

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

SPIS TREŚCI:

CZEŚĆ PIERWSZA	4
I. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ	4
1) Charakterystyka Grupy Kapitałowej	4
2) Kapitał Zakładowy	6
3) Organy jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	6
II. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2013	15
III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO 2013, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	16
IV. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ	17
V. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	18
VI. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ	18
VII. INFORMACJA O NABYCIE PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ AKCJI LUB UDZIAŁÓW WŁASNYCH	20
VIII. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ ODDZIAŁACH	20
IX. INFORMACJA O STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK	20
1) Ryzyko zmiany cen	20
2) Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych	20
3) Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych	21
4) Ryzyko utraty płynności finansowej	21
5) Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Grupa Kapitałowa jest na nie narażona	21
X. INFORMACJA O PRZYJĘTYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	28

XI. WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA.....	28
XII. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ.	29
XIII. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH.....	29
XIV. INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU.....	29
XV. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ.	30
XVI. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ Z INNYMI PODMIOTAMI.	30
XVII. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCYJACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE.....	32
XVIII. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK.....	32
XIX. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH.	32
XX. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH PORĘCZENIACH I GWARANCJACH.....	32
XXI. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.	32
XXII. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA ROK OBJĘTY SPRAWOZDANIEM.	33
XXIII. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI.	33
XXIV. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH.....	33
XXV. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM.....	33
XXVI. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ.	33
XXVII. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ.	33
XXVIII. UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY JEDNOSTKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA.	34

XXIX. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ NAGRÓD LUB KORZYŚCI OPARTYCH NA KAPITAŁACH JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ.	34
XXX. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI LUB UDZIAŁÓW JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH, BEDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH.	35
XXXI. INFORMACJE O ZNANYCH JEDNOSTKOM WCHODZĄCYM W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI LUB UDZIAŁÓW PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY LUB UDZIAŁÓWCÓW I OBLIGATARIUSZY.....	35
XXXII. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH	35
XXXIII. INFORMACJE O:	35
1) Dacie zawarcia przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.	35
2) Wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za okres objęty sprawozdaniem.	36
<u>CZEŚĆ DRUGA</u>.....	37
OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO W JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ W 2013 ROKU	37
1. ZASADY ORAZ ZAKRES STOSOWANIA ŁADU KORPORACYJNEGO.	37
2. OPIS DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZYCH UPRAWNIEŃ ORAZ PRAW AKCJONARIUSZY I SPOSOBU ICH WYKONYWANIA.	39
3. UPRAWNIENIA I ZASADY DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI ORAZ ICH KOMITETÓW.	41
3.3. Powołane Komitety.....	44
4. OPIS PODSTAWOWYCH CECH STOSOWANYCH W SPÓŁCE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	45
5. INFORMACJA O UDZIALE KOBIET I MĘŻCZYZN W ZARZĄDZIE I RADZIE NADZORCZEJ SPÓŁKI.	46
6. WSPARCIE DZIAŁAŃ EDUKACYJNYCH I SPORTOWYCH	47

CZĘŚĆ PIERWSZA

I. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ.

1) Charakterystyka Grupy Kapitałowej.

W skład Grupy Kapitałowej Wikana [Grupa Kapitałowa, Grupa] na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego wchodziły następujące jednostki:

- Jednostka dominująca:
 - Wikana S.A. [Spółka].
 - Przedmiotem działalności Spółki jest w szczególności działalność deweloperska realizowana za pośrednictwem spółek celowych oraz zarządzanie Grupą Kapitałową Wikana i świadczenie usług na rzecz podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Wikana.
- Jednostki zależne:
 - Wikana Bioenergia Sp. z o.o.
 - 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.
 - Prowadzi działalność w zakresie świadczenia usług zastępstwa inwestycyjnego na rzecz innych podmiotów Grupy Kapitałowej Wikana.
 - Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.
 - 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.
 - Prowadzi detaliczną dystrybucję obuwia.
 - Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o.
 - Zajmuje się usługowym zarządzaniem nieruchomościami – zarówno nieruchomościami własnymi, jak i zleconymi przez wspólnoty mieszkaniowe.

- Wikana Property Sp. z o.o.
 - Jej przedmiotem działalności jest świadczenie usług pośrednictwa sprzedaży dla podmiotów Grupy Kapitałowej 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% akcji 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.

2) Kapitał Zakładowy.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. kapitał zakładowy Grupy Kapitałowej wynosił 33.533 tys. zł, a kapitał własny 60.831 tys. zł.

Szczegółowe informacje na temat kapitałów poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy prezentowane są w nocie 38 do sprawozdania finansowego.

3) Organy jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

a) Wikana S.A.

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 w strukturze i 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, którego przedmiotem było m.in. podjęcie uchwały w sprawie zmiany § 19 statutu Spółki.
- Zwyczajne walne zgromadzenie z dnia 29 czerwca, które podjęło m.in. uchwały w sprawie zatwierdzenia jednostkowego sprawozdania zarządu z działalności Spółki za 2012 r.

b) Wikana Bioenergia Sp. z o.o.

a. Zarząd.

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

- Tomasz Grodzki – pełnił funkcję prezesa zarządu – od 1 stycznia do 10 maja.
- Robert Gajor – pełnił funkcję wiceprezesa zarządu – od 1 stycznia do 12 maja oraz funkcję prezesa zarządu – od 13 maja do 31 grudnia.

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

- Z dniem 28 stycznia na stanowisko wiceprezesa zarządu powołany został Sylwester Bogacki, który złożył rezygnację z pełnienia tej funkcji w dniu 24 kwietnia, ze skutkiem na dzień 30 kwietnia.
- Z dniem 24 kwietnia, ze skutkiem na dzień 1 maja, na stanowisko wiceprezesa zarządu powołany został Sławomir Horbaczewski.
- Z dniem 24 kwietnia, ze skutkiem na dzień 1 maja, na stanowisko członka zarządu powołany został Robert Pydzik.

b. Rada Nadzorcza.

Rada nadzorcza, jako organ spółki, nie została ustanowiona.

c. Zgromadzenie Wspólników.

W roku obrotowym 2013 odbyły się trzy zgromadzenia wspólników:

- Nadzwyczajne zgromadzenie wspólników z dnia 1 marca, którego przedmiotem było podjęcie uchwały o wyborze biegłego rewidenta, uprawnionego do przeprowadzenia czynności badania sprawozdania finansowego spółki za 2012 r.
- Nadzwyczajne zgromadzenie wspólników z dnia 13 maja, które podjęło uchwały m.in. w sprawie zmian w zarządzie spółki, w tym ustanowienia jednoosobowego zarządu.
- Zwyczajne zgromadzenie wspólników z dnia 29 czerwca, które podjęło uchwały m.in. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności spółki za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

Po zakończeniu roku obrotowego 2013 do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego odbyły się dwa nadzwyczajne zgromadzenia wspólników:

- W dniu 28 stycznia, które podjęło uchwały m.in. w przedmiocie zmian w zarządzie spółki, w tym ustanowienia dwuosobowego zarządu spółki.
- W dniu 24 kwietnia, które podjęło uchwały m.in. w przedmiocie zmian w zarządzie spółki, w tym ustanowienia trzyosobowego zarządu spółki.

c) Wikana Project Sp. z o.o.

a. Zarząd.

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

- Tomasz Grodzki – pełnił funkcję prezesa zarządu – od 1 stycznia do 10 maja.
- Krzysztof Szaliłow - pełnił funkcję prezesa zarządu - od 10 maja do 20 sierpnia.
- Paweł Barwiak - pełnił funkcję prezesa zarządu - od 20 sierpnia do 31 grudnia.

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

- z dniem 7 marca ze stanowiska prezesa zarządu został odwołany Paweł Barwiak.
- Z dniem 7 marca na stanowisko prezesa zarządu został powołany Sylwester Bogacki, zaś na stanowisko wiceprezesa zarządu – Robert Gajor.
- W dniu 24 kwietnia Sylwester Bogacki złożył rezygnację z pełnienia funkcji prezesa zarządu, ze skutkiem na dzień 30 kwietnia.
- Z dniem 24 kwietnia, ze skutkiem na dzień 1 maja, na stanowisko członka zarządu została powołana Agnieszka Maliszewska.
- Z dniem 24 kwietnia, ze skutkiem na dzień 1 maja, na stanowisko członka zarządu został powołany Ryszard Zajęc.

b. Rada Nadzorcza.

Rada nadzorcza, jako organ spółki, nie została ustanowiona.

c. Zgromadzenie Wspólników.

W roku obrotowym 2013 odbyły się cztery zgromadzenia wspólników:

- Nadzwyczajne zgromadzenie wspólników z dnia 22 marca, którego przedmiotem było podjęcie uchwały o wyborze biegłego rewidenta, uprawnionego do przeprowadzenia czynności badania sprawozdania finansowego Spółki za 2012 r.
- Nadzwyczajne zgromadzenie wspólników z 10 maja, które podjęło uchwały m.in. w przedmiocie zmian na stanowisku prezesa zarządu.
- Zwyczajne zgromadzenie wspólników z dnia 29 czerwca, które podjęło m.in. uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności spółki za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.
- Nadzwyczajne zgromadzenie wspólników z 20 sierpnia, które podjęło uchwały m.in. w przedmiocie zmian na stanowisku prezesa zarządu.

Po zakończeniu roku obrotowego 2013 do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego odbyły się dwa nadzwyczajne zgromadzenia wspólników:

- W dniu 7 marca, które podjęło uchwały m.in. w przedmiocie zmian w zarządzie spółki, w tym ustanowienia dwuosobowego zarządu spółki.
- W dniu 24 kwietnia, które podjęło uchwały m.in. w przedmiocie zmian w zarządzie spółki, w tym ustanowienia od dnia 1 maja trzyosobowego zarządu spółki.

d) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.

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 maja.
- Paweł Barwiak – pełnił funkcję prezesa zarządu – od 31 maja do 20 sierpnia.
- Krzysztof Szaliłow – pełnił funkcję prezesa zarządu – od 20 sierpnia do 31 grudnia.

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

- W dniu 28 stycznia Krzysztof Szaliłow zgłosił Zgromadzeniu Wspólników rezygnację z pełnienia funkcji prezesa zarządu.
- Z dniem 28 stycznia do zarządu powołany został Sławomir Horbaczewski z powierzeniem funkcji prezesa zarządu.
- Z dniem 28 stycznia do zarządu powołany został Sylwester Bogacki z powierzeniem funkcji wiceprezesa zarządu.
- W dniu 24 kwietnia Sylwester Bogacki złożył rezygnację z pełnienia funkcji wiceprezesa zarządu, ze skutkiem na dzień 30 kwietnia.
- Z dniem 24 kwietnia, ze skutkiem na dzień 1 maja, do zarządu spółki została powołana Agnieszka Maliszewska, z powierzeniem funkcji członka zarządu.
- Z dniem 24 kwietnia, ze skutkiem na dzień 1 maja, do zarządu spółki został powołany Robert Pydzik, z powierzeniem funkcji członka zarządu.

b. Rada Nadzorcza.

Rada nadzorcza, jako organ spółki, nie została ustanowiona.

c. Zgromadzenie Wspólników.

W roku obrotowym 2013 odbyły się cztery zgromadzenia wspólników:

- Nadzwyczajne zgromadzenie wspólników z dnia 22 marca, którego przedmiotem było podjęcie uchwały o wyborze biegłego rewidenta, uprawnionego do przeprowadzenia czynności badania sprawozdania finansowego spółki za 2012 r.
- Nadzwyczajne zgromadzenie wspólników z dnia 31 maja, które podjęło uchwały m.in. w przedmiocie zmian w zarządzie na stanowisku prezesa zarządu.
- Zwyczajne zgromadzenie wspólników z dnia 29 czerwca, które podjęło uchwały m.in. w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania z działalności spółki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r.
- Nadzwyczajne zgromadzenie wspólników z dnia 20 sierpnia, które podjęło m.in. uchwały w przedmiocie zmian w zarządzie na stanowisku prezesa zarządu.

Po zakończeniu roku obrotowego 2013 do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego odbyły się dwa nadzwyczajne zgromadzenia wspólników:

- W dniu 28 stycznia, które podjęło uchwały m.in. w przedmiocie zmian w zarządzie spółki, w tym ustanowienia dwuosobowego zarządu spółki.

- W dniu 24 kwietnia, które podjęło uchwały m.in. w przedmiocie zmian w zarządzie spółki, w tym ustanowienia od dnia 1 maja 2014 r. trzyosobowego zarządu spółki.

e) Multiserwis S.A.

a. Zarząd.

W roku obrotowym 2013 struktura i skład osobowy zarządu spółki nie ulegał zmianom i przedstawiał się następująco:

- Jan Walczuk – pełnił funkcję prezesa zarządu – od 1 stycznia do 31 grudnia.

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

- Z dniem 8 stycznia rada nadzorcza Spółki odwołała z funkcji prezesa zarządu Jana Walczuka.
- Z dniem 9 stycznia rada nadzorcza powołała na prezesa zarządu Monikę Karchut.

b. Rada Nadzorcza.

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

- Adam Buchajski.
- Agnieszka Buchajska.
- Magdalena Buchajska.
- Bogacki Sylwester.
- Robert Gajor.

Po zakończeniu roku obrotowego 2013, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura rady nadzorczej uległa jednej zmianie, a mianowicie w dniu 2 lutego złożyła rezygnację z pełnienia funkcji członka rady nadzorczej Agnieszka Buchajska, ze skutkiem na dzień 3 lutego.

c. Walne Zgromadzenie.

W roku obrotowym 2013 odbyło się:

- W dniu 15 marca nadzwyczajne walne zgromadzenie, które podjęło uchwały m.in. w przedmiocie:
 - Zmiany Statutu spółki.
 - Podwyższenia kapitału zakładowego.
- W dniu 17 kwietnia nadzwyczajne walne zgromadzenie, które podjęło uchwałę m.in. w przedmiocie uchwalenia Regulaminu rady nadzorczej.
- W dniu 10 sierpnia zwyczajne walne zgromadzenie, którego przedmiotem obrad było m.in. zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2012 r.

Po zakończeniu roku obrotowego 2013 do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego walne zgromadzenie nie obradowało.

f) Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o.**a. Zarząd.**

W roku obrotowym 2013 struktura i skład osobowy zarządu spółki nie ulegał zmianom i przedstawiał się następująco:

- Sylwester Bogacki – pełnił funkcję prezesa zarządu – od 1 stycznia do 31 grudnia.

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

- Z dniem 1 kwietnia nastąpiła zmiana funkcji pełnionej w zarządzie spółki przez Sylwestra Bogackiego, polegająca na określeniu, iż od tego dnia pełnić będzie funkcję wiceprezesa zarządu.
- Z dniem 1 kwietnia rada nadzorcza powołała do zarządu spółki Sławomira Horbaczewskiego, powierzając mu funkcję prezesa zarządu.
- W dniu 24 kwietnia Sylwester Bogacki złożył rezygnację z pełnienia funkcji wiceprezesa zarządu, ze skutkiem na dzień 30 kwietnia.
- W dniu 24 kwietnia, ze skutkiem na dzień 1 maja, rada nadzorcza spółki powołała do zarządu Roberta Pydzika i powierzyła mu funkcję członka zarządu.
- Z dniem 24 kwietnia, ze skutkiem na dzień 1 maja, rada nadzorcza spółki powołała Agnieszkę Maliszewską i powierzyła jej funkcję członka zarządu.

b. Rada Nadzorcza.

W roku obrotowym 2013 skład osobowy rady nadzorczej spółki kształtował się następująco:

- Zbigniew Targoński - członek rady nadzorczej.
- Włodzimierz Wojciechowski - członek rady nadzorczej do dnia 29 marca 2013 r.
- Tomasz Grodzki - członek rady nadzorczej.
- Jan Pomorski - członek rady nadzorczej od dnia 29 marca 2014 r.

Po zakończeniu roku obrotowego 2013, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego w składzie rady nadzorczej zaszły następujące zmiany:

- W dniu 31 stycznia:
 - Z rady nadzorczej zostali odwołani: Zbigniew Targoński oraz Tomasz Grodzki.
 - Do rady nadzorczej spółki zostali powołani: Paweł Barwiak oraz Ryszard Zajęc.
- W dniu 28 marca 2014 r.:
 - Paweł Barwiak złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka rady nadzorczej.
 - Do rady nadzorczej spółki został powołany Łukasz Kwaśniewski, który tego samego dnia został odwołany z pełnienia funkcji członka rady.
 - Do rady nadzorczej spółki został powołany Paweł Chołota.
 - Na przewodniczącego rady nadzorczej został wybrany Jan Pomorski.
- Z dniem 30 kwietnia 2014 r.:
 - Z rady nadzorczej spółki został odwołany Ryszard Zajęc.
 - Do rady nadzorczej spółki została powołana Agnieszka Wójcik.

c. Zgromadzenie Wspólników.

W roku obrotowym 2013 odbyły się trzy zgromadzenia wspólników:

- Nadzwyczajne zgromadzenie wspólników z dnia 29 marca, którego przedmiotem było podjęcie uchwał m.in. w przedmiocie zmian w składzie osobowym rady nadzorczej spółki.
- Zwyczajne walne zgromadzenie z dnia 29 czerwca, które podjęło m.in. uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania zarządu z działalności spółki za rok obrotowy 2012 r.
- Nadzwyczajne zgromadzenie wspólników z dnia 20 sierpnia., które podjęło uchwałę w przedmiocie wyboru biegłego rewidenta, uprawnionego do przeprowadzenia czynności badania sprawozdania finansowego spółki za 2012 r.

Po zakończeniu roku obrotowego 2013 do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego odbyły się cztery zgromadzenia wspólników:

- Nadzwyczajne zgromadzenie wspólników z dnia 31 stycznia, które podjęło uchwały m.in. w przedmiocie zmian w składzie osobowym rady nadzorczej spółki.
- Zgromadzenie wspólników z dnia 28 marca, które podjęło uchwały m.in. w przedmiocie:
 - Powołania nowego członka rady nadzorczej.
 - Zmiany umowy spółki.
- Nadzwyczajne zgromadzenie wspólników z dnia 28 marca, które podjęło uchwały w przedmiocie zmian w składzie osobowym rady nadzorczej spółki.
- Nadzwyczajne zgromadzenie wspólników z dnia 24 kwietnia, które podjęło uchwały w przedmiocie zmian w składzie osobowym rady nadzorczej spółki, ze skutkiem na dzień 30 kwietnia.

g) Wikana Property Sp. z o.o.

a. Zarząd.

W roku obrotowym 2013 struktura i skład osobowy zarządu spółki nie ulegał zmianom i kształtował się następująco:

- Sylwester Bogacki – pełnił funkcję prezesa zarządu – od 1 stycznia do 31 grudnia.

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

- Z dniem 7 marca nastąpiła zmiana funkcji pełnionej przez Sylwestra Bogackiego w zarządzie spółki – z funkcji prezesa zarządu na funkcję wiceprezesa zarządu.
- Z dniem 7 marca do zarządu spółki na stanowisko prezesa zarządu powołany został Sławomir Horbaczewski.
- W dniu 24 kwietnia Sylwester Bogacki złożył rezygnację z pełnienia funkcji wiceprezesa zarządu, ze skutkiem na dzień 30 kwietnia.
- W dniu 24 kwietnia, ze skutkiem na dzień 1 maja, na stanowisko członka zarządu została powołana Agnieszka Maliszewska.
- Z dniem 24 kwietnia, ze skutkiem na dzień 1 maja, na stanowisko członka zarządu został powołany Robert Pydzik.

b. Rada Nadzorcza.

Rada nadzorcza, jako organ spółki, nie została ustanowiona.

c. Zgromadzenie Wspólników.

W roku obrotowym 2013 nie odbyło się żadne zgromadzenie wspólników.

Po zakończeniu roku obrotowego 2013 do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego miały miejsce trzy nadzwyczajne zgromadzenia wspólników:

- W dniu 7 marca, które podjęło uchwały m.in. w przedmiocie zmian w zarządzie spółki, w tym ustanowienia dwuosobowego zarządu spółki.
- W dniu 13 marca, które podjęło w przedmiocie zmiany Aktu Założycielskiego spółki.
- W dniu 24 kwietnia, które podjęło uchwały m.in. w przedmiocie zmian w zarządzie spółki, w tym ustanowienia od dnia 1 maja trzyosobowego zarządu spółki.

h) Zielone Tarasy S.A.

a. Zarząd.

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

- Tomasz Grodzki – pełnił funkcję prezesa zarządu – od 1 stycznia do 10 maja.
- Robert Gajor – pełnił funkcję wiceprezesa zarządu od 1 stycznia do 21 maja, zaś od 22 maja do 31 grudnia – funkcję prezesa zarządu.

Po zakończeniu roku obrotowego 2013, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, struktura, jak też skład zarządu spółki ulegał następującym zmianom – w dniu 14 marca rada nadzorcza spółki powołała do zarządu spółki Sławomira Horbaczewskiego i powierzyła mu funkcję wiceprezesa zarządu.

b. Rada Nadzorcza.

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

- Adam Buchajski.
- Agnieszka Buchajska.
- Magdalena Buchajska.
- Paweł Barwiak – odwołany z rady nadzorczej z dniem 13 marca.
- Sylwester Bogacki.

Po zakończeniu roku obrotowego 2013, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego w składzie rady nadzorczej spółki zaszły następujące zmiany:

- Z dniem 13 marca do rady nadzorczej został powołany Łukasz Kwaśniewski;
- Z dniem 13 marca do rady nadzorczej powołany został Ryszard Zając, który uchwałą rady nadzorczej z dnia 14 marca został wybrany na jej przewodniczącego.

- W dniu 24 kwietnia Sylwester Bogacki złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, ze skutkiem na dzień 30 kwietnia.

c. Walne Zgromadzenie.

W roku obrotowym 2013 walne zgromadzenie odbyło się m.in. w dniu 7 lutego i przyjęło uchwały w sprawie:

- Przekształcenia spółki z komandytowo-akcyjnej w spółkę akcyjną.
- Powołania organów przekształconej spółki.

Po zakończeniu roku obrotowego 2013 do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego w dniu 13 marca odbyło się nadzwyczajne walne zgromadzenie, które podjęło uchwały w przedmiocie zmian w składzie osobowym rady nadzorczej spółki.

Każdą spółkę komandytowo-akcyjną reprezentuje komplementariusz.

II. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2013.

O istotnych zdarzeniach mających istotny wpływ na działalność jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Spółka informowała w formie raportów bieżących. Informacje na ten temat zawarte są także w nocy 41 do sprawozdania finansowego.

W szczególności zarząd Spółki chciałby zwrócić uwagę na następujące zdarzenia:

- W dniu 17 stycznia 2013 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. ALFA S.K.A. podpisała z Deutsche Bank S.A. dwie umowy kredytowe, wskutek czego łączna wartość umów zawartych z tym Bankiem przez spółki GK WIKANA w okresie ostatnich 12 miesięcy (od dnia 17 stycznia 2013 r.) przekroczyła wartość 10% kapitałów własnych.
- W dniu 1 lutego 2013 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.K.A. zbyła na rzecz powstałej w dniu 31 stycznia 2013 r. Wikana Property Sp. z o.o. DELTA S.K.A. rozpoczętą inwestycję w Lublinie pod nazwą Sky House.
- W dniu 6 marca 2013 r. Wikana Property Sp. z o.o. DELTA S.K.A. zawarła znaczącą umowę kredytową z Raiffeisen Bank Polska Spółka Akcyjna, której wartość przekroczyła 10% kapitałów własnych.
- W dniu 16 kwietnia 2013 r. Wikana Invest Sp. z o.o. zawarła z ABM GREIFFENBERGER POLSKA Sp. z o.o. (Najemca) umowę najmu pomieszczeń w ramach inwestycji pod nazwą Wikana Business Park, o łącznej powierzchni ok. 8 tys. m² oraz 80 miejsc parkingowych, której wartość, po przeliczeniu wg średniego kursu NBP, przekroczyła 10% kapitałów własnych.
- W dniu 24 października 2013 r., w związku z upływem z dniem 30 września 2013 roku terminu wykorzystania kredytu, została wypowiedziana umowa kredytu inwestycyjnego zawartego przez Wikana Invest Sp. z o.o. z Bankiem PKO BP Spółka Akcyjna.
- W dniu 5 listopada 2013 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.K.A. podpisała z NORDON Sp. z o.o. umowę o wykonanie robót budowlanych w ramach realizacji kolejnego etapu projektu pod nazwą Osiedle Marina w Lublinie, wskutek

czego łączna wartość umów zawartych z tych podmiotem przez Spółki GK WIKANA w ciągu 12 miesięcy od dnia 5 listopada 2013 r. przekroczyła 10% kapitałów własnych.

- W dniu 21 listopada 2013 r. Wikana Invest Sp. z o.o. zawarła z HENPOL Sp. z o.o. porozumienie w przedmiocie rozwiązania umów znaczących, przedmiotem których była realizacja budynków biurowych oraz hali magazynowej w ramach inwestycji Wikana Business Park w Lublinie.
- W dniu 10 grudnia 2013 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle S.K.A. zawarła z „ST INVEST” Z. Tarłowski, K. Szczech s.c. umowę o wykonanie robót budowlanych w ramach realizacji VI etapu projektu pod nazwą Świerkowa Aleja w Zamościu, wskutek czego łączna wartość umów zawartych z tym podmiotem i realizowanych w ciągu 12 miesięcy od dnia 10 grudnia 2013 r. przekroczyła wartość 10% kapitałów.
- W dniu 19 grudnia 2013 r. miała miejsce sprzedaż na rzecz firmy działającej pod nazwą Polska Tektura Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy 100% udziałów Wikana Invest Sp. z o.o., przysługujących Spółce Wikana S.A.
- W dniu 23 grudnia 2013 r. Wikana Property Sp. z o.o., działająca jako jedyny komplementariusz Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A. („Spółka”), podjęła uchwałę o przydziale 5.060 obligacji serii A, wyemitowanych przez Spółkę.

III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO 2013, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

O istotnych zdarzeniach mających istotny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej Spółka informowała w formie raportów bieżących. Informacje na ten temat zawarte są także w nocie 41 do sprawozdania finansowego.

W szczególności zarząd Spółki chciałby zwrócić uwagę na następujące zdarzenia:

- W dniu 29 stycznia 2014 r. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A. zawarła z NORDON Sp. z o.o. umowę o kompleksowe wykonanie robót budowlanych w ramach realizacji kolejnego etapu projektu pod nazwą Miasteczko Wikana w Lublinie, której wartość przekroczyła 10% kapitałów własnych, a z której to umowy w drodze aneksu nr 1 z dnia 9 kwietnia 2014 r., wszelkie prawa i obowiązki przejęła Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko S.K.A.
- W dniu 19 lutego 2014 r. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A. podjęła uchwałę w sprawie emisji obligacji i ustalenia warunków emisji obligacji dwudziestotrzymiesięcznych odsetkowych Obligacji serii A na okaziciela, która to emisja rozpoczęła Program Emisji Obligacji Spółki o łącznej wartości 15.000.000 PLN.
- W dniu 6 maja 2014 r. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER S.K.A., celem realizacji inwestycji w Piasecznie, zawarła ze Strabag Sp. z o.o. umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa.

IV. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

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 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.

W zakresie rozwoju spółek działających w segmencie odnawialnych źródeł energii Grupa będzie dążyła do:

- Rozwoju sieci biogazowni i farm fotowoltaicznych z zamiarem zbudowania atrakcyjnej wartości do zrealizowania przy całkowitej dezynwestycji w średnioterminowej perspektywie.
- Rozwoju prac badawczych z zakresu produkcji nawozów organicznych w celu wytworzenia własnej technologii produkcji.
- Prowadzenia prac badawczych z zakresu przetwarzania i utylizacji odpadów komunalnych.

W zakresie działalności spółki w segmencie handlu detalicznego zarząd jednostki dominującej:

- Będzie dążył do zakończenia procesu restrukturyzacji mającego na celu przywrócenie dodatniej rentowności tego segmentu.
- Przygotuje i przedstawi plan dalszej obecności Grupy w segmencie handlu detalicznego.

V. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Z uwagi na charakter działalności co do zasady żadna z jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, nie prowadzi prac badawczo-rozwojowych. Wyjątek stanowi firma Wikana Bioenergia Sp. z o.o., która prowadzi następujące prace badawczo-rozwojowe:

- Opracowanie technologii produkcji nawozu organicznego. Projekt realizowany w ramach Programu Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka; oś priorytetowa: Badania i rozwój nowoczesnych technologii; Działanie 1.4: Wsparcie projektów celowych; tytuł projektu: „Opracowanie innowacyjnego nawozu wytwarzanego z wykorzystaniem pofermentu”. Planowane zakończenie projektu 30.06.2015 r.
- Opracowanie technologii zagęszczania pofermentu. Projekt realizowany w ramach RPO WL/Oś I Przedsiębiorczość i innowacje; Działanie 1.6 Schemat A; tytuł projektu: „Stworzenie innowacyjnej technologii przetwarzania pofermentu”. Planowane zakończenie projektu 31.12.2014 r.

VI. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ

W 2013 roku Grupa Kapitałowa odnotowała (na poziomie skonsolidowanym) 19.240 tys. zł straty, przy 78.915 tys. zł przychodów z działalności operacyjnej.

W 2013 roku przychody Grupy z działalności deweloperskiej wyniosły 91.746 tys. zł. 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.

W 2013 roku Grupa osiągnęła z segmentu energii odnawialnej przychody w wysokości 3.398 tys. zł. W przyszłych okresach Grupa będzie dążyć do zapewnienia rentowności działania tego segmentu.

Segment sprzedaży detalicznej podlega restrukturyzacji i na moment sporządzenia sprawozdania finansowego wymaga dalszych działań naprawczych.

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 31.12.2013 r. łączna kwota zobowiązań Grupy przypadających do spłaty w 2014 roku (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw wynosi 108.441 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 40.689 tys. zł odpowiada w przeważającej części kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna mieszkań w realizowanych i nie zakończonych projektach deweloperskich). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 112.954 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota do 67.752 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 2014 roku.
- Wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich, zawartych przed 31.12.2013 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 planu optymalizacji struktury aktywów poprzez sprzedaż wybranych składników majątku trwałego o znaczącej wartości rynkowej (np. istniejących nieruchomości 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 w zaawansowanym stadium przygotowań są: przeprowadzenie emisji akcji (w ramach oferty prywatnej), przeprowadzenie emisji obligacji, pozyskanie nowych kredytów bankowych, zarówno refinansujących spłatę dotychczasowych zobowiązań, jak i finansujących realizację projektów deweloperskich lub z obszaru OZE.

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

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

Zdaniem zarządu, m.in. dzięki prowadzonym od początku roku 2014 działaniom restrukturyzacyjnym w ramach Grupy, jak również zdynamizowaniu sprzedaży lokali mieszkalnych, nie ma istotnego zagrożenia działalności Grupy w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego. 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.

VII. INFORMACJA O NABYCIU PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ AKCJI LUB UDZIAŁÓW WŁASNYCH.

W roku obrotowym 2013 i do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego:

- W dniu 4 lutego 2013 r. Wikana Project Sp. z o.o. nabyła 50.000 sztuk akcji serii A w spółce pod firmą Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DELTA S.K.A.
- W dniu 7 stycznia 2014 r. Wikana Property Sp. z o.o. DELTA S.K.A. nabyła 2.700.000 sztuk akcji serii C w spółce pod firmą Multiserwis S.A.

VIII. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ ODDZIAŁACH

Na dzień 31 grudnia 2013 r., jak również na dzień sporządzenia sprawozdania, jedynie spółka Multiserwis S.A. posiadała oddział, który jest zlokalizowany w Zamościu przy ul. Fabrycznej.

IX. INFORMACJA O STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK.

1) Ryzyko zmiany cen.

Grupa 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 Grupy od wykonawców robót budowlanych opisane w punkcie 5) poniżej – „Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Grupa Kapitałowa jest na nie narażona”.

2) Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych.

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

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 Grupy.

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

Zaciągnięte przez Grupę długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji o stałej stopie procentowej nie są narażone na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Grupa nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Grupa 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.

Grupa 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.

4) Ryzyko utraty płynności finansowej.

Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy 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 dokumentu.

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

- **Ryzyko związane z celami strategicznymi.**

Grupa nie może zapewnić, że cele strategiczne Grupy zostaną osiągnięte. Rynek, na którym działa Grupa, podlega zmianom, których kierunek i skala zależne są od wielu czynników. Przyszła pozycja i 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.

- **Ryzyka towarzyszące realizacji projektów deweloperskich.**

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę 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 Grupy, (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.

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

Grupa 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 przejścia, 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.

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

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy 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.

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

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

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

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

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

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

Nabywając grunty pod nowe projekty deweloperskie Grupa 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.

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

- **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 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 niezbędną 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.

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

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

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

Istniejący obecnie w Polsce, w tym w szczególności w miastach, w których Grupa realizuje inwestycje, system ksiąg wieczystych jest nieefektywny, w szczególności z uwagi na

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

- **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 Grupy.

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

Obiekty budowane w ramach projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę 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 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 z projektu deweloperskiego oraz szkód związanych z niewykonaniem lub nieterminowym wykonaniem umów z nabywcami spółki. W przypadku wystąpienia szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia, Grupa 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.

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

- **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 Grupy.

- **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 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 reprzywatyzacyjnymi, o ile przejęcie gruntów na podstawie dekretu o gruntach warszawskich nastąpiło niezgodnie z przepisami. Pomimo, iż przed nabyciem nieruchomości Grupa 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 reprzywatyzacyjne dotyczące nieruchomości posiadanych przez Grupę. 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.

- **Ryzyko ekonomiczne i polityczne.**

Grupa 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, 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.

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

Cześć terenów, na których Grupa 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 Grupy.

- **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 JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM.

Grupa 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 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	-24,38%	-24,88%
rentowności kapitału własnego (ROE)	zysk netto*100/kapitał własny-zysk netto	-24,03%	22,60%
stopa zadłużenia	zobowiązania/suma pasywów*100	77,72%	72,67%
bieżącej płynności	aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,28	1,05

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 sprawozdaniu finansowym.

XIII. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH.

Przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej jest przede wszystkim 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.

W ramach segmentu odnawialnych źródeł energii spółki wytwarzają podstawowe 4 produkty: 1) energię elektryczną, 2) energię ciepłą, 3) certyfikaty zielone, 4) certyfikaty fioletowe. Dodatkowo spółki prowadzą usługę z zakresu utylizacji odpadów i ten rodzaj usługi w najbliższym czasie będzie rozwijany.

XIV. INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU.

Grupa prowadzi działalność przede wszystkim w zakresie usług deweloperskich. W tym obszarze, Grupa nie jest uzależniona od żadnego ze swoich odbiorców, odbiorcami Grupy są w zdecydowanej większości osoby fizyczne.

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

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

W segmencie odnawialnych źródeł energii, działalność operacyjną prowadzi spółka WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o. , która wytwarza energię elektryczną i ciepłą. Spółka osiąga przychody ze sprzedaży 4 produktów: energii elektrycznej, energii cieplnej, certyfikatów zielonych i certyfikatów fioletowych. Sprzedaż energii elektrycznej spółka prowadzi zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi i odbiorcą 100% produkcji jest spółka PGE Obrót S.A. w ramach zawartej długoterminowej umowy sprzedaży. Sprzedaż energii cieplnej odbywa się lokalnie do Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w Piaskach w ramach długookresowej umowy sprzedaży; podmiot ten odbiera do 35% produkcji energii cieplnej, pozostała część jest zagospodarowywana na potrzeby własne i prowadzonych projektów badawczych. Sprzedaż certyfikatów odbywa się poprzez Towarową Giełdę Energii i cena sprzedaży uzależniona jest od notowań certyfikatów.

XV. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ.

Szczegółowe informacje o zawartych w roku obrotowym 2013, a także w okresie do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, umowach znaczących dla działalności jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zamieszczone są w punktach II i III niniejszego sprawozdania z działalności.

XVI. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ 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 wytarzaniem 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 przede wszystkim 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% akcji 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 JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ 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.

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

XIX. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH.

Informacje dotyczące udzielonych przez Grupę pożyczek zamieszczone są w notach 16 i 17 do sprawozdania finansowego.

XX. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH PORĘCZENIACH I GWARANCJACH.

Informacje dotyczące udzielonych i otrzymanych poręczeń i gwarancji zamieszczone są w sprawozdaniu finansowym.

XXI. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.

W roku obrotowym 2013 Grupa 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.

Po zakończeniu roku obrotowego 2013, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Grupa przeznaczyła wpływy z emisji obligacji na następujące cele:

- 1.400 tys. zł z emisji obligacji serii A na udzielenie pożyczki poręczycielowi.
- 1.461 tys. zł z emisji obligacji serii A na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji deweloperskiej w Rzeszowie.
- 3.379 tys. zł z emisji obligacji serii A na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji deweloperskiej w Lublinie i Zamościu.

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

Grupa nie publikowała prognoz jednostkowych wyników finansowych na 2013 rok.

XXIII. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI.

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

XXIV. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH.

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 finansować będą projekty z otrzymanych dotacji, środków własnych oraz pozyskanych kredytów i pożyczek. Spółki w pierwszej kolejności realizować będą projekty współfinansowane ze środków unijnych. Wszystkie projekty założone do realizacji zostały zweryfikowane i nie wykazują zagrożenia w fazie realizacji.

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

W 2013 roku w Grupie nie wystąpiły zdarzenia nietypowe mające wpływ na wynik z działalności Grupy.

XXVI. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ.

Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju jednostki znajduje się w pkt. IX ppkt. 5) niniejszego sprawozdania.

XXVII. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ.

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 JEDNOSTKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA.

Nie zawarto takich umów.

XXIX. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ NAGRÓD LUB KORZYŚCI OPARTYCH NA KAPITAŁACH JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ.

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]
ZARZĄD		
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 Zawisłak 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 LUB UDZIAŁÓW JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH, BEDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH.

Stan posiadania akcji jednostki dominującej 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.

Osoby nadzorujące nie posiadają udziałów w jednostkach powiązanych.

XXXI. INFORMACJE O ZNANYCH JEDNOSTKOM WCHODZĄCYM W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI LUB UDZIAŁÓW PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY LUB UDZIAŁÓWCÓW I OBLIGATARIUSZY.

Jednostkom wchodzącym w skład Grupy Kapitałowej nie są znane takie umowy.

XXXII. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W Grupie nie przeprowadzano programów akcji pracowniczych.

XXXIII. INFORMACJE O:

- 1) Dacie zawarcia przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.

Jednostka dominująca 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 JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ 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 przykłada dużą wagę do stosowania w procesie zarządzania zasad ładu korporacyjnego, rozumianych jako zbiór uregulowań niezbędnych w utrzymywaniu właściwych relacji pomiędzy interesami wszystkich podmiotów oraz osób fizycznych związanych z funkcjonowaniem Spółki. Zasady ładu korporacyjnego stanowią w dużej mierze

przykład postępowania zgodnego z nakazami etycznymi, jak również stanowią wyraz dobrych obyczajów.

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

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