

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU WIKANA S.A.
Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2013 ROKU**

SPIS TREŚCI:

CZEŚĆ PIERWSZA	4
I. INFORMACJE O JEDNOSTCE.	4
1) Charakterystyka Jednostki.	4
2) Kapitał zakładowy.	4
3) Organy Spółki.	5
II. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2013.	7
III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO 2013, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.	7
IV. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI.	7
V. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU.	8
VI. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA JEDNOSTKI.	8
VII. INFORMACJA O NABYCIU PRZEZ JEDNOSTKĘ AKCJI WŁASNYCH.....	10
VIII. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁACH.	10
IX. INFORMACJA O STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK.	10
1) Ryzyko zmiany cen.....	10
2) Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych.	10
3) Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych.	11
4) Ryzyko utraty płynności finansowej.	11
5) Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Spółka jest na nie narażona.....	11
X. INFORMACJA O PRZYJĘTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM.....	18
XI. WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA.	18

XII. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ.....	19
XIII. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH.....	19
XIV. INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU.....	19
XV. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI.....	20
XVI. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH JEDNOSTKI Z INNYMI PODMIOTAMI.	20
XVII. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKcjACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE.....	21
XVIII. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK.	22
XIX. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH.....	22
XX. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH PORĘCZENIACH I GWARANCJACH.....	22
XXI. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKĘ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.	22
XXII. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA ROK OBJĘTY SPRAWOZDANIEM.....	22
XXIII. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI.	22
XXIV. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH.....	22
XXV. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM.	23
XXVI. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU JEDNOSTKI.	23
XXVII. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKĄ.	23
XXVIII. UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY JEDNOSTKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA.	23
XXIX. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ NAGRÓD LUB KORZYŚCI DLA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH.	23
XXX. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI JEDNOSTKI ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH BEDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH.	24

XXXI. INFORMACJE O ZNANYCH JEDNOSTCE UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY...	25
XXXII. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH.	25
XXXIII. INFORMACJE O:	25
1) Dacie zawarcia przez jednostkę umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych.	25
2) Wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za okres objęty sprawozdaniem	25
<u>CZĘŚĆ DRUGA</u>	26
OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO W SPÓŁCE W 2013 ROKU	26
1. ZASADY ORAZ ZAKRES STOSOWANIA ŁADU KORPORACYJNEGO.	26
2. OPIS DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZYCH UPRAWNIEŃ ORAZ PRAW AKCJONARIUSZY I SPOSOBU ICH WYKONYWANIA.	28
3. UPRAWNIENIA I ZASADY DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI ORAZ ICH KOMITETÓW.	30
3.3. Powołane Komitety.	33
4. OPIS PODSTAWOWYCH CECH STOSOWANYCH W SPÓŁCE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH. ...	34
5. INFORMACJA O UDZIALE KOBIET I MĘŻCZYŹN W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ SPÓŁKI.	35
6. WSPARCIE DZIAŁAŃ EDUKACYJNYCH I SPORTOWYCH	36

CZĘŚĆ PIERWSZA

I. INFORMACJE O JEDNOSTCE.

1) Charakterystyka Jednostki.

Wikana Spółka Akcyjna [Spółka] jest jednostką wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy za numerem KRS 0000144421. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 20 stycznia 2003 r. po połączeniu spółki działającej pod firmą Masters Spółka Akcyjna z siedzibą w Zamościu (spółka przejmująca) ze spółką działającą pod firmą Wikana Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie (spółka przejmowana). Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Siedziba Spółki mieści się w Lublinie (20-703) przy ulicy Cisowej 11.

Spółka identyfikowana jest za pomocą numerów REGON: 390284802 oraz NIP: 691-00-19-382.

Przedmiotem działalności Spółki są w szczególności działalność deweloperska, w tym realizowana za pośrednictwem spółek celowych, oraz zarządzanie Grupą Kapitałową Wikana i świadczenie usług na rzecz podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Wikana.

Spółka sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

2) Kapitał zakładowy.

Kapitał zakładowy wynosi 33.533.119,20 złotych i dzieli się na 167.665.596 akcji zwykłych na okaziciela, serii G, o wartości nominalnej 0,20 groszy każda akcja.

W roku obrotowym 2013 wysokość kapitału zakładowego Spółki nie uległa zmianie. W tym czasie miało miejsce dwukrotne przekroczenie ustawowego progu ogólnej liczby głosów na WZA Spółki przez jednego z akcjonariuszy – firmę Dekra Holdings Limited, tj.:

- Wskutek zrealizowanej na WGPW S.A. w dniu 10 września 2013 r. transakcji pakietowej, polegającej na nabyciu 1.111.000 akcji Spółki, przez co liczba akcji Spółki będących w posiadaniu Dekra Holding Limited zwiększyła się z 23.070.015 sztuk, stanowiących 13,67% w kapitale zakładowym Spółki oraz dających prawo do 23.070.015 głosów na WZA, stanowiących 13,67% ogólnej liczby głosów, do 24.181.015 sztuk, stanowiących 14,14% w kapitale zakładowym Spółki oraz dających prawo do 24.181.015 głosów na WZA, stanowiących 14,14% ogólnej liczby głosów.
- Wskutek dokonanej na WGPW S.A. transakcji pakietowej sesyjnej, rozliczonej w dniu 23 września 2013 r., w wyniku której liczba akcji Spółki będących w posiadaniu Dekra Holdings Limited z 24.140.973 sztuk, stanowiących 14,40% w kapitale zakładowym Spółki oraz dających prawo do 24.140.973 głosów na WZA, stanowiących 14,40% w ogólnej liczbie głosów, zwiększyła się do 27.792.882 sztuk akcji Spółki,

stanowiących 16,58% w kapitale zakładowym Spółki oraz dających prawo do 27.792.882 głosów na WZA, stanowiących 16,58% ogólnej liczby głosów.

W przypadku pozostałych akcjonariuszy, według najlepszej wiedzy zarządu Spółki, nie zaszyły istotne zmiany w zakresie stanu posiadania liczby akcji Spółki w roku obrotowym 2013.

Po zakończeniu roku obrotowego 2013, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, struktura kapitału zakładowego Spółki uległa następującym zmianom:

- Wskutek transakcji zbycia akcji Spółki, zrealizowanej w dniu 29 stycznia 2014 r., liczba akcji Spółki będących w posiadaniu Ipnihome Limited spadła z 99.533.218 sztuk akcji, stanowiących 59,36 % w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 99.533.218 głosów, dających prawo do 59,36% głosów na WZA Spółki do 82.767.218 sztuk akcji, stanowiących 49,36% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 82.767.218 głosów, dających prawo do 49,36% głosów na WZA Spółki.
- Wskutek transakcji nabycia akcji Spółki, przeprowadzonej w dniu 29 stycznia 2014 r., AGIO RB Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, zarządzany przez AgioFunds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie, nabył 16.766.000 sztuk akcji Spółki, stanowiących 9,99% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 16.766.000 głosów, dających prawo do 9,99% głosów na WZA Spółki.

3) Organy Spółki.

a) Zarząd.

W roku obrotowym 2013 struktura i skład osobowy zarządu Spółki ulegał następującym zmianom:

- Sylwester Bogacki – pełnił funkcję prezesa zarządu – od 1 stycznia do 31 grudnia.
- Tomasz Grodzki – pełnił funkcję wiceprezesa zarządu ds. finansowych – od 1 stycznia do 10 maja.
- Krzysztof Szaliłow – pełnił funkcję wiceprezesa zarządu ds. finansowych – od 10 maja do 31 grudnia.
- Tomasz Demendecki – pełnił funkcję członka zarządu – od 22 października do 31 grudnia.

Po zakończeniu roku obrotowego 2013, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, struktura, jak też skład zarządu Spółki ulegał następującym zmianom:

- W dniu 27 stycznia Tomasz Demendecki złożył Spółce oświadczenie o rezygnacji z funkcji pełnionej w zarządzie Spółki z dniem 28 stycznia.
- W dniu 28 stycznia Krzysztof Szaliłow złożył Spółce oświadczenie o rezygnacji z funkcji pełnionej w zarządzie Spółki z dniem 28 stycznia.
- W dniu 28 stycznia rada nadzorcza Spółki powołała do zarządu Spółki Sławomira Horbaczewskiego i powierzyła mu funkcję prezesa zarządu.
- W dniu 28 stycznia rada nadzorcza Spółki powierzyła Sylwestrowi Bogackiemu funkcję wiceprezesa zarządu.
- W dniu 24 kwietnia Sylwester Bogacki złożył Spółce oświadczenie o rezygnacji z funkcji pełnionej w zarządzie Spółki z dniem 30 kwietnia.

- W dniu 24 kwietnia rada nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o powołaniu do zarządu Spółki z dniem 1 maja 2014 r. Agnieszki Maliszewskiej i powierzeniu jej funkcji członka zarządu.
- W dniu 24 kwietnia rada nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o powołaniu do zarządu Spółki z dniem 1 maja 2014 r. Roberta Pydzika i powierzeniu mu funkcji członka zarządu.

b) Rada Nadzorcza.

W roku obrotowym 2013 struktura i skład osobowy rady nadzorczej Spółki nie ulegał zmianom i był następujący:

- Krzysztof Misiak – pełnił funkcję przewodniczącego rady nadzorczej.
- Agnieszka Buchajska – pełniła funkcję członka rady nadzorczej.
- Adam Buchajski – pełnił funkcję członka rady nadzorczej.
- Tomasz Filipiak – pełnił funkcję członka rady nadzorczej.
- Piotr Zawiślak – pełnił funkcję członka rady nadzorczej.

Po zakończeniu roku obrotowego 2013, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura rady nadzorczej nie uległa zmianom, natomiast w składzie rady nadzorczej Spółki zaszły następujące zmiany:

- W dniu 31 stycznia rada nadzorcza, działając na podstawie art. 388 § 3 Ksh oraz § 27 ust. 2 Statutu Spółki, podjęła uchwałę o wyborze do swojego składu z dniem 1 lutego 2014 r. Tomasza Dukały, powierzając mu funkcję członka rady nadzorczej.
- W dniu 31 stycznia członek rady nadzorczej Piotr Zawiślak złożył w Spółce oświadczenie o rezygnacji z udziału w radzie nadzorczej Spółki z dniem 1 lutego.

c) Walne Zgromadzenie.

W roku obrotowym 2013 miały miejsce dwa posiedzenia walnego zgromadzenia:

- Nadzwyczajne walne zgromadzenie z dnia 2 stycznia 2013 r., którego przedmiotem było m.in.:
 - Podjęcie uchwały w sprawie zmiany § 19 statutu Spółki.
 - Podjęcie uchwały w sprawie upoważnienia rady nadzorczej Spółki do ustalenia tekstu jednolitego statutu.
- Zwyczajne walne zgromadzenie z dnia 29 czerwca 2013 r., które podjęło m.in. uchwały w sprawie:
 - Zatwierdzenia jednostkowego sprawozdania zarządu z działalności Spółki za 2012 r.
 - Zatwierdzenia jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2012 r.
 - Zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Wikana za 2012 r.
 - Zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Wikana za 2012 r.
 - Zatwierdzenia sprawozdania rady nadzorczej Spółki za 2012 r.
 - Podziału zysku za 2012 r.
 - Udzielenia członkom zarządu Spółki absolutorium z wykonania obowiązków w 2012 r.

- Udzielenia członkom rady nadzorczej Spółki absolutorium z wykonania obowiązków w 2012 r.
- Ustalenia liczby członków rady nadzorczej.
- Ustalenia składu rady nadzorczej.

II. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2013.

O istotnych zdarzeniach mających istotny wpływ na działalność Spółka informowała w formie raportów bieżących. Informacje na ten temat zawarte są także w nocie 40 do sprawozdania finansowego.

W szczególności zarząd Spółki chciałby zwrócić uwagę na następujące zdarzenia:

- W dniu 17 stycznia 2013 r. spółka zależna jednostki – Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa S.K.A. – zawarła z Deutsche Bank PBC S.A. dwie umowy kredytowe, poręczone przez Spółkę do wysokości 1,56 mln EUR.
- W dniu 27 lutego 2013 r. rada nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na zmianę podmiotu uprawnionego do badania jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania Spółki za 2012 r.
- W dniu 17 lipca 2013 r. zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału 20.530 obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej 20.530.000 zł oraz uchwałę w sprawie przydziału 7.612 obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 7.612.000 zł.
- W dniu 19 grudnia 2013 r. Spółka zawarła z firmą działającą pod nazwą Polska Tektura Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy umowę sprzedaży 100% udziałów w spółce zależnej – Wikana Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie.
- W dniu 24 grudnia 2013 r. podmiot zależny Spółki – Wikana Property Sp. z o.o. Lamda S.K.A. – wyemitowała 5.060 obligacji serii A o wartości nominalnej jednej obligacji 1.000 zł i cenie emisyjnej 993 zł. Spółka udzieliła poręczenia do wartości 150% wartości nominalnej wyemitowanych obligacji.

III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO 2013, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

W dniu 31 stycznia 2014 r. rada nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki – CSWP Audyt Sp. z o.o. Sp. k.

Inne informacje na ten temat zawarte są także w nocie 40 do sprawozdania finansowego.

IV. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI.

W przyszłych okresach przewidywane jest kontynuowanie dotychczasowej działalności Spółki. Istotna część projektów deweloperskich będzie realizowana w ramach spółek celowych, tak więc wiodącą rolę będzie odgrywać wynik skonsolidowany Grupy Kapitałowej Wikana.

Strategia rozwoju Spółki na najbliższy, 12 miesięczny, okres skoncentruje się na następujących kierunkach:

- Intensyfikacji działań w kierunku istotnego zwiększenia skali działalności, wznowienia lub rozpoczęcia realizacji inwestycji na posiadanych gruntach.
- Dalszym rozszerzaniu zakresu prowadzonej działalności i umacnianiu pozycji na rynkach, na których Spółka jest obecna, to jest leżących w obrębie województw: dolnośląskiego, lubelskiego, małopolskiego, mazowieckiego i podkarpackiego.
- Selektywnym wchodzeniu na rynki większych aglomeracji miejskich.
- Konsekwentnym zwiększaniu liczby sprzedawanych lokali przy jednoczesnym wzroście rentowności prowadzonej działalności.
- Realizowaniu inwestycji mieszkaniowych z segmentu popularnego i popularnego plus.
- Dostosowywaniu harmonogramu realizacji kolejnych projektów do bieżącej 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.
- Racjonalnej maksymalizacji rentowności projektów.
- Konsekwentnym prowadzeniu polityki sprzedażowej ukierunkowanej na potrzeby klientów Spółki.

V. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU.

Z uwagi na charakter działalności Spółka nie prowadzi istotnych prac badawczo-rozwojowych.

VI. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA JEDNOSTKI.

W 2013 r. Spółka odnotowała -12.048 tys. zł straty netto. Przychody netto ze sprzedaży wyniosły 25.296 tys. zł. Na zasygnalizowanie zasługuje to, że zarząd Spółki, powołany przez radę nadzorczą w 2014 r., podjął decyzję o dokonaniu dogłębnej analizy sytuacji finansowej Spółki i dotychczas stosowanej polityki rachunkowości oraz wprowadzenia zmian w tej polityce. Odnosi się to także do korekt na bilansie otwarcia ksiąg rachunkowych w 2013 r. Zmiany te mają na celu zapewnienie pełnej transparentności danych prezentowanych w sprawozdaniu finansowym, przedstawienia ich w sposób jasny i zrozumiały, nie tylko dla profesjonalnych analityków i inwestorów instytucjonalnych działających na rynku kapitałowym, ale tak, aby stanowiły również użyteczne źródło informacji dla inwestorów indywidualnych.

Obecnie Spółka kontynuuje realizację wcześniej rozpoczętych projektów deweloperskich w: Lublinie („Miasteczko Wikana B12”, „Oranżeria”, „Osiedle Marina 3”, „Sky House”), Rzeszowie („Osiedle Panorama III”, „Zielone Tarasy II”), Zamościu („Osiedle Świerkowa Aleja”). W przyszłych okresach przewidywane jest realizowanie kolejnych projektów deweloperskich w Piasecznie i innych miejscowościach wokół Warszawy.

Do momentu wydania mieszkań koszty budowy akumulowane są i wykazywane w sprawozdaniach finansowych jako zapasy, przychody zaś jako przychody przyszłych okresów.

Zarząd Spółki dokonał oceny przewidywanej sytuacji płynnościowej Spółki w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia sprawozdania finansowego. Podstawowym celem analizy było określenie źródeł spłaty zobowiązań krótkoterminowych, wynikających przede wszystkim z tytułu wyemitowanych obligacji i zaciągniętych kredytów oraz zobowiązań handlowych (w tym zobowiązań wynikających z realizowanych projektów deweloperskich).

Na dzień 31 grudnia 2013 roku łączna kwota zobowiązań Spółki przypadających do spłaty w 2014 roku (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw o charakterze krótkoterminowym wynosiła 57.972 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 18.298 tys. zł odpowiada kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna mieszkań w realizowanych i nie zakończonych projektach deweloperskich). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 62.119 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 39.674 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 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 Spółki określił następujące główne źródła spłaty zobowiązań krótkoterminowych:

- Wpływy z nowych umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych wprowadzanych do oferty Spółki w 2014 r.
- Wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich, zawartych przed 31.12.2013 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach.
- Gotówka pozyskana w ramach transakcji ze spółkami zależnymi w ramach Grupy Kapitałowej Wikana. Ze względu na fakt, iż zadłużenie Spółki, w tym przede wszystkim wynikające z wyemitowanych obligacji jest wykorzystywane w znacznej części do finansowania spółek zależnych (np. spółek celowych realizujących projekty deweloperskie) naturalnym jest fakt, iż będą one w znacznym stopniu partycypować w jego obsłudze.

Ponadto zarząd Spółki analizuje szereg rozwiązań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych gwarantujących poziom płynności Spółki, wspierających obsługę zobowiązań finansowych i handlowych. W ramach powyższych w zaawansowanym stadium przygotowań są:

- Przeprowadzenie emisji akcji (w ramach oferty prywatnej).
- Przeprowadzenie emisji obligacji.
- Pozyskanie nowych kredytów bankowych.

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

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

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

VII. INFORMACJA O NABYCIU PRZEZ JEDNOSTKĘ AKCJI WŁASNYCH.

W roku obrachunkowym 2013 i do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie nabywała akcji własnych.

VIII. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁACH.

Spółka nie posiada oddziałów.

IX. INFORMACJA O STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK.

1) Ryzyko zmiany cen.

Spółka ma zawarte umowy, w których kwoty wynagrodzenia dla wykonawców są konkretnie określone i pozwalają na całkowite zakończenie realizowanych inwestycji zgodnie z przyjętymi przez Spółkę budżetami. Ryzyko zmian cen jest po stronie wykonawców i jedynie za zgodą Spółki kwota ich wynagrodzenia może ulec zmianie. Niemniej jednak Spółka narażona jest na ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Spółki od wykonawców robót budowlanych opisane w punkcie 5) poniżej – „Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Spółka jest na nie narażona”.

2) Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych.

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

Możliwe jest wystąpienia 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 Spółki.

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

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

3) Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych.

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

4) Ryzyko utraty płynności finansowej.

Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Spółki przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 3 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania. Szczegółowa analiza płynności w punkcie VI niniejszego Sprawozdania.

5) Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Spółka jest na nie narażona.

• Ryzyko związane z celami strategicznymi.

Spółka nie może zapewnić, że cele strategiczne Spółki zostaną osiągnięte. Rynek, na którym działa Spółka, podlega zmianom, których kierunek i skala zależne są od wielu czynników. Przyszła pozycja i w efekcie przychody i zyski Spółki, 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 Spółki.

• Ryzyka towarzyszące realizacji projektów deweloperskich.

Projekty deweloperskie realizowane przez Spółkę 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 Spółki.

- **Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Spółki od wykonawców robót budowlanych.**

Spółka 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 Spółki, (5) dobór niewłaściwej technologii na wstępnym etapie budowy. Każdy istotny wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektów może negatywnie wpłynąć na rentowność Spółki. 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 Spółka 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 Spółki.

- **Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności.**

Koszty operacyjne i inne koszty Spółki 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 Spółki.

- **Ryzyko związane z koncentracją działalności operacyjnej Spółki na dolnośląskim, lubelskim, małopolskim, mazowieckim i podkarpackim rynku mieszkaniowym.**

Obecnie wszystkie projekty deweloperskie Spółki realizowane są w Lublinie, Janowie Lubelskim, Zamościu, Rzeszowie, Krośnie, Piasecznie. Spółka 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 Spółkę będą uzależnione od sytuacji na rynkach mieszkaniowych, na których Spółka jest już obecna. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tych rynkach może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

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

Dalszy rozwój działalności Spółki 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 Spółki 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 Spółka 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 Spółki zależy również bezpośrednio od poziomu cen mieszkań w Polsce, a w szczególności w miastach, w których działa Spółka. Nadpodaż mieszkań wywołana zbyt dużą liczbą dostępnych lokali może negatywnie wpływać na ceny mieszkań na rynku, na którym działa Spółka. W przypadku spadku cen mieszkań, Spółka nie może zapewnić, że będzie w stanie sprzedać wybudowane mieszkania po cenach zapewniających założoną przez Spółkę rentowność.

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

- **Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi.**

Nabywając grunty pod nowe projekty deweloperskie Spółka przeprowadza analizę geotechniczną pozyskiwanego gruntu. Ze względu na ograniczenia tej analizy, nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji projektu deweloperskiego Spółka 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 Spółki.

- **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 Spółka może być zobowiązana do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez Spółkę. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

- **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 Spółkę zbyt droga. Istnieje ryzyko, iż ze względu na opóźnienia w przygotowaniu dostępu do infrastruktury, w szczególności wynikających z czynników niezależnych od Spółki, 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 zażądadą od Spółki 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 Spółki.

- **Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego.**

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

- **Ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych.**

Istniejący obecnie w Polsce, w tym w szczególności w miastach, w których Spółka realizuje inwestycje, system ksiąg wieczystych jest nieefektywny, w szczególności z uwagi na opóźnienia z jakimi istotne zdarzenia prawne mogą być ujawniane w księgach wieczystych. Co do zasady, z uwagi na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, osoba dokonująca czynności prawnej o skutkach rozporządzających z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej nabywa własność lub inne prawo rzeczowe, choćby właścicielem był w rzeczywistości inny podmiot, chyba że nabywca wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym. Z uwagi na możliwe opóźnienia ujawniania w księgach wieczystych zmian podmiotów będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości oraz powyższą zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych obrót nieruchomościami wiąże się z ryzykiem nabycia nieruchomości od osoby nieuprawnionej, lecz ujawnionej w księdze wieczystej. Ryzyko to może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

- **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 zleci realizację projektu deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od 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 Spółki.

- **Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia.**

Obiekty budowane w ramach projektów deweloperskich realizowanych przez Spółkę są objęte ochroną ubezpieczeniową na podstawie umów ubezpieczenia zawieranych przez generalnych wykonawców Spółki. W przypadku fizycznego zniszczenia tych budynków na skutek pożaru, zalania lub z innych przyczyn przed wydaniem lokali ich nabywcom, Spółka 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 Spółki z projektu deweloperskiego oraz szkód związanych z niewykonaniem lub nieterminowym wykonaniem umów z nabywcami Spółki. W przypadku wystąpienia szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia, Spółka 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 Spółki.

- **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 Spółki, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

- **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 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 Spółki.

- **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 Spółki nie znajdują się na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (tzw. dekret o gruntach warszawskich). W związku z tym, wedle najlepszej wiedzy zarządu Spółki, nie istnieje ryzyko, iż byli właściciele działek wchodzących w skład tych nieruchomości wystąpią z roszczeniami reprivatyzacyjnymi, o ile przejęcie gruntów na podstawie dekretu o gruntach warszawskich nastąpiło niezgodnie z przepisami. Pomimo, iż przed nabyciem nieruchomości Spółka 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 Spółkę. Nie można zatem wykluczyć ryzyka, iż tego typu roszczenia podnoszone w przyszłości mogą mieć istotny wpływ na Spółkę. 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 Spółki.

- **Ryzyko ekonomiczne i polityczne.**

Spółka 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 Spółki, 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 Spółki.

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

Cześć terenów, na których Spółka realizuje lub planuje realizować inwestycje nie jest objęta ważnymi planami zagospodarowania przestrzennego, co nie powoduje istotnych utrudnień 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 w uzyskaniu pozwolenia na budowę, co może prowadzić do opóźnienia realizacji projektów inwestycyjnych, w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

- **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.

X. INFORMACJA O PRZYJĘTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM.

Spółka zarządza wszystkimi opisanymi w punkcie IX 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.

XI. WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA.

		31-gru-13	31-gru-12 (dane przekształcone)
rentowność sprzedaży (ROS)	zysk netto/przychód ze sprzedaży*100	-47,63%	-151,65%
rentowności kapitału własnego (ROE)	zysk netto*100/kapitał własny-zysk netto	-22,24%	-40,78%
stopa zadłużenia	zobowiązania/suma pasywów*100	68,37%	56,02%
bieżącej płynności	aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,64	1,27

Przychody netto obejmują przychody netto ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów.

Wpływ na wysokość wskaźnika rentowności sprzedaży w 2013 roku miały korekty dokonane w bilansie w bilansie otwarcia roku 2013 oraz wyniku roku 2013.

Wskaźnik rentowności kapitału własnego uległ zmianie z uwagi na wysokość straty wygenerowanej w 2013 roku.

Stopa zadłużenia (wskaźnik struktury zobowiązań) uległa zmianie w porównaniu z analogicznym okresem. Główne czynniki mające wpływ na tę zmianę to zwiększenie stanu zobowiązań.

Wskaźnik płynności uległ zmianie w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego w wyniku zmiany zobowiązań bieżących.

XII. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ.

Informacje dotyczące postępowań zostały zamieszczone w nocy 30 do sprawozdania finansowego.

XIII. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH.

Przedmiotem działalności Spółki jest prowadzenie działalności deweloperskiej – od pozyskania gruntów, poprzez projektowanie, uzyskanie zezwolenia na budowę, nadzór nad wykonawstwem inwestycji, aż po przekazanie gotowych lokali nabywcom. Poza tym, Spółka świadczy usługi, w tym zarządzania i księgowo, na rzecz spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Wikana.

W ramach Grupy Kapitałowej Wikana projekty inwestycyjne realizowane są poprzez spółki celowe, tj. jednostki zależne założone w celu realizacji konkretnych projektów inwestycyjnych.

XIV. INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU.

Spółka prowadzi działalność w zakresie usług deweloperskich oraz zarządzania Grupą Kapitałową Wikana.

Spółka nie jest uzależniona od żadnego ze swoich odbiorców, odbiorcami Spółki są w zdecydowanej większości osoby fizyczne oraz – w zakresie zarządzania – podmioty prawne.

Spółka 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 Spółka dokonuje wyboru generalnego wykonawcy w drodze postępowania przetargowego z zachowaniem elementów konkurencji, a generalny wykonawca jest odpowiedzialny za całość prac budowlanych. Spółka w procesie wyboru wykonawców ocenia między innymi ich kondycję finansową, zasoby i doświadczenie.

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

XV. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI.

Informacje dotyczące umów znaczących zostały zamieszczone w punkcie II niniejszego sprawozdania "ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2013".

XVI. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH JEDNOSTKI Z INNYMI PODMIOTAMI.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka jest jednostką dominującą wobec następujących jednostek zależnych:

- Wikana Bioenergia Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie działa od września 2009 r. i prowadzi działalność w województwie lubelskim w zakresie wytwarzania odnawialnych źródeł energii. Jednocześnie Wikana Bioenergia Sp. z o.o. jest komplementariuszem spółki Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 S.K.A., prowadzącej działalność związaną z wytwarzaniem i handlem energią pochodzącą ze źródeł odnawialnych, w której rolę akcjonariusza pełni Wikana FIZ.
- Wikana Project Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie działa od stycznia 2009 r. i prowadzi działalność w zakresie deweloperki mieszkaniowej. Oprócz działalności deweloperskiej spółka prowadzi także działalność w zakresie świadczenia usług zastępstwa inwestycyjnego na rzecz innych podmiotów Grupy Kapitałowej Wikana.
- Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie działa od stycznia 2007 r. i prowadzi działalność w zakresie usług projektowych oraz przygotowania inwestycji. Spółka ta na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego była komplementariuszem następujących spółek prowadzących działalność deweloperską:
 - Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 S.K.A.
 - Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko S.K.A.
 - Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle S.K.A.
 - Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.K.A.
 - Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A.
 - Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno S.K.A.
 - Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.K.A.
 - Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa S.K.A.
- Multiserwis S.A. z siedzibą w Warszawie prowadzi od 2003 r. detaliczną dystrybucję obuwia.
- Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie zajmuje się usługowym zarządzaniem nieruchomościami – zarówno nieruchomościami własnymi, jak i zleconymi przez wspólnoty mieszkaniowe.
- Wikana Property Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie działa od 2012 r. i jej przedmiotem działalności jest świadczenie usług pośrednictwa sprzedaży dla podmiotów Grupy Kapitałowej Wikana. Spółka ta na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego była komplementariuszem dla następujących spółek prowadzących działalność deweloperską:
 - Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Beta S.K.A.
 - Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Delta S.K.A.
 - Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Podpromie S.K.A.
 - Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Panorama S.K.A.

- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zielone Tarasy S.K.A.
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno S.K.A.
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER S.K.A.
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A.
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA S.K.A.
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA S.K.A.
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA S.K.A.
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A.
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA 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 ROSA S.K.A.
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A.
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZETA S.K.A.
- Wikana Fundusz Inwestycyjny Zamknięty [Wikana FIZ] posiada 100% w następujących spółkach należących do Grupy Kapitałowej Wikana:
 - Zielone Tarasy S.A.
 - Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 S.K.A.
 - Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 Miasteczko S.K.A.
 - Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 Osiedle S.K.A.
 - Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 Marina S.K.A.
 - Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A.
 - Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno S.K.A.
 - Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica S.K.A.
 - Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 S.K.A.

Spółka posiada 100% certyfikatów inwestycyjnych Wikana FIZ.

XVII. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKcjACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE.

W roku obrotowym 2013, a także w okresie do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, takie transakcje nie wystąpiły.

XVIII. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK.

Informacje dotyczące istotnych zdarzeń dotyczących kredytów i pożyczek zostały zamieszczone w punkcie II niniejszego sprawozdania "ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2013".

Informacje dotyczące zaciągniętych przez Spółkę kredytów, w tym także kowenantów, i pożyczek zamieszczona są w nocie 26 do sprawozdania finansowego.

XIX. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH.

W 2013 roku Spółka miała należności z tytułu pożyczek. Informacje dotyczące udzielonych przez Spółkę pożyczek zamieszczone są w notach 16 i 17 do sprawozdania finansowego.

XX. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH PORĘCZENIACH I GWARANCJACH.

Informacje dotyczące udzielonych poręczeń i gwarancji zamieszczone są w nocie 35 do sprawozdania finansowego.

W 2013 roku Spółka nie otrzymała poręczeń i gwarancji.

XXI. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKĘ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.

W roku obrotowym 2013 Spółka przeznaczyła wpływy z emisji obligacji na następujące cele:

- 20.530 tys. zł z emisji obligacji serii A na spłatę zobowiązań finansowych.
- 7.612 tys. zł z emisji obligacji serii B na spłatę zobowiązań finansowych.

XXII. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA ROK OBJĘTY SPRAWOZDANIEM.

Spółka nie publikowała prognoz jednostkowych wyników finansowych na 2013 rok.

XXIII. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI.

W ocenie zarządu Spółka racjonalnie zarządza zasobami finansowymi. Spółka systematycznie dokonuje projekcji zadłużenia w horyzoncie do 3 lat, a następnie aranżuje odpowiednie źródła finansowania.

XXIV. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH.

Spółka finansuje swoje przedsięwzięcia inwestycyjne głównie ze środków pozyskanych z emisji obligacji, a także z kredytów, zaliczek wpłacanych przez klientów oraz środków własnych. W zależności od zamierzeń inwestycyjnych aranżuje adekwatne źródła

finansowania. Spółka ma możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych. Istotne znaczenie ma również finansowanie przez banki/obligatariuszy działalności spółek zależnych od Spółki.

XXV. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM.

W roku obrotowym 2013 nie wystąpiły w Spółce zdarzenia nietypowe, mające wpływ na wynik z działalności Spółki.

XXVI. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU JEDNOSTKI.

Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju jednostki znajduje się w pkt. IX pkt. 5) niniejszego sprawozdania: „OPIS INNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA Z OKREŚLENIEM STOPNIA, W JAKIM SPÓŁKA JEST NA NIE NARAŻONA”.

XXVII. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKĄ.

W roku obrotowym 2013 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką. W okresie do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego w Spółce wdrażany jest program naprawczy, między innymi skutkujący zmianą sposobu zarządzania jednostką w wielu obszarach.

XXVIII. UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY JEDNOSTKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA.

Nie zawarto takich umów.

XXIX. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ NAGRÓD LUB KORZYŚCI DLA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH.

Imię, nazwisko i funkcja	Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych w przedsiębiorstwie Spółki [tys. PLN]	Wartość wynagrodzeń i nagród z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych [tys. PLN]
Z A R Z Ą D		
Sylwester Bogacki prezes zarządu od 01.01.2013 do 31.12.2013	284	46
Tomasz Grodzki wiceprezes zarządu od 01.01.2013 do 10.05.2013	26	83
Krzysztof Szaliłow wiceprezes zarządu od 10.05.2013 do 31.12.2013	194	28

Tomasz Demendecki członek zarządu od 22.10.2013 do 31.12.2013	28	14
RADA NADZORCZA		
Krzysztof Misiak przewodniczący rady nadzorczej od 01.01.2013 do 31.12.2013	30	0
Agnieszka Buchajska członek rady nadzorczej od 01.01.2013 do 31.12.2013	30	0
Adam Buchajski członek rady nadzorczej od 01.01.2013 do 31.12.2013	30	0
Tomasz Filipiak członek rady nadzorczej od 01.01.2013 do 31.12.2013	30	0
Piotr Zawiślak członek rady nadzorczej od 01.01.2013 do 31.12.2013	30	0

Wypłat z zysku dla osób zarządzających nie było.

XXX. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI JEDNOSTKI ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIAZANYCH BEDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH.

Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące na dzień sporządzenia sprawozdania przedstawiał się następująco:

	Liczba posiadanych akcji	%
Sylwester Bogacki	0	0,00
Tomasz Grodzki	0	0,00
Krzysztof Szaliłow	0	0,00
Tomasz Demendecki	0	0,00
Tomasz Misiak	0	0,00
Agnieszka Buchajska (*)	5.952.844	3,55
Adam Buchajski (**)	82.767.218	49,36
Tomasz Filipiak	0	0,00
Piotr Zawiślak	0	0,00

(*) Łącznie z podmiotem zależnym – Renale Management Limited.

(**) Łącznie z podmiotem zależnym – Ipnihome Limited.

XXXI. INFORMACJE O ZNANYCH JEDNOSTCE UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY.

Spółce nie są znane takie umowy.

XXXII. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH.

W Spółce nie przeprowadzono programów akcji pracowniczych.

XXXIII. INFORMACJE O:

1) Dacie zawarcia przez jednostkę umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych.

Spółka zawarła umowę z CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa w dniu 3 lutego 2014 r.

2) Wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za okres objęty sprawozdaniem

Badanie rocznych oraz przegląd śródrocznych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej Wikana – 105 tys. zł za rok 2013.

CZĘŚĆ DRUGA

OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO W SPÓŁCE W 2013 ROKU

Zgodnie z § 91 ust. 5 pkt 4) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009, Nr 33, poz. 259 z późniejszymi zmianami), a także wypełniając obowiązki wynikające z Uchwały Nr 1013/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 11 grudnia 2007 roku w sprawie określenia zakresu i struktury raportu dotyczącego stosowania zasad ładu korporacyjnego przez Spółki giełdowe w związku z § 2 Uchwały Nr 1014/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 11 grudnia 2007 roku w sprawie częściowego wyłączenia obowiązku publikowania raportów dotyczących zasad ładu korporacyjnego obowiązujących na Głównym Rynku GPW oraz w związku z § 2 Uchwały Nr 718/2009 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 16 grudnia 2009 roku w sprawie przekazywania przez Spółki giełdowe raportów dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego oraz na podstawie art. 49 ust. 2 pkt 8 Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, Zarząd Spółki WIKANA S.A. z siedzibą w Lublinie przekazuje poniższe oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w Spółce w roku 2013, które zawiera w swej treści informacje wymagane w/w przepisami.

1. Zasady oraz zakres stosowania ładu korporacyjnego.

1.1. Oświadczenie zarządu Spółki.

W 2013 roku Spółka [Spółka, Emitent], jako spółka giełdowa, podlegała zasadom ładu korporacyjnego zawartym w Załączniku do Uchwały Rady Giełdy Nr 19/1307/2013 „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” (dalej również „Dobre Praktyki”), przyjętym w dniu 21 listopada 2013 roku przez Radę Nadzorczą Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Treść dokumentu dostępna jest na oficjalnej stronie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, poświęconej tej tematyce (<http://www.corp-gov.gpw.pl/>).

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

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

Zarząd Spółki przykładą dużą wagę do stosowania w procesie zarządzania zasad ładu korporacyjnego, rozumianych jako zbiór uregulowań niezbędnych w utrzymaniu 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.

1.2. Wskazanie, w jakim zakresie Emitent odstąpił od stosowania postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”, ze wskazaniem tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn tego odstąpienia.

W roku 2013 Emitent nie stosował (w części lub w całości) następujących zasad ładu korporacyjnego:

- 1) W zakresie części II „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”.

W odniesieniu do zasady nr 1.9a) części II „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” o treści: *Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa, zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo.*

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

- 2) W zakresie części IV „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”.

W odniesieniu do zasady nr 10 z części IV „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” pkt. 10 o treści: *„Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na: 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.”*

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

Jednocześnie Emitent nie wyklucza możliwości przyjęcia do stosowania ww. zasad w przyszłości.

W zakresie odstąpienia od stosowania tych zasad, zawartych odpowiednio w Części II ust. 1 pkt 9a oraz w Części IV ust. 10 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW (Dobre Praktyki), Spółka umieściła raport bieżący 1/2013 z dnia 02-01-2013 r.

2. Opis działania walnego zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania.

Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia, prawa akcjonariuszy i sposób ich wykonywania regulują:

- Kodeks Spółek Handlowych,
- Statut Spółki,
- Regulamin walnego zgromadzenia Spółki,
- Stosowane w Spółce zasady Ładu Korporacyjnego.

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

Walne zgromadzenie może być zwyczajne i nadzwyczajne.

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

Nadzwyczajne walne zgromadzenie zwołuje zarząd dla rozpatrzenia spraw wymagających niezwłocznego postanowienia:

- Z własnej inicjatywy,
- Na wniosek rady nadzorczej,
- Na pisemny wniosek akcjonariuszy reprezentujących łącznie co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego.

Walne zgromadzenie zwoływane jest w trybie określonym w art. 395 § 1 i art. 398 Kodeksu Spółek Handlowych, w sposób określony zapisami art. 402¹, 402² i 402³ 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,

- Nabywanie 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.

Nabywanie i zbywanie nieruchomości lub udziału w nieruchomości oraz prawa użytkownika wieczystego lub udziału w prawie użytkownika wieczystego oraz obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości lub udziału lub prawa użytkownika wieczystego lub udziału w prawie użytkownika wieczystego nieruchomości, nie wymaga uchwały walnego zgromadzenia.

Zgodnie z zasadą 1 pkt 3 z części III „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” rada nadzorcza rozpatruje i opiniuje sprawy mające być przedmiotem uchwał walnego zgromadzenia, które wcześniej w postaci propozycji uchwał walnego zgromadzenia przedstawia do zaopiniowania radzie zarząd. Negatywna opinia lub brak opinii rady nadzorczej nie stanowią przeszkody w podjęciu uchwały przez walne zgromadzenie.

Obowiązujący obecnie Regulamin walnego zgromadzenia Spółki, przyjęty uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółki 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. Jednak 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 2013 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”.

W 2013 roku walne zgromadzenie Spółki odbyło się dwukrotnie. Oba walne zgromadzenia zostały zwołane poprzez ogłoszenia dokonane na stronie internetowej Spółki oraz publikację raportu bieżącego.

Posiedzenia walnego zgromadzenia odbywały się w siedzibie Spółki, co realizuje zasadę nr 7 z części II „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” (*Spółka ustala miejsce i termin walnego zgromadzenia tak, aby umożliwić udział w obradach jak największej liczbie akcjonariuszy*).

W obu walnych zgromadzeniach uczestniczyli prezes zarządu i wiceprezes zarządu, przygotowani do udzielenia merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia, które to działania zgodne są z zasadą nr 6 z części II „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” (*Członkowie zarządu powinni uczestniczyć w obradach walnego zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia*).

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

3. Uprawnienia i zasady działania organów zarządzających i nadzorczych Spółki oraz ich komitetów.

3.1. Zarząd

Do zakresu działalności zarządu należą wszystkie sprawy Spółki niezastrzeżone do kompetencji walnego zgromadzenia lub rady nadzorczej.

Pracami zarządu kieruje prezes zarządu.

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

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

Uchwały zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów, decyduje głos prezesa zarządu Spółki.

Zarząd ma obowiązek prowadzić sprawy Spółki z najwyższą starannością wymaganą w obrocie gospodarczym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z powszechnie przyjętymi zwyczajami, przestrzegając postanowień Statutu i uchwał walnego zgromadzenia oraz rady nadzorczej.

Do zakresu działalności zarządu należą wszystkie sprawy Spółki nie zastrzeżone do kompetencji walnego zgromadzenia lub rady nadzorczej.

Zarząd jest zobowiązany w szczególności do:

- Wyznaczania i realizacji strategii i planów działalności Spółki,
- Wyznaczania i realizacji polityki rozwojowej, personalnej, handlowej, finansowej, zarządzania jakością oraz operacyjnej,
- Terminowego dokonywania obowiązujących Spółkę zgłoszeń do Sądu Rejestrowego,
- Sporządzania sprawozdań finansowych Spółki,
- Zwoływania walnych zgromadzeń akcjonariuszy Spółki,
- Uczestniczenia w posiedzeniach rady nadzorczej, na które został zaproszony,
- Udzielania walnemu zgromadzeniu oraz radzie nadzorczej wyczerpujących wyjaśnień i informacji wraz z przedstawianiem wymaganych dokumentów oraz innych materiałów,
- Działania ze szczególną starannością przy dokonywaniu transakcji z akcjonariuszami oraz innymi osobami, których interesy wpływają na interes Spółki oraz zapewniania, aby transakcje te były dokonywane na warunkach rynkowych,
- Reprezentowania Spółki w kontaktach z akcjonariuszami w ramach wewnętrznych umocowań i zapewniania ochrony słuszych interesów wszystkich akcjonariuszy w granicach określonych przez prawo i dobre obyczaje,
- Prowadzenia właściwej polityki informacyjnej Spółki w sposób zgodny z wewnętrznymi przestrzegania ogólnie obowiązujących przepisów prawa i powstrzymywania się od podejmowania działań, które stanowiłyby naruszenie lub nadużywanie prawa,
- Regulacjami i utrzymywania kontaktów z mediami.

3.2. Rada Nadzorcza

Rada nadzorcza jest organem składającym się z 5 do 7 członków, powoływanych na 5 lat, przez walne zgromadzenie. Rada nadzorcza powoływana jest na okres wspólnej kadencji. Ilekroć liczba członków rady nadzorczej nie przekracza 5 członków, rada nadzorcza może powołać do swojego składu jednego członka. Członków rady nadzorczej powołuje się na okres wspólnej kadencji. Członkowie rady nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki jedynie osobiście.

Do kompetencji rady nadzorczej należy:

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

Zgodnie z zasadą 1 pkt 1 i 2 z części III „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” rada nadzorcza w dniu 13 czerwca 2013 r. sporządziła i następnie w dniu 29 czerwca 2013 r. przedstawiła Zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu sprawozdanie rady nadzorczej Spółki za 2012 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.

Ponadto, zgodnie z zasadą 1 pkt 3 z części III „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” rada nadzorcza przed każdym walnym zgromadzeniem Spółki rozpatrywała i opiniowała sprawy mające być przedmiotem uchwał walnego zgromadzenia i w tym celu odbyło się posiedzenia rady nadzorczej w dniu 29 czerwca 2013 r., i w trybie obiegowym uzyskane zostały opinie nad uchwałami z tego samego, lub następnego dnia.

Do ważności uchwał rady nadzorczej wymagana jest obecność większości jej członków, a wszyscy jej członkowie powinni zostać zaproszeni. Uchwały zapadają bezwzględnie

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 wiceprzewodniczącego rady nadzorczej, powołania członka zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób.

Posiedzenie rady nadzorczej oraz podejmowanie uchwał przez radę nadzorczą może się odbywać w ten sposób, iż członkowie rady nadzorczej uczestniczą w posiedzeniu i podejmowaniu uchwał przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, przy czym wszyscy biorący udział w posiedzeniu członkowie rady nadzorczej muszą być poinformowani o treści projektów uchwał. W tym trybie rada nadzorcza nie może podejmować uchwał w sprawie wyboru przewodniczącego, wiceprzewodniczącego oraz sekretarza rady nadzorczej, powołania, odwołania lub zawieszenia w czynnościach członka zarządu oraz w sprawach określonych w art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych.

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

Regulamin rady nadzorczej został znowelizowany poprzez przyjęcie nowego tekstu Regulaminu uchwałą walnego zgromadzenia z dnia 2 czerwca 2010 r.

3.3. Powołane Komitety.

Jak wskazano powyżej, w 2013 roku rada nadzorcza Spółki składała się z pięciu osób. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w przypadku, gdy rada nadzorcza liczy pięciu członków, rada nadzorcza może powołać Komitet Audytu lub wykonuje kolegialnie zadania Komitetu Audytu wskazane w ustawie z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Ustawa o biegłych rewidentach). W związku z pięcioosobowym składem rady nadzorczej zadania Komitetu Audytu, wskazane w Ustawie o biegłych rewidentach, wykonuje cała rada nadzorcza.

Do ustawowych zadań w tym zakresie należą w szczególności monitorowanie:

- Procesu sprawozdawczości finansowej,
- Skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem,
- Wykonywania czynności rewizji finansowej,
- Monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, w tym w przypadku świadczenia usług, o których

mowa w art. 48 ust. 2 Ustawy o biegłych rewidentach, takich jak np. usługowe prowadzenie ksiąg rachunkowych i podatkowych, doradztwo podatkowe.

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

4. Opis podstawowych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.

Za system kontroli wewnętrznej i proces sporządzania 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 podmiotu dominującego. Również na zarządzie podmiotu dominującego spoczywa obowiązek sporządzania raportów okresowych.

System zarządzania ryzykiem w Spółce jest wielostopniowy.

Najważniejszą rolę w Spółce pełnią w niej naczelne organa Spółki, to jest zarząd i rada nadzorcza.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. w Spółkach zależnych z Grupy Kapitałowej WIKANA system kontroli i zarządzania oparty jest na zarządach tych spółek, gdyż w Spółkach tych na wskazany dzień nie było powołanej rady nadzorczej. Nie dotyczy to Spółek zależnych, tj. Multiserwis S.A., Zielone Tarasy S.A., oraz TBS „WIKANA” Sp. z o.o., gdzie są powołane rady nadzorcze, które wykonują swoje obowiązki nadzorcze zgodnie z KSH i regulaminami działania rady nadzorczej, jakie są uchwalone w tych Spółkach.

W Grupie Kapitałowej WIKANA 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 w Spółki jest jego optymalizacja, przy równoczesnym spełnieniu zewnętrznych wymogów kapitałowych.

Sprawozdania finansowe są przygotowywane w każdej ze spółek Grupy Kapitałowej WIKANA przez głównego księgowego. W Spółce udział w przygotowaniu sprawozdania bierze również dyrektor finansowy.

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

Dane finansowe będące podstawą sprawozdań finansowych pochodzą z systemu księgowo-finansowego, w którym rejestrowane są zdarzenia księgowe zgodnie z polityką rachunkową każdej ze spółek Grupy Kapitałowej WIKANA 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 WIKANA weryfikowane są przez niezależnego audytora – biegłego rewidenta. Biegły rewident badający sprawozdanie jednostkowe podmiotu dominującego oraz sprawozdanie skonsolidowane Grupy Kapitałowej WIKANA, wybierany jest przez radę nadzorczą Spółki spośród renomowanych firm audytorskich.

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

Dyrektor 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.

5. Informacja o udziale kobiet i mężczyzn w zarządzie i radzie nadzorczej Spółki.

Spółka podaje informacje o udziale kobiet i mężczyzn w zarządzie i radzie nadzorczej na koniec 2013. W ciągu roku nie zmieniał się udział kobiet i mężczyzn w zarządzie i radzie nadzorczej Spółki, stąd Spółka nie prezentuje stanu zmian w ciągu roku.

Zarząd Spółki

Stan na dzień:	Liczba kobiet	Liczba mężczyzn
31 grudnia 2013 r.	0	od dnia 1.01.2013 r. do 22.10.2013 r.: 2 od dnia 22.10.2013 r.: 3

Rada nadzorcza Spółki

Stan na dzień:	Liczba kobiet	Liczba mężczyzn
31 grudnia 2013 r.	1	4

6. Wsparcie działań edukacyjnych i sportowych

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

W 2013 roku Spółka podjęła się roli współorganizatora w konkursie kierowanym do studentów kierunku „Architektura i Urbanistyka” Wydziału Budownictwa i Architektury Politechniki Lubelskiej wszystkich roczników, pn. „Zaprojektuj wnętrze w mieszkaniu WIKANY”, który polegał na aranżacji lokalu mieszkalnego w jednej z inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez spółkę z Grupy Kapitałowej Wikana. Jako nagrodę dla trzech najlepszych osób Spółka zapewniła płatny miesięczny staż w Biurze Projektowym Spółki.

Przez cały 2013 r. Spółka kontynuowała rolę tytularnego sponsora drużyny koszykarskiej mężczyzn Miejskiego Klubu Sportowego WIKANA START S.A. LUBLIN.

W 2013 r. Spółka zawarła także umowę o pełnienie funkcji sponsora z Krynickim Klubem Hokejowym „KASZOWSKI” Krynica-Zdrój.

Lublin, dn. 26 maja 2014 roku

.....
Sławomir Horbaczewski - prezes zarządu

.....
Robert Pydzik – członek zarządu

.....
Agnieszka Maliszewska - członek zarządu