

Grupa Kapitałowa WIKANA
Sprawozdanie Zarządu z działalności
za okres 01.01.2015-30.06.2015

SPIS TREŚCI

1. Zasady sporządzania śródrocznego sprawozdania finansowego	3
2. Informacje o Grupie Kapitałowej	3
2.1. Charakterystyka Grupy Kapitałowej	3
2.2. Kapitał zakładowy	6
2.3. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej WIKANA S.A.	6
2.4. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i wpływ tych zmian na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej	7
3. Istotne zdarzenia w 2015 r.	8
4. Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu WIKANA S.A.	10
5. Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	11
6. Stanowisko Zarządu WIKANA S.A. odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za I półrocze 2015 r.	11
7. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	11
8. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe	12
9. Informacja o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki lub udzielonych gwarancjach	12
10. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej	12
11. Opis istotnych czynników ryzyka i czynników istotnych dla rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej ..	13
12. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego	14

1. Zasady sporządzania śródrocznego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe sporządzono za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 roku.

Prezentowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe spełnia wymogi Międzynarodowego Standardu Rachunkowości MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, odnoszącego się do śródrocznych sprawozdań finansowych i nie zawiera ono wszystkich informacji, które obowiązują w stosunku do rocznych sprawozdań finansowych. Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe powinno być czytane razem z rocznym sprawozdaniem finansowym (odpowiednio skonsolidowanym i jednostkowym).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej WIKANA („Grupa Kapitałowa”) przekazywane jest do publicznej wiadomości łącznie ze śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniem finansowym. Aby uzyskać pełne zrozumienie wyniku i sytuacji finansowej emitenta, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe WIKANA S.A. („Spółka”) należy czytać łącznie ze śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej.

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga użycia określonych szacunków księgowych. Wymaga również od Zarządu Spółki stosowania własnego osądu przy stosowaniu przyjętych przez Grupę Kapitałową zasad rachunkowości. Zagadnienia, w odniesieniu do których wymagana jest większa doza osądu, zagadnienia bardziej złożone lub takie, przy których założenia i szacunki są znaczące z powodu widzenia sprawozdania finansowego, nie uległy co do zasady zmianie w porównaniu z końcem roku.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności Grupy Kapitałowej w ciągu 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego.

W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

W latach 2013-2014 wystąpiły przypadki naruszenia umowy kredytowej z Bankiem Gospodarki Żywnościowej S.A.. Naruszenie warunków dotyczyło rentowności sprzedaży, która miała być utrzymywana na poziomie wyższym lub równym 7%, natomiast w roku 2013 wskaźnik ten wyniósł minus 10%. Od dnia 02.04.2013 r. występowały zaległości w spłacie kapitału. Z dniem 30.11.2013 r. całość wierzytelności z tytułu spłaty kapitału i odsetek stała się wymagalna. 20.02.2014 r. została zawarta ugoda z Bankiem na mocy której zadłużenie z tytułu udzielonego kredytu jest spłacane w miesięcznych ratach. Na dzień 30.06.2015 r. zobowiązanie z tytułu kredytu wyniosło 426 tys. PLN i jest prezentowane w sprawozdaniu finansowym jako krótkoterminowe. Bank do dnia podpisania niniejszego sprawozdania nie wypowiedział tej umowy, a Spółka obsługuje kredyt na bieżąco.

W spółce Multiserwis S.A. w roku 2013 nastąpiło naruszenie warunków umowy kredytowej z Bankiem Pekao S.A. Naruszenie warunków dotyczyło utrzymywania zapasów w spółce na poziomie 5 500 tys. zł lub większym. Na dzień 31.12.2013 r. wartość zapasów przeznaczonych do sprzedaży w handlu detalicznym bez uwzględnienia opisów z tytułu trwałej utraty wartości wynosiła 4 411 tys. zł. W roku 2014 r. zostało zawarte porozumienie z Bankiem na mocy którego zadłużenie z tytułu udzielonego kredytu jest spłacane w miesięcznych ratach. Zadłużenie z tytułu w/w kredytu na koniec okresu sprawozdawczego wyniosło 674 tys. zł i jest prezentowane jako krótkoterminowe. Bank do dnia podpisania niniejszego sprawozdania nie wypowiedział tej umowy, a Grupa obsługuje kredyt na bieżąco.

2. Informacje o Grupie Kapitałowej

2.1. Charakterystyka Grupy Kapitałowej

Przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest przede wszystkim prowadzenie działalności deweloperskiej – budowa i sprzedaż nieruchomości lokalowych. Działalność

Grupy Kapitałowej skoncentrowana jest na terenie południowo-wschodniej Polski. Projekty deweloperskie realizowane są na ogół poprzez specjalnie powołane w tym celu spółki celowe, budowy prowadzone są w systemie generalnego wykonawstwa zlecanego wyspecjalizowanym, zewnętrznym spółkom budowlanym, sprzedaż nieruchomości lokalowych prowadzona jest przede wszystkim przez własne biura sprzedaży.

Poza tym, Spółka świadczy usługi, w tym zarządzania i księgowo, na rzecz spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

W ramach segmentu odnawialnych źródeł energii spółki wytwarzają cztery, podstawowe produkty: energię odnawialną, energię ciepłą, certyfikaty zielone i certyfikaty fioletowe. Dodatkowo spółki prowadzą usługę z zakresu utylizacji odpadów, a także prowadzą prace badawcze i rozwojowe.

Poza tym, przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej są: działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych, działalność rachunkowo-księgowa, zarządzanie nieruchomościami na zlecenie, wynajem powierzchni, sprzedaż detaliczna obuwia i wyrobów skórzanych.

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

1. **Jednostka dominująca: WIKANA S.A.** - przedmiotem działalności Spółki jest w szczególności działalność deweloperska realizowana za pośrednictwem spółek celowych oraz zarządzanie Grupą Kapitałową i świadczenie usług na rzecz podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.
2. **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 Spółka.
 - **Wikana Project Sp. z o.o.** - prowadzi działalność w zakresie świadczenia usług zastępstwa inwestycyjnego na rzecz innych podmiotów Grupy Kapitałowej.
 - **Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. w likwidacji** - prowadzi działalność w zakresie usług projektowych oraz przygotowania inwestycji.
 - **Multiserwis S.A.** - prowadzi detaliczną dystrybucję obuwia. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, jest to jedyny podmiot z Grupy Kapitałowej, który posiada 2 oddziały znajdujące się w: Zamościu, przy ul. Fabrycznej 1 oraz w Lublinie przy ul. Cisowej 11.
 - **Prim Sp. z o.o.** - spółka w 100% zależna od Multiserwis S.A. z siedzibą w Warszawie.
 - **Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasz Dom” Sp. z o.o.** (wcześniej: Towarzystwo Budownictwa Społecznego „WIKANA” Sp. z o.o.) - zajmuje się usługowym Zarządzaniem nieruchomościami – zarówno własnymi, jak i zleconymi przez wspólnoty mieszkaniowe.
 - **Wikana Property Sp. z o.o.** - jej przedmiotem działalności jest świadczenie usług pośrednictwa sprzedaży produktów oferowanych przez segment deweloperski Grupy Kapitałowej. Spółka ta na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania była komplementariuszem dla następujących spółkach z Grupy Kapitałowej:
 - 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 SALIX S.K.A.

- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY S.K.A.
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER S.K.A.
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA 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 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 ALBA S.K.A.
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 S.K.A.
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 MIASTECZKO S.K.A.
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 MARINA S.K.A.
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A.
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A.

Spółka posiada 100% akcji w ww. spółkach, za wyjątkiem: Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A., Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A., Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A., Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A., Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A., w których po 5% zostało przewłaszczonych na rzecz podmiotu spoza Grupy Kapitałowej, niepowiązanego kapitałowo i osobowo z podmiotami z Grupy Kapitałowej.

- **Wikana Fundusz Inwestycyjny Zamknięty [Wikana FIZ]** - na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania posiadała 100% akcji w następujących spółkach należących do Grupy Kapitałowej:
 - Zielone Tarasy S.A.
 - Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 MIASTECZKO S.K.A.
 - Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.
 - Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.

Spółka posiada 100% certyfikatów inwestycyjnych Wikana FIZ.

- **Wikana Meritum Sp. z o.o.** - spółka, która na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania była komplementariuszem dla następujących spółek z Grupy Kapitałowej:
 - Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A.
 - Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.
 - Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.
 - Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.

- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A.
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A.
- **Wikana Management Sp. z o.o.** - spółka która swą działalność koncentruje przede wszystkim na świadczeniu usług zastępstwa inwestycyjnego na rzecz innych podmiotów Grupy Kapitałowej.

Konsolidacji podlegają wszystkie ww. spółki zależne, za wyjątkiem spółki pod firmą Prim Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie. Wszystkie konsolidowane spółki zależne konsolidowane są metodą pełną.

2.2. Kapitał zakładowy

Na dzień 30 czerwca 2015 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 40.030 tys. zł, a kapitał własny 37 679 tys. zł.

W okresie sprawozdawczym objętym niniejszym sprawozdaniem zarówno wysokość, jak i struktura kapitału zakładowego Spółki nie ulegała zmianom.

Po okresie sprawozdawczym objętym niniejszym sprawozdaniem, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, zarówno wysokość, jak i struktura kapitału zakładowego Spółki nie uległa zmianie.

2.3. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej WIKANA S.A.

1. Zarząd

W okresie objętym sprawozdaniem struktura i skład osobowy Zarządu Spółki nie ulegały zmianom.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania skład osobowy Zarządu Spółki jest następujący:

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

W dniu 11 czerwca 2015 r. Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie art. 388 § 1 Ksh i § 29 ust. 2 Statutu Spółki oraz art. 368 § 4 Ksh, § 31 i § 33 ust. 1 Statutu Spółki, podjęła uchwałę w przedmiocie wyboru Zarządu Spółki na kolejną kadencję (zgodnie z § 33 ust. 1 Statutu Spółki: „Kadencja Zarządu trwa trzy lata i jest kadencją wspólną.”), zgodnie z którą zostało określone, iż w kadencji obejmującej lata 2015-2018 Zarząd Spółki funkcjonować będzie w następującym, dwuosobowym składzie:

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

Uchwała weszła w życie z dniem 30 czerwca 2015 r., po spełnieniu warunku, pod jakim została podjęta, tj. zatwierdzeniu przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2014.

2. Rada Nadzorcza

W okresie sprawozdawczym objętym niniejszym sprawozdaniem skład Rady Nadzorczej Spółki ulegał następującym zmianom:

- z dniem 16 lutego 2015 r. Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie art. 388 § 2 i 3 Ksh i § 29 ustęp 3 Statutu Spółki, w związku z § 27 ust. 2 Statutu Spółki, powołała do swojego składu Pana Jakuba Leonkiewicza;
- z dniem 17 lutego 2015 r. rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej złożył Pan Tomasz Filipiak;
- z dniem 17 marca 2015 r. Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie art. 388 § 2 i 3 Ksh i § 29 ustęp 3 Statutu Spółki, w związku z § 27 ust. 2 Statutu Spółki, powołała do swojego składu Pana Roberta Buchajskiego.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania skład osobowy Rady Nadzorczej Spółki jest następujący:

- Krzysztof Misiak – Przewodniczący Rady Nadzorczej.
- Adam Buchajski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
- Agnieszka Buchajska – Członek Rady Nadzorczej.
- Robert Buchajski – Członek Rady Nadzorczej.
- Tomasz Dukała – Członek Rady Nadzorczej.
- Jakub Leonkiewicz – Członek Rady Nadzorczej.

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

Zmiany, jakie dokonały się w ciągu I półrocza 2015 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania w strukturze Grupy Kapitałowej, były następujące:

- W dniu 2 lutego 2015 r. właściwy sąd rejestrowy zarejestrował zmianę firmy spółki: Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. z siedzibą w Lublinie na: Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. z siedzibą w Lublinie, w związku z dokonaną zmianą komplementariusza w ww. Spółce.
- W dniu 27 lutego 2015 r. właściwy sąd rejestrowy zarejestrował zmianę firmy spółki: Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A. z siedzibą w Lublinie na: Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A. z siedzibą w Lublinie, w związku z dokonaną zmianą komplementariusza w ww. Spółce.
- W dniu 20 kwietnia 2015 r. nastąpiło zbycie na rzecz podmiotu spoza Grupy 100% akcji spółki pod firmą: Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZETA S.K.A. z siedzibą w Lublinie.
- W dniu 21 kwietnia 2015 r. właściwy sąd rejestrowy zarejestrował zmianę siedziby oraz adresu spółki pod firmą: Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A. z: Rzeszów, ul. Krzyżanowskiego 6A/11, 35-327 Rzeszów na: Lublin, ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin.
- W dniu 14 maja 2015 r. właściwy sąd rejestrowy zarejestrował zmianę siedziby oraz adresu spółki pod firmą: Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY S.K.A. z: Rzeszów, ul. Krzyżanowskiego 6A/11, 35-327 Rzeszów na: Lublin, ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin.
- W dniu 3 czerwca 2015 r. właściwy sąd rejestrowy zarejestrował zmianę firmy spółki: Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A. z siedzibą w Lublinie na: Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A. z siedzibą w Lublinie, w związku z dokonaną zmianą komplementariusza w ww. Spółce.
- W dniu 8 lipca 2015 r. właściwy sąd rejestrowy zarejestrował zmianę firmy spółki: Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A. z siedzibą w Lublinie na: Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A. z siedzibą w Lublinie, w związku z dokonaną zmianą komplementariusza w ww. Spółce.
- W dniu 7 lipca 2015 r. nastąpiło przeniesienie ogółu praw i obowiązków w spółce: Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A. z siedzibą w Lublinie z dotychczasowego komplementariusza, tj.: Wikana Property Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie na: Wikana Meritum Sp. z o. o. z siedzibą w Lublinie; na dzień sporządzenia niniejszego

sprawozdania, właściwy sąd rejestrowy nie dokonał rejestracji zmiany firmy ww. spółki w związku ze zmianą komplementariusza.

- W dniu 7 lipca 2015 r. nastąpiło przeniesienie ogółu praw i obowiązków w spółce: Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A. z siedzibą w Lublinie z dotychczasowego komplementariusza, tj.: Wikana Property Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie na: Wikana Meritum Sp. z o. o. z siedzibą w Lublinie; na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, właściwy sąd rejestrowy nie dokonał rejestracji zmiany firmy ww. spółki w związku ze zmianą komplementariusza.
- Z dniem 10 lipca 2015 r. nastąpiło przewłaszczenie 5% akcji w spółce pod firmą: Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A. z siedzibą w Lublinie na rzecz podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń wierzytelności z tytułu obligacji wyemitowanych przez Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. z siedzibą w Lublinie.
- W dniu 13 lipca 2015 r. właściwy sąd rejestrowy zarejestrował zmianę siedziby oraz adresu spółki pod firmą: Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE S.K.A. z: Rzeszów, ul. Krzyżanowskiego 6A/11, 35-327 Rzeszów na: Lublin, ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin.
- Na podstawie umowy sprzedaży akcji WIKANA S.A. nabyła w dniu 10 sierpnia 2015 r. 100% akcji spółek, które były od niej dotychczas zależne bezpośrednio (poprzez WIKANA FIZ, w którym Spółka posiada 100% certyfikatów inwestycyjnych): Wikana Bioenergia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A. z siedzibą w Lublinie, Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 S.K.A. z siedzibą w Lublinie, Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 MARINA S.K.A. z siedzibą w Lublinie, Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A. z siedzibą w Lublinie, Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A. z siedzibą w Lublinie.
- W dniu 18 sierpnia 2015 r. właściwy sąd rejestrowy zarejestrował w Krajowym Rejestrze Sądowym spółkę pod firmą: Prim Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, w której to spółce 100% udziałów objęła Multiserwis S.A. z siedzibą w Warszawie.

Zarząd Spółki zwraca uwagę, iż ww. zmiany miały charakter wyłącznie porządkowy, związany z trwającą restrukturyzacją Grupy Kapitałowej, w wyniku czego nastąpi uproszczenie i usprawnienie funkcjonowania Grupy Kapitałowej.

Zarząd Spółki wskazuje także, iż zarówno w okresie sprawozdawczym, jak i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie nastąpiły żadne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej, takie jak: połączenia jednostek, przejęcia lub sprzedaż jednostek z Grupy Kapitałowej czy utrata kontroli nad jednostką/jednostkami zależnymi, za wyjątkiem opisanych powyżej. Ponadto, w omawianym czasie, nie miały miejsca zdarzenia takie jak utrata kontroli lub uzyskanie kontroli nad inwestycjami długoterminowymi oraz zaniechanie działalności.

3. Istotne zdarzenia w 2015 r.

W dniu 22 stycznia 2015 r. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 MIASTECZKO S.K.A. z siedzibą w Lublinie (poprzednio: Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 MIASTECZKO S.K.A. z siedzibą w Lublinie) podpisała kolejny aneks do Umowy o wykonanie robót budowlanych ("Umowa"), zawartej w dniu 29 stycznia 2014 r. z NORDON Sp. z o.o., przedmiotem której jest kompleksowe wykonanie robót budowlanych polegających na wykonaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego B12, realizowanego w ramach kolejnego etapu inwestycji pod nazwą Miasteczko Wikana w Lublinie. Na podstawie ww. aneksu zmianie uległ termin zakończenia całego

zadania zleconego Umową z pierwotnie określonego na dzień 30 kwietnia 2015 r., na dzień 31 maja 2015 r.

Na początku lutego 2015 r. Spółka poinformowała o zakończeniu negocjacji dotyczących realizacji inwestycji na jednej z działek będących w posiadaniu Grupy Wikana. W związku z powyższym w dniu 5 lutego 2015 r. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER S.K.A. z siedzibą w Lublinie („Sprzedający”) zawarła z BUD-RIM DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Bis spółka komandytowo-akcyjna spółka jawna z siedzibą w Piasecznie ("Kupujący") przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność Sprzedającego, położonej w Piasecznie, w województwie mazowieckim, wraz z dokumentacją budowlaną, za cenę 4.305.000,00 zł brutto. Zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpiło w dniu 14 sierpnia 2015 r., w związku ze spełnieniem się warunku zawieszającego, polegającego na uzyskaniu przez poprzedniego właściciela nieruchomości ostatecznej i niezaskarżonej decyzji administracyjnej stwierdzającej wygaśnięcie decyzji administracyjnej o udzielenie zezwolenia na usunięcie drzew i krzewów znajdujących się na tej nieruchomości.

W dniu 9 lutego 2015 r. Spółka otrzymała zawiadomienie z Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych o wpisaniu w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej pod numerem KW: LU1I/00178650/7 dla nieruchomości położonej w Lublinie, do której prawo użytkowania wieczystego przysługuje Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A. z siedzibą w Lublinie (poprzednio: Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A. z siedzibą w Lublinie), hipoteki umownej, ustanowionej do kwoty 26.785.500,00 zł na rzecz Distressed Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie (REGON: 146456480), tj. obligatariusza obligacji serii A, wyemitowanych przez Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. z siedzibą w Lublinie (poprzednio: Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. z siedzibą w Lublinie), celem zabezpieczenia jego wierzytelności.

W dniu 18 lutego 2015 r. Spółka otrzymała zawiadomienie z Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych o wpisaniu w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej pod numerem KW: LU1I/00328193/2 dla nieruchomości położonej w Lublinie, stanowiącej własność Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A. z siedzibą w Lublinie (poprzednio: Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A. z siedzibą w Lublinie) hipoteki umownej, ustanowionej do kwoty 26.785.500,00 zł na rzecz Distressed Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie (REGON: 146456480), tj. obligatariusza obligacji serii A, wyemitowanych przez Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. z siedzibą w Lublinie (poprzednio: Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. z siedzibą w Lublinie), celem zabezpieczenia jego wierzytelności.

W dniu 20 lutego 2015 r. Spółka otrzymała zawiadomienie z Sądu Rejonowego w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych o wpisaniu w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej pod numerem KW: RZ1Z/00140320/8 dla nieruchomości położonej w Rzeszowie, stanowiącej własność Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A. z siedzibą w Lublinie (poprzednio: Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A. z siedzibą w Lublinie), hipoteki umownej, ustanowionej do kwoty 26.785.000,00 zł na rzecz Distressed Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie (REGON: 146456480), tj. obligatariusza obligacji serii A, wyemitowanych przez Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. z siedzibą w Lublinie (poprzednio: Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. z siedzibą w Lublinie), celem zabezpieczenia jego wierzytelności.

W dniu 31 marca 2015 r. Spółka zawarła ze spółką pod firmą: CRH ŻAGIEL DOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lublinie umowę sprzedaży, na podstawie której zbyła za cenę 4.156.000,00 zł netto dwie stanowiące własność Spółki, położone w Lublinie nieruchomości,

przeznaczone zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublin pod tereny usług publicznych - UPo, tj.:

- nieruchomość stanowiącą działki gruntu o numerach 37/14 i 38/6, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer LU1I/00283558/1,
- nieruchomość stanowiącą działkę gruntu o numerze 37/8, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer LU1I/00199196/9.

Zbycie ww. aktywów stanowi kontynuację strategii prowadzonej przez Zarząd Spółki, o której Spółka informowała raportami bieżącymi nr 43/2014 z dnia 27 czerwca 2014 r. oraz nr 88/2014 z 7 listopada 2014 r., zakładającej dezinvestycję i pełną koncentrację na działalności podstawowej, to jest działalności deweloperskiej, m.in. dzięki pozyskanym w ten sposób kapitałom.

W dniu 28 kwietnia 2015 r. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A. z siedzibą w Lublinie podpisała aneks do umowy na wykonanie robót budowlanych ("Umowa"), zawartej w dniu 10 grudnia 2013 r. ze spółką "ST INVEST" Zbigniew Tarłowski, Karol Szczech s.c. ("Wykonawca"), przedmiotem której jest wykonanie robót budowlanych w ramach realizacji kolejnego, VI etapu projektu pod nazwą Świerkowa Aleja w Zamościu. Na podstawie ww. aneksu rozszerzeniu uległ zakres robót o wykonanie dodatkowych robót budowlanych, w związku z czym zmianie uległ również termin zakończenia całego zadania zleconego Umową, który został określony na dzień 31 maja 2015 r. oraz wynagrodzenie Wykonawcy za zrealizowanie przedmiotu Umowy, które zostało określone na kwotę 6.681.000,00 zł netto.

W dniu 17 lipca 2015 roku Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A. zawarła z SKANSKA S.A. umowę o wykonanie robót budowlanych ("Umowa"), polegających na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego OPV, wraz z instalacjami, przyłączami oraz zagospodarowaniem terenu, realizowanego w ramach kolejnego etapu inwestycji pod nazwą "Osiedle Panorama" w Rzeszowie. Termin realizacji Umowy został ustalony na lipiec 2016 r. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu Umowy jest ryczałtowe i wynosi 4,3 mln zł netto.

Spółka zwraca uwagę, iż o wszystkich istotnych zdarzeniach informowała w drodze raportów bieżących, dostępnych także na jej stronie internetowej.

4. Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu WIKANA S.A

Wykaz akcjonariuszy, których udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki na dzień przekazania niniejszego sprawozdania wynosi bezpośrednio lub pośrednio przed podmioty zależne co najmniej 5%, przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Stan posiadania akcji WIKANA S.A. przez znacznych akcjonariuszy na dzień przekazania sprawozdania

AKCJONARIUSZ	LICZBA POSIADANYCH AKCJI	LICZBA GŁOSÓW NA WZA	WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI	UDZIAŁ AKCJI W KAPITAŁA ZAKŁADOWYM	UDZIAŁ GŁOSÓW NA WZA
AGIO RB FIZ*	6 320 124	6 320 124	12 640 248	31,58%	31,58%
Ipnihome Limited**	4 935 222	4 935 222	9 870 444	24,66%	24,66%
Dekra Holdings Limited***	3 027 026	3 027 026	6 054 052	15,12%	15,12%
Inne podmioty	5 732 425	5 732 425	11 464 850	28,64%	28,64%
RAZEM:	20 014 797	20 014 797	40 029 594	100,00%	100,00%

* zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 04.12.2014 r., z uwzględnieniem scalenia akcji Spółki, które miało miejsce w IV kwartale 2014 r.

** zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 05.12.2014 r., z uwzględnieniem scalenia akcji Spółki, które miało miejsce w IV kwartale 2014 r. Podmiot kontrolowany przez p. Adama Buchajskiego (łącznie liczba akcji posiadanych bezpośrednio i pośrednio przez Pana Adama Buchajskiego wynosi 5 460 037, które uprawniają do 5 460 037 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co stanowi 27,28% udziału w kapitale/głosach).

*** zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 23.09.2014 r., z uwzględnieniem scalenia akcji Spółki, które miało miejsce w IV kwartale 2014 r.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu kwartalnego tj. od dnia 15 maja 2015 r. nie miały miejsca zmiany w strukturze znaczących akcjonariuszy.

5. Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Liczbę akcji WIKANA S.A. będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących obrazuje poniższa tabela.

Tabela: Stan posiadania akcji WIKANA S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące

	LICZBA AKCJI/GŁOSÓW NA WZA SPÓŁKI (SZT.)	WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI (PLN)	UDZIAŁ W KAPITALE SPÓŁKI/GŁOSACH NA WZA SPÓŁKI (%)
ZARZĄD	0	0	0
RADA NADZORCZA, w tym:	6 055 322	12 110 644	30,25
BUCHAJSKI ADAM*	5 460 037	10 920 074	27,28
BUCHAJSKA AGNIESZKA**	595 285	1 190 570	2,97
RAZEM:	6 055 322	12 110 644	30,25

* łączny stan posiadania tj. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez podmiot kontrolowany przez Pana Adama Buchajskiego;

** łączny stan posiadania tj. bezpośrednio oraz pośrednio poprzez podmiot kontrolowany przez Panią Agnieszkę Buchajską;

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu kwartalnego tj. od dnia 15 maja 2015 r. nie miały miejsca zmiany w stanie posiadania osób zarządzających i nadzorujących.

6. Stanowisko Zarządu WIKANA S.A. odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za I półrocze 2015 r.

Zarząd Spółki nie publikuje prognoz finansowych, zarówno w odniesieniu do jednostki dominującej, jak i Grupy Kapitałowej.

7. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki, na dzień sporządzenia tego sprawozdania, Spółka i jednostki od niej zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 18 534 tys. zł, z czego:

- 4 612 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych, w tym:

- w dniu 23 grudnia 2014r. WIKANA S.A. zmodyfikowała podstawę prawną powództwa z dnia 17 marca 2014r., żądając od ABM Greiffenberger Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie zwrotu nienależnego świadczenia w kwocie: 4 189 tys. zł. Powództwo oceniane jest jako zasadne.
- 13 922 tys. zł – stanowi łączna wartość postępowań dotyczący zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych, w tym:
 - w dniu 30 stycznia 2015 r. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 S.K.A. z siedzibą w Lublinie oraz Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji, otrzymały pozew o solidarną zapłatę kwoty: 2.545 tys. zł na rzecz osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą (z uwagi na przepisy o ochronie danych osobowych Spółka nie ujawnia danych strony powodowej). Powództwo oceniane jest jako niezasadne.

8. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe

W pierwszym półroczu 2015 roku i po dniu 30 czerwca 2015 roku do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu nie były zawierane z podmiotami powiązanymi transakcje na warunkach innych niż rynkowe.

9. Informacja o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki lub udzielonych gwarancjach

Informacje dotyczące istotnych zdarzeń dotyczących kredytów i pożyczek zostały zamieszczone w punkcie 6.8 skonsolidowanego raportu półrocznego za okres I półrocza 2015 r.

10. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015 roku spółki z Grupy Kapitałowej kontynuowały swoją działalność statutową. W pierwszym półroczu 2015 roku Grupa Kapitałowa odnotowała 4.552 tys. zł straty, przy 29.368 tys. zł przychodów z działalności operacyjnej.

Na dzień 30.06.2015 r. łączna kwota zobowiązań Grupy Kapitałowej przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw o charakterze krótkoterminowym wynosi 95 190 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, leasingu finansowego, wyemitowanych obligacji, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 29 130 tys. zł odpowiada kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna mieszkań w realizowanych i nie zakończonych projektach deweloperskich). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 98 097 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 68 967 tys. zł tj. pomniejszona o kwotę przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z metodologią rozliczania projektów deweloperskich (określoną MSR 18) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po podpisaniu aktów notarialnych przez klientów. Ewentualna spłata tych zobowiązań wobec nabywców mieszkań byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii Zarządu należy zdecydowanie wykluczyć.

W pierwszym półroczu 2015 roku i do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu Grupa Kapitałowa, w zakresie mieszkaniowych projektów deweloperskich:

- zakończyła realizację następujących projektów: w Lublinie - „Miasteczko Wikana B12”, „Oranżeria”, w Zamościu – „Świerkowa Aleja VI”; w Rzeszowie – „Zielone Tarasy H, I, K”.

- kontynuuje realizację następujących projektów: w Lublinie – „Osiedle Marina A3”, w Krośnie – „Osiedle Generalskie”.
- rozpoczęła realizację następujących projektów: w Rzeszowie – „Osiedle Panorama V”.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2015 roku w ofercie Grupy Kapitałowej znajdują się projekty deweloperskie z łączną liczbą 172 lokali, z czego 37% znajduje się w budowie.

W pierwszym półroczu br. Grupa Kapitałowa osiągnęła z segmentu energii odnawialnej przychody w wysokości 1 978 tys. zł.

Segment sprzedaży detalicznej jest w trakcie restrukturyzacji i na moment sporządzenia sprawozdania finansowego jego działalność jest systematycznie ograniczana.

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

11. Opis istotnych czynników ryzyka i czynników istotnych dla rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej

Zarząd Spółki 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 Kapitałowej, wynikających przede wszystkim z tytułu wyemitowanych obligacji i zaciągniętych kredytów oraz zobowiązań handlowych (w tym zobowiązań wynikających z realizowanych projektów deweloperskich).

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

- Wpływy z nowych umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie lub wprowadzonych do oferty Grupy Kapitałowej w 2015 roku.
- Wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich, zawartych przed 30.06.2015 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach.
- Wpływy z wynajmu powierzchni w posiadanych obiektach komercyjnych.
- Procesu dezinwestycji obejmującego zbycie wybranych aktywów, w ramach przyjętego przez Zarząd Spółki planu optymalizacji struktury aktywów poprzez sprzedaż wybranych składników majątku trwałego (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 jest pozyskanie nowych kredytów bankowych, zarówno refinansujących spłatę dotychczasowych zobowiązań, jak i finansujących realizację projektów deweloperskich.

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

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

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

Strategia rozwoju Spółki, spółek deweloperskich z Grupy Kapitałowej na najbliższy, co najmniej 12 miesięczny okres skoncentruje się na następujących kierunkach:

- Intensyfikacji działań w kierunku istotnego zwiększenia tempa i skali działalności, w tym rozpoczęcia realizacji inwestycji na posiadanych gruntach.
- Odbudowaniu wysokiej pozycji Spółki wśród innych firm deweloperskich, dalszym rozszerzaniu zakresu prowadzonej działalności i umacnianiu pozycji na rynkach, na których Spółka jest obecna.
- Konsekwentnym zwiększaniu liczby sprzedawanych lokali przy jednoczesnym wzroście rentowności prowadzonej działalności.
- 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.

W zakresie segmentu sprzedaży detalicznej – jednego z czterech, w których działa Grupa Kapitałowa – Zarząd Spółki ogranicza działalność w tym segmencie. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie zostały podjęte decyzje dotyczące likwidacji spółki działającej w ramach tego segmentu.

W zakresie segmentu odnawialnych źródeł energii Zarząd Spółki planuje dezinvestycję tego segmentu w uzasadnionym rachunkiem ekonomicznym czasie, kontynuując rozpoczęte już inwestycje w niezbędnym zakresie.

W zakresie nieruchomości komercyjnych Zarząd Spółki planuje dezinvestycję tych nieruchomości w uzasadnionym rachunkiem ekonomicznym czasie.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania żadne decyzje w tym zakresie nie zostały podjęte.

12. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego

1) Ryzyko zmiany cen

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

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

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

3) Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych

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

4) Ryzyko utraty płynności finansowej

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

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

• Ryzyko związane z celami strategicznymi

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

• Ryzyka towarzyszące realizacji projektów deweloperskich

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

a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

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

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

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

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

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

Obecnie wszystkie projekty deweloperskie Grupy Kapitałowej realizowane są w Lublinie, Zamościu, Rzeszowie, Krośnie. Grupa Kapitałowa na bieżąco analizuje rynek działalności deweloperskiej w innych polskich miastach, jednakże korzyści płynące z ekspansji na inne rynki wydają się obecnie Zarządowi niewspółmierne do ryzyka związanego z tego typu decyzją. W związku z tym, w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane przez Grupę Kapitałową będą uzależnione od sytuacji na rynkach mieszkaniowych, na których Grupa Kapitałowa jest już obecna. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tych rynkach może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

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

Dalszy rozwój działalności Grupy Kapitałowej zależy w decydującym stopniu od: możliwości rozpoczęcia realizacji inwestycji na posiadanych nieruchomościach, wprowadzania do sprzedaży kolejnych mieszkań, zdolności pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe projekty deweloperskie po konkurencyjnych cenach oraz ich właściwego wykorzystania, a następnie od zdolności do sprzedaży na rynku wybudowanych mieszkań w odpowiednim terminie i z satysfakcjonującą marżą. Zdolność do

wypełnienia powyższych założeń wynika z kolei w znacznej mierze z kondycji rynków mieszkaniowych, na których działa Grupa Kapitałowa i realizacji jej programu naprawczego.

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

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

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

- **Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi**

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

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

Zgodnie z polskim prawem podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty administracyjnych kar pieniężnych. Nie można wykluczyć ryzyka, że w przyszłości Grupa Kapitałowa może być zobowiązana do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez Grupę Kapitałową. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej.

- **Ryzyko związane z infrastrukturą**

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

- **Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego**

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

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

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

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

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 lipca 2003 roku o gwarancji zapłaty za roboty budowlane wykonawca robót budowlanych, któremu spółka 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 Kapitałowej.

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

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

- **Ryzyko zmian prawa podatkowego**

Polski system podatkowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Grupy Kapitałowej, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

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

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

- **Ryzyko związane z problemem potencjalnych roszczeń**

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

- **Ryzyko ekonomiczne i polityczne**

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

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

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

Cześć terenów, na których Grupa Kapitałowa 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 z uzyskaniem pozwolenia na budowę, co może prowadzić do opóźnienia realizacji projektów inwestycyjnych, w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

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

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

Grupa Kapitałowa zarządza wszystkimi opisanymi powyżej elementami ryzyka finansowego, które może mieć istotny wpływ na prowadzenie działalności. Organizacja systemu zarządzania ryzykiem finansowym polega na rozdzieleniu komórek odpowiedzialnych za zawieranie różnego typu transakcji na rynku, opiniowaniu tych transakcji przez inne, niezależne komórki przed ich ostateczną akceptacją przez Zarząd Spółki i w rezultacie zmniejszenie kosztów działalności operacyjnej i finansowej, w których w rzeczywistości ryzyko finansowe się zawiera.

Robert Pydzik
/Prezes Zarządu/

Agnieszka Maliszewska
/Członek Zarządu/

Lublin, dnia 31 sierpnia 2015 roku