Spółka miała dwóch akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio więcej niż 5% akcji Spółki, tj.:

- **VALUE FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY z wydzielonym Subfunduszem 1 z siedzibą w Warszawie**, posiadający 13 209 766 akcji WIKANA S.A., stanowiących 66,00% kapitału zakładowego Spółki oraz uprawniających do oddania 13 209 766 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 66,00% ogólnej liczby głosów;
- **Palametra Holdings Limited z siedzibą w Mriehel**, posiadająca 1 612 000 akcji WIKANA S.A., stanowiących 8,05% kapitału zakładowego Spółki oraz uprawniających do oddania 1 612 000 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 8,05% ogólnej liczby głosów.

Tabela: Stan posiadania akcji Spółki przez znacznych akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2017 r.

Akcyonariusz	Liczba akcji/głosów	Udział w kapitale zakładowym/głosach
VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1	13 209 766	66,00%
Palametra Holdings Limited	1 612 000	8,05%
Pozostali	5 193 031	25,95%
<b>Razem</b>	<b>20 214 797</b>	<b>100,00%</b>

Powyższa tabela odzwierciedla także stan posiadania akcji Spółki przez znacznych akcjonariuszy na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania.

### 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.

Tabela: Liczba akcji WIKANA S.A. będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

	ŁĄCZNA LICZBA AKCJI WIKANA S.A. (SZT.)	ŁĄCZNA WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI WIKANA S.A. (PLN)
<b>ZARZĄD</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RADA NADZORCZA, w tym:</b>	<b>524 815</b>	<b>1 049 630</b>
BUCHAJSKI ADAM	524 815	1 049 630
<b>RAZEM:</b>	<b>524 815</b>	<b>1 049 630</b>

Powyższa tabela odzwierciedla także liczbę akcji Spółki, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania.

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 2017 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 roku obrotowym 2017 struktura i skład Zarządu Spółki ulegały następującym zmianom:

- w dniu 27 kwietnia 2017 r. Pan Robert Pydzik złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na koniec dnia 30 kwietnia 2017 r.;
- w dniu 27 kwietnia 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w przedmiocie powierzenia Pani Agnieszce Maliszewskiej z dniem 1 maja 2017 r. pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki oraz powołania z tym samym dniem do Zarządu Spółki Pani Marty Kruk i Pana Pawła Chołoty i powierzenia im pełnienia funkcji Członków Zarządu Spółki;
- w dniu 27 czerwca 2017 r. Panią Marta Kruk złożyła oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem na koniec dnia 30 czerwca 2017 r.

Na dzień bilansowy i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Spółki wchodzi:

- Agnieszka Maliszewska – Wiceprezes Zarządu,
- Paweł Chołota – Członek Zarządu.

#### 6.5.1.2 Kompetencje i uprawnienia Zarządu

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

Zgodnie ze Statutem Spółki pracami Zarządu kieruje Prezes Zarządu. Szczególne jego uprawnienia w tym zakresie określa Regulamin 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 I.Z.1.1. „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016” („Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa podstawowe dokumenty korporacyjne [...]”).

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 słusznym 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 utrzymywania 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**

	01-sty-17
w tysiącach złotych	31-gru-17
Robert Pydzik (do 30.04.2017 r.)	8
Agnieszka Maliszewska	24
Marta Kruk (od 01.05.2017 do 30.06.2017 r.)	41
Paweł Cholota (od 01.05.2017 r.)	81
<b>Wynagrodzenie kadry kierowniczej</b>	<b>154</b>

**Wynagradzania kadry kierowniczej z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych**

	01-sty-17
w tysiącach złotych	31-gru-17
Robert Pydzik (do 30.04.2017 r.)	32
Agnieszka Maliszewska	79
Marta Kruk (od 01.05.2017 do 30.06.2017 r.)	35
Paweł Cholota (od 01.05.2017 r.)	116
<b>Wynagrodzenie kadry kierowniczej</b>	<b>262</b>

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 2017 struktura i skład Rady Nadzorczej Spółki ulegały następującym zmianom:

- w dniu 19 października 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w przedmiocie dokooptowania do swojego składu Pani Patrycji Wojtczyk z powierzeniem Jej pełnienia funkcji Członka Rady;
- w dniu 19 października 2017 r. Pan Maciej Węgorkiewicz złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki.

Po zakończeniu roku obrotowego 2017, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, struktura i skład Rady Nadzorczej Spółki ulegały następującym zmianom:

- w dniu 23 stycznia 2018 r. Pani Joannę Grzelczak złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2018 r.;

- w dniu 31 stycznia 2018 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w przedmiocie dokooptowania do swojego składu Pana Piotra Rybojada z powierzeniem Mu pełnienia funkcji Członka Rady od dnia 1 lutego 2018 r.

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

- Marcin Marczuk – Przewodniczący Rady Nadzorczej;
- Krzysztof Misiak – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej;
- Adam Buchajski - Członek Rady Nadzorczej;
- Piotr Rybojad - Członek Rady Nadzorczej;
- Patrycja Wojtczyk - 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 należą:

- 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 II.Z.10.2 „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016” („Poza czynnościami wynikającymi z przepisów prawa raz w roku rada nadzorcza sporządza i przedstawia zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu sprawozdanie z działalności rady nadzorczej [...]”) Rada Nadzorcza w dniu 31 maja 2017 r. przyjęła Sprawozdanie Rady Nadzorczej WIKANA S.A. za 2016 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 28 czerwca 2017 r. przedstawiła Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu.

Ponadto, zgodnie z zasadą II.Z.11 „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016” („Rada nadzorcza rozpatruje i opiniuje sprawy mające być przedmiotem uchwał walnego zgromadzenia.”) Rada Nadzorcza rozpatrywała i opiniowała sprawy mające być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia.

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, że 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 wspomnianą już zasadę I.Z.1.1. „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016” („Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa podstawowe dokumenty korporacyjne [...])).

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**

Spółka spełnia kryteria określone w art. 128 ust. 4 pkt 4 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1089 z późn. zm.; dalej: „Ustawa”), wobec czego pełnienie funkcji komitetu audytu w celu wykonywania obowiązków komitetu audytu określonych w Ustawie, ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości i rozporządzeniu nr 537/2014, powierzyła Radzie Nadzorczej Spółki.

Zgodnie z art. 129 ust. 1 Ustawy przynajmniej jeden członek komitetu audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Zgodnie ze złożonymi oświadczeniami wiedzę taką posiadają następujący członkowie Rady:

Pan Marcin Marczuk, Pan Krzysztof Misiak, Pan Adam Buchajski, Pani Patrycja Wojtczyk.

Zgodnie z art. 129 ust. 3 Ustawy większość członków komitetu audytu, w tym jego przewodniczący, jest niezależna od Spółki, czyli spełnia kryteria, o których mowa w art. 129 ust. 3 pkt 1) – 10) Ustawy. Zgodnie ze złożonymi oświadczeniami, członkowie Rady, którzy spełniają kryteria niezależności, o których mowa w zdaniu poprzednim, to:

Pan Marcin Marczuk (Przewodniczący Rady), Pan Piotr Rybojad oraz Pani Patrycja Wojtczyk.

Zgodnie z art. 129 ust. 5 Ustawy przynajmniej jeden członek komitetu audytu posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa jednostka zainteresowania publicznego. Zgodnie ze złożonymi oświadczeniami wszyscy członkowie Rady Nadzorczej Spółki posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka.

W 2017 roku Rada Nadzorcza wykonywała zadania komitetu audytu określone w art. 130 Ustawy, w tym: zgodnie z art. 130 pkt 5 i 6 Ustawy opracowała i przyjęła politykę wyboru firmy audytorskiej do ustawowego badania sprawozdania finansowego Spółki i Grupy Kapitałowej oraz politykę świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie Spółki i Grupy Kapitałowej, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej, dozwolonych usług niebędących badaniem, jak również przyjęła „Regulamin funkcjonowania Komitetu Audytu działającego w ramach Rady Nadzorczej WIKANA S.A.” oraz zalecenia Komitetu Audytu dla Spółki oraz biegłego, mające na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce i Grupie Kapitałowej.

#### 6.5.2.4 Wynagrodzenie Rady Nadzorczej WIKANA S.A.

	01-sty-17
w tysiącach złotych	31-gru-17
Adam Buchajski	30
Krzysztof Misiak	30
Patrycja Wojtczyk (od 19.10.2017 r.)	6
Maciej Węgorkiewicz (od 01.07.2016 r.)	24
Joanna Grzelczak (od 28.09.2016 r.)	30
Marcin Marczuk (od 28.09.2016 r.)	30
<b>Wynagrodzenie Rady Nadzorczej</b>	<b>150</b>

#### **6.5.2.5 Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających i nadzorujących**

Zarówno w roku obrotowym 2017, jak i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, w Grupie nie wystąpiły zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz zobowiązania zaciągnięte w związku z tymi emeryturami.

#### **6.5.2.6 Różnorodność w organach**

Spółka nie wdrożyła polityki różnorodności, jednakże Rada Nadzorcza oraz Zarząd Spółki dokładają starań aby w Spółce zatrudniane były osoby kompetentne, posiadające odpowiednie kwalifikacje oraz doświadczenie zawodowe i wykształcenie odpowiadające potrzebom Spółki.

### **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 wspomnianą już zasadę I.Z.1.1. „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016” („Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa podstawowe dokumenty korporacyjne [...]”).

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 ze wspomnianą zasadą II.Z.11 „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016” Rada Nadzorcza Spółki rozpatruje i opiniuje sprawy mające być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia.

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 2016 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 pociągnięcie 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 biurze Zarządu Spółki, co realizuje zasadę IV.Z.1 „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016” („Spółka ustala miejsce i termin walnego zgromadzenia w sposób umożliwiający 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, a ponadto na Walne Zgromadzenia zapraszani są członkowie Rady Nadzorczej Spółki, które to działania są zgodne z zasadą IV.Z.11 „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016” („Członkowie zarządu i rady nadzorczej uczestniczą 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 Emitenta, na dzień sporządzenia tego sprawozdania, Emitent i jednostki od niego zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 9 189 tys. zł z czego:

- 5 410 tys. 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: 4 189 tys. zł. Powództwo oceniane jest jako zasadne;
- 3 779 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczący zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych. Najwyższą wartość w tej grupie przedstawia pozew otrzymany przez Spółkę w dniu 6 marca 2014 r. o zapłatę kwoty: 455 tys. zł na rzecz spółki prawa handlowego, której danych Spółka nie udostępnia z uwagi na ochronę dobra, jakim jest niepogarszanie sytuacji procesowej Spółki. Powództwo oceniane jest jako niezasadne.

### 7.2 Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

Podmiotem uprawnionym do badania i przeglądu sprawozdań finansowych Spółki za 2017 rok jest BDO Sp. z o.o., z którą Spółka zawarła umowę w dniu 14 sierpnia 2017 r.

Wynagrodzenie ww. podmiotu za czynności przeprowadzone w 2017 r. zostało określone następująco:

- 33 tys. zł z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2017 r.,
- 35 tys. zł z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 2017 r.,
- 35 tys. zł z tytułu świadczenia pozostałych usług.

Podmiotowi uprawnionemu do badania i przeglądu sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej za 2016 r. zostało wypłacone następujące wynagrodzenie:



- 29 tys. zł z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2016 r.,
- 39 tys. zł z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 2016 r.,
- 34 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 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 2017 r. przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Zatrudnienie w Grupie Kapitałowej na dzień 31.12.2017 r.

	Grupa Kapitałowa	WIKANA S.A.
Umowa o pracę	48	16
Umowa zlecenia	6	2
Umowa o dzieło	0	0
Pracownicy umysłowi	42	16
Pracownicy fizyczni	6	0
Kobiety	31	13
Mężczyźni	17	3

### 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 BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o., w ramach której przez cały 2017 r., podobnie jak w 2016 r., funkcjonował Dział Badawczo-Rozwojowy, który przygotowywał założenia i parametry wdrożenia opracowanej technologii produkcji innowacyjnego nawozu do zastosowania komercyjnego.

### 7.6 Wsparcie działań edukacyjnych i sportowych

Grupa Kapitałowa realizuje swoją misję biznesową i strategię rozwoju z uwzględnieniem potrzeb i oczekiwań różnych grup interesariuszy. Realizacja tych celów Grupy 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 2017 r. Spółka pełniła funkcję sponsora następujących wydarzeń organizowanych przez Centrum Spotkania Kultur w Lublinie:

- Cykl Pionierzy – Salon POLITYKI – 20 październik – 17 listopad 2017 r.,
- Festiwal Reportażu i Podróży KONTYNENTY 18 – 19 listopad 2017 r.,
- Targi Dobrego Stylu EAST&ART – grudzień 2017 r.

jak również funkcję sponsora I-go Turnieju Szachowego o Puchar Prezydenta Miasta Tarnobrzeg organizowanego przez Urząd Miasta Tarnobrzega, Muzeum Historyczne Miasta Tarnobrzega, Tarnobrzeski Klub Szachowy oraz Tarnobrzeski Dom Kultury.

## **8 Oświadczenia Zarządu WIKANA S.A.**

### **8.1 Oświadczenie Zarządu WIKANA S.A. o rzetelności sprawozdań**

Zarząd WIKANA S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, roczne sprawozdania finansowe odpowiednio Jednostki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej WIKANA za 2017 rok i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółki oraz Grupy Kapitałowej WIKANA.

Zarząd WIKANA S.A. oświadcza ponadto, że sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej WIKANA zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki i 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 rocznych sprawozdań finansowych odpowiednio Spółki oraz Grupy Kapitałowej WIKANA za 2017 rok, został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Zarząd WIKANA S.A. oświadcza również, że podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badań tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanych rocznych sprawozdaniach finansowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

**Agnieszka Maliszewska**  
/Wiceprezes Zarządu/

**Paweł Chołota**  
/Członek Zarządu/

**Lublin, dnia 20 kwietnia 2018 r.**