



**INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE**  
**DO ROZSZERZONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU**  
**OKRESOWEGO WIKANA S.A.**  
**ZA I KWARTAŁ 2012 ROKU**

**WIKANA S.A.**  
**Lublin**  
**15 maja 2012 r.**

## Spis Treści

|       |                                                                                                                                                        |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2     | Wybrane dane finansowe .....                                                                                                                           | 4  |
| 2.1   | Wybrane pozycje jednostkowego sprawozdania finansowego za I kwartał 2012 roku ...                                                                      | 4  |
| 2.2   | Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kwartał 2012 roku                                                                       | 5  |
| 2.3   | Kursy euro przyjęte do przeliczeń .....                                                                                                                | 6  |
| 3     | Informacje dodatkowe do kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....                                                                    | 6  |
| 3.1   | Zgodność sprawozdań finansowych z MSR/MSSF .....                                                                                                       | 6  |
| 3.1.1 | Zgodność przyjętych standardów .....                                                                                                                   | 6  |
| 3.1.2 | Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF .....                                                                                                    | 6  |
| 3.1.3 | Nowe Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez UE obowiązujące w 2012 r. ....                                                                       | 7  |
| 3.1.4 | Nowe Standardy i Interpretacje, które zostały opublikowane, ale nie mają jeszcze zastosowania .....                                                    | 8  |
| 3.2   | Zasady przyjęte przy sporządzeniu śródrocznych sprawozdań finansowych .....                                                                            | 9  |
| 3.2.1 | Ogólne zasady przyjęte przy sporządzeniu śródrocznych sprawozdań finansowych .....                                                                     | 9  |
| 3.2.2 | Szczegółowe informacje nt. zasady przyjętych przy sporządzeniu śródrocznych sprawozdań finansowych .....                                               | 9  |
| 3.3   | Zmiany i uzupełnienie zasad rachunkowości opublikowanych w ostatnich skonsolidowanym raporcie rocznym .....                                            | 19 |
| 3.4   | Zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych .....                                                                                            | 19 |
| 3.5   | Istotne zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego, które nie zostały odzwierciedlone w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ..... | 20 |
| 3.5.1 | Kredyty bankowe .....                                                                                                                                  | 20 |
| 3.5.2 | Umony znaczące .....                                                                                                                                   | 20 |
| 3.6   | Rodzaj oraz kwoty nietypowe ze względu na ich rodzaj, wielkość i częstotliwość .....                                                                   | 21 |
| 3.7   | Wartości szacunkowe .....                                                                                                                              | 21 |
| 3.8   | Emisje wykup i spłaty dłużnych papierów wartościowych .....                                                                                            | 22 |
| 3.9   | Informacje o dywidendzie .....                                                                                                                         | 22 |
| 4     | Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej WIKANA .....                                                                                                | 22 |
| 4.1   | Struktura Grupy Kapitałowej WIKANA .....                                                                                                               | 22 |
| 4.2   | Jednostki podlegające konsolidacji .....                                                                                                               | 25 |
| 4.3   | Podstawowe informacje nt. Jednostki Dominującej .....                                                                                                  | 25 |
| 4.4   | Podstawowe informacje nt. spółek zależnych .....                                                                                                       | 25 |
| 4.5   | Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej WIKANA .....                                                                                                     | 31 |
| 5     | Informacje o akcjach i akcjonariacie .....                                                                                                             | 31 |
| 5.1   | Kapitał zakładowy .....                                                                                                                                | 31 |
| 5.2   | Struktura akcjonariatu .....                                                                                                                           | 32 |
| 5.3   | Stan posiadania akcji oraz uprawnień do nich wśród osób zarządzających i nadzorujących .....                                                           | 32 |
| 5.4   | Akcje własne .....                                                                                                                                     | 33 |
| 6     | Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego sprawozdania za I kwartał 2012 roku                                                             | 34 |
| 6.1   | Informacje istotne dla oceny sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej WIKANA .....                                                                        | 34 |
| 6.1.1 | Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych .....                                                                                         | 34 |
| 6.1.2 | Informacje o segmentach działalności .....                                                                                                             | 36 |
| 6.1.3 | Informacje nt. sezonowości lub cykliczności działalności .....                                                                                         | 38 |
| 6.2   | Opis sytuacji Grupy Kapitałowej WIKANA .....                                                                                                           | 38 |

6.2.1    *Informacje o najważniejszych zdarzeniach w obrębie Grupy Kapitałowej WIKANA*.....38

6.3      Czynniki i zdarzenie mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....41

6.4      Czynniki mogące mieć wpływ na wyniki finansowe spółek z Grupy Kapitałowej WIKANA w perspektywie co najmniej najbliższego kwartału.....41

6.5      Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników finansowych.....42

6.6      Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi.....42

6.7      Informacje o poręczeniach i gwarancjach .....42

6.8      Informacje o postępowaniach przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....42

6.9      Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej WIKANA.....42

7        Dane kontaktowe .....43

---

## 1 Wprowadzenie

Niniejszy rozszerzony skonsolidowany raport za I kwartał 2012 roku został sporządzony zgodnie z § 87 ust. 1-10 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych [...] i obejmuje dane finansowe spółki WIKANA S.A. (Spółka, Emitent) oraz podmiotów zależnych. Jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe sporządzone zostały zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF).

Dane finansowe, jeżeli nie wskazano inaczej, są wyrażone w tysiącach złotych.

## 2 Wybrane dane finansowe

### 2.1 Wybrane pozycje jednostkowego sprawozdania finansowego za I kwartał 2012 roku

Tabela. Wybrane dane finansowe dla Wikana S.A. za I kw. 2012 r.

| WYBRANE DANE FINANSOWE                                                     |                                                         | w tys. zł                                 |                                           | w tys. euro                               |                                           |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                                            |                                                         | I kw. 2012<br>od 2012-01-01 do 2012-03-31 | I kw. 2011<br>od 2011-01-01 do 2011-03-31 | I kw. 2012<br>od 2012-01-01 do 2012-03-31 | I kw. 2011<br>od 2011-01-01 do 2011-03-31 |
| dane dotyczą skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego WIKANA S.A. |                                                         |                                           |                                           |                                           |                                           |
| I                                                                          | Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i usług | 7 497                                     | 731                                       | 1 796                                     | 184                                       |
| II                                                                         | Zysk (strata) z działalności operacyjnej                | -1 135                                    | -801                                      | -272                                      | -202                                      |
| III                                                                        | Zysk (strata) brutto                                    | 3 786                                     | 5 144                                     | 907                                       | 1 294                                     |
| IV                                                                         | <b>Zysk (strata) netto</b>                              | <b>2 564</b>                              | <b>4 050</b>                              | <b>614</b>                                | <b>1 019</b>                              |
| V                                                                          | Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej    | -116                                      | -56                                       | -28                                       | -14                                       |
| VI                                                                         | Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej  | -3 142                                    | -1 807                                    | -753                                      | -455                                      |
| VII                                                                        | Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej     | 1 740                                     | -3 726                                    | 417                                       | -938                                      |
| VIII                                                                       | <b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>                 | <b>-1 518</b>                             | <b>-5 589</b>                             | <b>-364</b>                               | <b>-1 406</b>                             |
|                                                                            | <b>Dane bilansowe</b>                                   | <b>od 2012-01-01 do 2012-03-31</b>        | <b>od 2011-01-01 do 2011-12-31</b>        | <b>od 2012-01-01 do 2012-03-31</b>        | <b>od 2011-01-01 do 2011-12-31</b>        |
| IX                                                                         | <b>Aktywa razem</b>                                     | <b>171 535</b>                            | <b>165 983</b>                            | <b>41 219</b>                             | <b>37 580</b>                             |
| X                                                                          | Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania                  | 69 866                                    | 66 877                                    | 16 788                                    | 15 142                                    |
| XI                                                                         | Zobowiązania długoterminowe                             | 31 249                                    | 31 333                                    | 7 509                                     | 7 094                                     |
| XII                                                                        | Zobowiązania krótkoterminowe                            | 38 617                                    | 35 544                                    | 9 279                                     | 8 047                                     |
| XIII                                                                       | <b>Kapitał własny</b>                                   | <b>101 669</b>                            | <b>99 106</b>                             | <b>24 430</b>                             | <b>22 438</b>                             |
| XIV                                                                        | Kapitał zakładowy                                       | 33 533                                    | 33 611                                    | 8 058                                     | 7 610                                     |
| XV                                                                         | Liczba akcji (w szt.)                                   | 167 665 596                               | 168 055 869                               | 167 665 596                               | 168 055 869                               |
| XVI                                                                        | Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)  | 0,02                                      | 0,02                                      | 0,00                                      | 0,01                                      |
| XVII                                                                       | Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)            | 0,61                                      | 0,59                                      | 0,15                                      | 0,13                                      |

|    |                                                                   |      |      |      |      |
|----|-------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|
| XX | Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
|----|-------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|

## 2.2 Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kwartał 2012 roku

Tabela. Wybrane dane finansowe dla Grupy Kapitałowej Wikana za I kw. 2012 r.

| WYBRANE DANE FINANSOWE                                                                     |                                                                                                            | w tys. zł                                    |                                              | w tys. euro                                  |                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
|                                                                                            |                                                                                                            | I kw. 2012<br>od 2012-01-01<br>do 2012-03-31 | I kw. 2011<br>od 2011-01-01<br>do 2011-03-31 | I kw. 2012<br>od 2012-01-01<br>do 2012-03-31 | I kw. 2011<br>od 2011-01-01<br>do 2011-03-31 |
| dane dotyczą skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej WIKANA |                                                                                                            |                                              |                                              |                                              |                                              |
| I                                                                                          | Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i usług                                                    | 17 969                                       | 9 263                                        | 4 304                                        | 2 331                                        |
| II                                                                                         | Zysk (strata) z działalności operacyjnej                                                                   | -582                                         | -2 002                                       | -139                                         | -504                                         |
| III                                                                                        | Zysk (strata) brutto                                                                                       | -1 544                                       | -2 436                                       | -370                                         | -613                                         |
| IV                                                                                         | Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej                                    | -1 739                                       | -2 391                                       | -417                                         | -602                                         |
| V                                                                                          | Zysk (strata) netto przypadający na udziałowców mniejszościowych                                           | 0                                            | 0                                            | 0                                            | 0                                            |
| VI                                                                                         | Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej                                                       | -3 569                                       | -3 719                                       | -855                                         | -936                                         |
| VII                                                                                        | Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej                                                     | -3 508                                       | -386                                         | -840                                         | -97                                          |
| VIII                                                                                       | Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej                                                        | 2 660                                        | -2 613                                       | 637                                          | -657                                         |
| IX                                                                                         | Przepływy pieniężne netto, razem                                                                           | -4 417                                       | -6 718                                       | -1 058                                       | -1 690                                       |
| Dane bilansowe                                                                             |                                                                                                            | od 2012-01-01<br>do 2012-03-31               | od 2011-01-01<br>do 2011-12-31               | od 2012-01-01<br>do 2012-03-31               | od 2011-01-01<br>do 2011-12-31               |
| X                                                                                          | Aktywa razem                                                                                               | 291 427                                      | 286 124                                      | 70 028                                       | 64 781                                       |
| XI                                                                                         | Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania                                                                     | 172 001                                      | 164 958                                      | 41 330                                       | 37 348                                       |
| XII                                                                                        | Zobowiązania długoterminowe                                                                                | 74 929                                       | 76 007                                       | 18 005                                       | 17 209                                       |
| XIII                                                                                       | Zobowiązania krótkoterminowe                                                                               | 97 072                                       | 88 951                                       | 23 326                                       | 20 139                                       |
| XIV                                                                                        | Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej                                         | 119 426                                      | 121 166                                      | 28 697                                       | 27 433                                       |
| XV                                                                                         | Kapitał własny przypadający na udziałowców mniejszościowych                                                | 0                                            | 0                                            | 0                                            | 0                                            |
| XVI                                                                                        | Kapitał zakładowy                                                                                          | 33 533                                       | 33 611                                       | 8 058                                        | 7 610                                        |
| XVII                                                                                       | Liczba akcji (w szt.)                                                                                      | 167 665 596                                  | 168 055 869                                  | 167 665 596                                  | 168 055 869                                  |
| XVIII                                                                                      | Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR) przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej | 0,00                                         | 0,01                                         | 0,00                                         | 0,00                                         |
| XIX                                                                                        | Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)                                                               | 0,71                                         | 0,72                                         | 0,17                                         | 0,16                                         |
| XX                                                                                         | Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)                                          | 0,00                                         | 0,00                                         | 0,00                                         | 0,00                                         |

### **2.3      *Kursy euro przyjęte do przeliczeń***

Dane wyrażone w euro przeliczone zostały według kursów ogłaszanych przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego zgodnie z zaprezentowaną poniżej metodologią:

Pierwszy kwartał 2012:

- pozycje aktywów i pasywów bilansu według kursu 1EUR = 4,1616 PLN (kurs na 31 marca 2012)
- pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych według kursu 1EUR = 4,1750 PLN (średni kurs na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 1 stycznia 2012 – 31 marca 2012).
- Dane porównawcze: pozycje aktywów i pasywów bilansu wg kursu na dzień 31 grudnia 2011 r. tj. 1 EUR= 4,4168 PLN);
- pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych według kursu 1 EUR = 3,9742 PLN (średni kurs na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 1 stycznia 2011 – 31 marca 2011).

## **3      Informacje dodatkowe do kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

### **3.1      *Zgodność sprawozdań finansowych z MSR/MSSF***

#### **3.1.1      Zgodność przyjętych standardów**

Zgodnie z uchwałą nr 26 z dnia 30 marca 2007 r. Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, sprawozdania finansowe (jednostkowe i skonsolidowane) Wikana S.A., dawniej Masters S.A., sporządzane są zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz interpretacjami opublikowanymi przez Stały Komitet ds. Interpretacji przy RMSR.

#### **3.1.2      Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF**

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres I kwartału zakończonego 31 marca 2012 r. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowania śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Grupa zastosowała spójne zasady rachunkowości przy sporządzaniu danych finansowych za okres 3 miesięcy, zakończonych 31 marca 2012 r. oraz dla okresu porównywalnego zgodnie z zasadami stosowanymi przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2011 r. opublikowanymi w skonsolidowanym raporcie rocznym.

**3.1.3 Nowe Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez UE obowiązujące w 2012 r.**

Następujące nowe standardy i interpretacje lub ich zmiany czekają na zatwierdzenie przez Unię Europejską lub będą obowiązywać po 31 grudnia 2011 roku:

- Faza pierwsza standardu MSSF 9 Instrumenty Finansowe: Klasyfikacja i wycena – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE. W kolejnych fazach Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zajmie się rachunkowością zabezpieczeń i utratą wartości. Zastosowanie pierwszej fazy MSSF 9 będzie miało wpływ na klasyfikację i wycenę aktywów finansowych Spółki. Spółka dokona oceny tego wpływu w powiązaniu z innymi fazami, gdy zostaną one opublikowane, w celu zaprezentowania spójnego obrazu.
- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: transfer aktywów finansowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później.
- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później.
- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.
- MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.
- MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.
- MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.
- MSSF 13 Wycena według wartości godziwej – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.
- Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Prezentacja pozycji pozostałych całkowitych dochodów - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.
- KIMSF 20 Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.



- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.
- Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe: prezentacja: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.

Zarząd nie przewiduje, aby wprowadzenie powyższych standardów oraz interpretacji miało istotny wpływ na stosowane przez Spółkę zasady rachunkowości.

### **3.1.4 Nowe Standardy i Interpretacje, które zostały opublikowane, ale nie mają jeszcze zastosowania**

---

Następujące nowe standardy i interpretacje lub ich zmiany czekają na zatwierdzenie przez Unię Europejską lub będą obowiązywać po 31 marca 2012 r.:

- MSSF 9 Instrumenty finansowe. Nowy standard został opublikowany w dniu 12 listopada 2009 roku i jest pierwszym krokiem RMSR w celu zastąpienia MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena. Po opublikowaniu nowy standard podlegał dalszym pracom i został częściowo zmieniony. Nowy standard wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2015 roku.
- MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe. Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku i ma zastąpić interpretację SKI 12 Konsolidacja – Jednostki specjalnego przeznaczenia oraz część postanowień MSR 27 Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe. Standard definiuje pojęcie kontroli jako czynnika determinującego czy jednostka powinna zostać objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz zawiera wskazówki pomagające ustalić czy jednostka sprawuje kontrolę czy też nie,
- MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia. Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku i ma zastąpić interpretację SKI 13 Wspólnie kontrolowane jednostki – niepieniężny wkład wspólników oraz MSR 31 Udziały we wspólnych przedsięwzięciach. Standard kładzie nacisk na prawa i obowiązki wynikające ze wspólnej umowy niezależnie od jej formy prawnej oraz eliminuje niekonsekwencję w raportowaniu poprzez określenie metody rozliczania udziałów we wspólnie kontrolowanych jednostkach.
- MSSF 12 Ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki. Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku i zawiera wymogi ujawnień informacyjnych na temat powiązań pomiędzy podmiotami.
- MSSF 13 Wycena w wartości godziwej. Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 i w założeniu ma ułatwić stosowanie wyceny w wartości godziwej poprzez zmniejszenie złożoności rozwiązań i zwiększenie konsekwencji w stosowaniu zasad wyceny wartości godziwej. W standardzie wyraźnie określono cel takiej wyceny i sprecyzowano definicję wartości godziwej.
- MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe. Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku i wynika przede wszystkim z przeniesienia niektórych postanowień dotychczasowego MSR 27 do nowych MSSF 10 oraz MSSF 11. Standard zawiera wymogi w zakresie prezentacji oraz ujawnień w jednostkowym sprawozdaniu finansowym inwestycji w



- jednostkach stowarzyszonych, zależnych oraz we wspólnych przedsięwzięciach. Standard zastąpi dotychczasowy MSR 27 Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe.
- MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach. Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku i dotyczy rozliczania inwestycji w jednostkach stowarzyszonych. Określa również wymogi stosowania metody praw własności w inwestycjach w jednostkach stowarzyszonych oraz we wspólnych przedsięwzięciach. Standard zastąpi dotychczasowy MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych.

### **3.2 Zasady przyjęte przy sporządzeniu śródrocznych sprawozdań finansowych**

#### **3.2.1 Ogólne zasady przyjęte przy sporządzeniu śródrocznych sprawozdań finansowych**

W śródrocznym sprawozdaniu finansowym przestrzegano tych samych zasad rachunkowości, co w ostatnim rocznym sprawozdaniu. Jedyna zmiana dotyczy sposobu kwalifikacji części osobowej kosztów utrzymania komórek zbytu (zmiana opisana w punkcie 3.3).

#### **3.2.2 Szczegółowe informacje nt. zasady przyjętych przy sporządzeniu śródrocznych sprawozdań finansowych**

##### **Rok obrotowy**

Rokiem obrotowym WIKANA S.A. jest okres 12 kolejnych miesięcy, począwszy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia. W skład roku obrotowego wchodzi okresy sprawozdawcze. Za okres sprawozdawczy przyjmuje się okres trzech miesięcy.

##### **Stosowane waluty**

Walutą funkcjonalną i sprawozdawczą WIKANA S.A. jest złoty polski. Sprawozdania finansowe sporządza się w tysiącach złotych, chyba że w szczegółowym opisie wskazano inaczej.

##### **Sposób sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Rachunek zysków i strat sporządzany jest w wariantie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Sprawozdanie finansowe sporządza się i dokumentację przechowuje się w siedzibie Spółki: 20-703 Lublin, ul. Cisowa 11.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdania jednostki dominującej oraz kontrolowanych przez jednostkę dominującą spółek zależnych. Pod pojęciem kontroli rozumie się możliwość kierowania polityką operacyjną i finansową jednostki przez podmiot dominujący w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych.

##### **Nadrzędne zasady rachunkowości**

Jednostka stosuje nadrzędne zasady wyceny oparte na historycznej cenie nabycia, zakupu lub wytworzenia, z wyjątkiem wyceny aktywów finansowych oraz nieruchomości inwestycyjnych, które zgodnie z zasadami MSSF wycenione zostały według wartości godziwej. Wartość bilansowa ujętych zabezpieczanych aktywów i pasywów jest korygowana o zmiany wartości godziwej, które można przypisać ryzyku, przed którym te aktywa i pasywa są zabezpieczane.

### **Zasady konsolidacji**

Wyniki finansowe jednostek zależnych nabytych lub sprzedanych w ciągu roku ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od/do momentu ich efektywnego nabycia lub zbycia.

W stosownych przypadkach, w sprawozdaniach finansowych jednostek zależnych bądź stowarzyszonych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez daną jednostkę z zasadami stosowanymi przez pozostałe jednostki Grupy.

Ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego wyłącza się wszelkie operacje finansowe pomiędzy jednostkami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej. Eliminacji podlegają także wszelkie zyski i straty dotyczące operacji gospodarczej będącej w toku na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Część kapitału własnego grupy Wikana przypadająca kapitałowi mniejszościowemu wykazana została w odrębnej pozycji kapitału własnego.

Wykazana jako składnik aktywów na dzień nabycia, wartość firmy stanowi nadwyżkę ceny nabycia nad wartością godziwą nabytych aktywów, pasywów i zobowiązań warunkowych jednostki zależnej, stowarzyszonej lub współzależnej. Wartość ta podlega corocznym testom na utratę wartości. Stwierdzona w wyniku przeprowadzonych testów, utrata wartości ujmowana jest natychmiast w rachunku zysków i strat i nie podlega późniejszej korekcie.

W przypadku zbycia podmiotu zależnego, stowarzyszonego lub współzależnego, przypadająca na zbywany udział wartość firmy podlega odpisaniu w rachunek zysków i strat.

### **Szacunki księgowe i założenia**

Sporządzanie sprawozdań finansowych zgodnie z MSSF wymaga dokonania szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym. Przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu jednostki dominującej na temat bieżących działań i zdarzeń. Wyniki rzeczywiste mogą się jednak różnić od przewidywanych. Szacunki te dotyczą przede wszystkim przyjętych okresów amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych, kwot odpisów aktualizujących oraz rezerw. Wartości szacunkowe mogą zostać zweryfikowane w przypadku zmiany okoliczności będących podstawą dokonanych szacunków, w wyniku pozyskania nowych informacji lub zdobycia większego doświadczenia

### **Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności**

Informacje dotyczące segmentów działalności są prezentowane w dwóch formach. Pierwszy segment, podstawowy, dotyczy podziału działalności na branże: działalność deweloperską, odnawialne źródła energii oraz handel detaliczny obuwem. Druga forma prezentuje prowadzoną działalność gospodarczą w podziale na segmenty, jako rynki geograficzne. Wynik finansowy danego segmentu zawiera przychody i koszty bezpośrednio przypisane do danego segmentu oraz przychody i koszty przypisane pośrednio. Pozostałe koszty ogólne, nieprzypisane do żadnego

segmentu, zawierają koszty ogólnego zarządu, koszty prac badawczych oraz amortyzację wartości niematerialnych i prawnych itp.

Aktywa i zobowiązania danego segmentu zawierają składniki majątkowe i zobowiązania przypisane bezpośrednio do danego segmentu oraz składniki majątkowe i zobowiązania przypisane metodą pośrednią. Wykazane aktywa zostały pomniejszone o odpisy aktualizujące.

## **Metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenie wyniku finansowego**

### ***3.2.2.1.1 - Rzeczowe aktywa trwałe***

Środki trwale wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych) pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania.

Spółka dominująca na dzień przejścia na MSSF, tj. na dzień 01.01.2006 r. wyceniła rzeczowe aktywa trwałe w wartościach godziwych, przyjmując je za zakładane koszty ustalone na ten dzień.

Środki trwale wykazuje się w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień bilansowy w wartości księgowej netto.

Środki trwale amortyzowane są metodą liniową. Amortyzacja środków trwałych w tym komponentów odbywa się wg stawek odzwierciedlających przewidywany okres ich użytkowania. Szacunki okresu użytkowania rewidowane są corocznie.

Środki trwale o wartości początkowej nieistotnej tj. niższej lub równej kwocie 3.500,00 zł amortyzuje się jednorazowo. Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przyjęto środki trwałe do użytkowania.

Okresy użytkowania dla poszczególnych składników środków trwałych są następujące:

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Budynki i budowle       | od 1 roku do 80 lat |
| Maszyny i urządzenia    | od 1 roku do 25 lat |
| Środki transportu       | od 1 roku do 10 lat |
| Pozostałe środki trwałe | od 1 roku do 10 lat |

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości środków trwałych zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych.

Środki trwale w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

### ***3.2.2.1.2 - Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży***

Składnik aktywów trwałych, jako przeznaczony do sprzedaży kwalifikuje się, jeśli jego wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez jego dalsze wykorzystanie.

Sytuacja taka ma miejsce, gdy składnik aktywów jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w jego bieżącym stanie, z uwzględnieniem jedynie normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków dla sprzedaży tego typu aktywów oraz jego sprzedaż jest wysoce prawdopodobna.

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, wycenia się po niższej spośród dwóch wartości: pierwotnej wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

### **3.2.2.1.3 Nieruchomości inwestycyjne**

Za nieruchomości inwestycyjne wg MSR 40 uznaje się - grunt, budynek lub część budynku albo oba te elementy, które przez właściciela traktowane są jako źródło przychodów z czynszów i/lub są utrzymywane ze względu na spodziewany przyrost ich wartości, względnie obie te korzyści, przy czym nieruchomość taka nie jest:

- a) wykorzystywana przy produkcji, dostaw dóbr, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych; lub
- b) przeznaczona na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki.

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się między innymi:

- a) grunt utrzymywany w posiadaniu ze względu na długoterminowy wzrost jego wartości, a nie w celu sprzedaży po krótkim okresie w ramach zwykłej działalności jednostki;
- b) grunt, którego przyszłe użytkowanie pozostaje aktualnie nieokreślone;
- c) budynek, którego właścicielem jest jednostka (lub nabyty przez jednostkę na podstawie umowy leasingu finansowego), oddany przez jednostkę w leasing operacyjny na podstawie jednej lub większej liczby umów;
- d) budynek, który obecnie jest niewykorzystywany, który został przeznaczony do oddania w leasing operacyjny na podstawie jednej lub większej liczby umów;
- e) nieruchomość w trakcie budowy lub dostosowywania, która ma być w przyszłości użytkowana jako nieruchomość inwestycyjna.

Nieruchomości inwestycyjne wycenia się początkowo według ceny nabycia/kosztu wytworzenia, uwzględniając koszty transakcji. Po ujęciu początkowym, nieruchomości te wycenia się na dzień bilansowy według wartości godziwej. Zyski i straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w rachunku zysków i strat w okresie, w którym nastąpiła zmiana.

Przeniesienie aktywów do nieruchomości inwestycyjnych następuje wtedy, gdy zmienia się sposób użytkowania przez właściciela lub przez zakończenie użytkowania składnika aktywów, bądź rozpoczęcie użytkowania na podstawie umowy leasingu.

W przypadku nabycia nieruchomości inwestycyjnej, która wymaga poniesienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych, jej początkową wartość wycenia się w cenie nabycia, a wartość nakładów adaptacyjnych zostaje aktywowana w wartości początkowej, do czasu zakończenia prac adaptacyjnych. Wycena takiej nieruchomości podlega wycenie na dzień bilansowy do wartości godziwej i ujmowana jest w rachunku zysków i strat.

Nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy prezentuje się jako nieruchomości inwestycyjne. Nieruchomości te w czasie trwania budowy wycenia się według wartości godziwej od momentu, gdy możliwe jest wiarygodne jej ustalenie.

### **3.2.2.1.4 Wartości niematerialne i prawne**

Wartości niematerialne i prawne początkowo wycenia się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty

wartości. Wartości niematerialne i prawne wykazuje się w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień bilansowy w wartości księgowej netto

Wartości niematerialne i prawne z wyjątkiem wartości firmy amortyzowane są metodą liniową. Podstawą dokonywania odpisów amortyzacyjnych od wartości niematerialnych i prawnych jest corocznie sporządzany plan amortyzacji, uwzględniający czynniki wpływające na okres ekonomicznej użyteczności. Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej nieistotnej niższej lub równej kwocie 3.500,00 zł amortyzuje się jednorazowo.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności posiadanych przez Grupę wartości niematerialnych i prawnych wynosi od 2 do 25 lat. Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji.

Zaliczana do wartości niematerialnych i prawnych wartość firmy podlega corocznemu testowi na utratę wartości. Stwierdzona w wyniku przeprowadzonych testów, utrata wartości ujmowana jest natychmiast w rachunku zysków i strat i nie podlega późniejszej korekcie. W przypadku zbycia majątku należącego do podmiotu przejętego przypadająca

### **3.2.2.1.5 Aktywa finansowe**

Jako instrument finansowy, Spółka kwalifikuje każdą umowę, która skutkuje jednocześnie powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron, pod warunkiem, że z kontraktu zawartego między dwiema lub więcej stronami jednoznacznie wynikają skutki gospodarcze.

Zgodnie z MSR nr 39, Spółka klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

- instrumenty przeznaczone do obrotu – składniki aktywów lub zobowiązań finansowych, które zostały nabyte lub powstały głównie po to, by generować zysk uzyskiwany dzięki krótkoterminowym wahaniom ceny lub marży maklerskiej,
- instrumenty finansowe utrzymywane do terminu zapadalności – aktywa finansowe o określonych lub możliwych do określenia płatnościach lub ustalonym terminie zapadalności, które spółka zamierza i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu zapadalności, z wyjątkiem pożyczek udzielonych przez jednostki i wierzytelności własnych,
- instrumenty finansowe dostępne do sprzedaży - to aktywa finansowe nie będące pożyczkami udzielonymi i należnościami własnymi, aktywami utrzymywanymi do terminu zapadalności, a także nie będące aktywami finansowymi przeznaczonymi do obrotu,
- pożyczki i należności – aktywa finansowe nie będące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są kwotowane na aktywnym rynku.

Na dzień bilansowy, w zależności od posiadanych instrumentów finansowych, Spółka wycenia je w następujący sposób:

- według zamortyzowanego kosztu, z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej: aktywa utrzymywane do terminu zapadalności, pożyczki udzielone i należności własne oraz pozostałe zobowiązania finansowe, które nie zostały zakwalifikowane do obrotu,
- w przypadku powyższych tytułów wycena może odbywać się także w wartości wymagającej zapłaty, jeśli efekt dyskonta nie jest znaczący.
- w kwocie wymagającej zapłaty: należności i zobowiązania o krótkim terminie zapadalności/wymagalności,



- według wartości godziwej: aktywa i zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz aktywa finansowe przeznaczone do sprzedaży.

W przypadku aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, zmiany wartości godziwej tych instrumentów, Spółka zalicza do rachunku zysków i strat jako przychody lub koszty finansowe w momencie jej wystąpienia.

Wyceny należności dokonuje się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w kwotach wymagających zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności.

Wartość należności aktualizuje się na dzień bilansowy uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, w odniesieniu do:

- należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub w stan upadłości - do wysokości należności nie objętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności, zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym,
- należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego,
- kwestionowanych należności przez dłużnika oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika, spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna,
- należności przeterminowanych więcej niż 360 dni od terminu płatności - do wysokości należności nie objętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizacyjny. Na dzień bilansowy wartość należności wykazuje się netto po uwzględnieniu odpisu aktualizacyjnego.

Wyodrębnia się pozycję *należności długoterminowe*, gdzie wykazuje się te należności lub ich części, których termin spłaty nastąpi w okresie dłuższym niż 1 rok od daty bilansowej i które nie zostaną zrealizowane w toku normalnego cyklu operacyjnego jednostki, ani nie są przede wszystkim przeznaczone do obrotu. Należności długoterminowe wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty z zachowaniem ostrożności. Ta część należności długoterminowej, która przypada do spłaty w ciągu roku od dnia bilansowego powinna być ujęta w należnościach krótkoterminowych. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności długoterminowych jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu kalkulacyjnej stopy procentowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Różnicę pomiędzy nominalną i zdyskontowaną wartością należności ujmuje się jako koszt z tytułu odsetek. Korektę dyskonta odnosi się do tej samej pozycji, w której ujęty został pierwotny zapis.

### **3.2.2.1.6 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są to kwoty przewidziane w przyszłych okresach do odliczenia od podatku dochodowego ze względu na:

- ujemne różnice przejściowe,
- przeniesienie na kolejny okres nierozliczonych strat podatkowych oraz
- przeniesienie na kolejny okres niewykorzystanych ulg podatkowych.

Aktywa te występują jedynie wtedy, gdy jest prawdopodobne wystąpienie w przyszłości takich dochodów podatkowych, względem których można będzie zrealizować dany składnik aktywów.

### **3.2.2.1.7 Zapasy**

Na zapasy składają się dobra zakupione i przeznaczone do odsprzedaży, na przykład, towary zakupione przez jednostkę w celu ich odsprzedaży lub grunty i inne nieruchomości przeznaczone do odsprzedaży. Do zapasów zalicza się także wyroby gotowe wyprodukowane

lub będące w trakcie wytwarzania ich przez jednostkę gospodarczą, łącznie z materiałami i surowcami oczekującymi na wykorzystanie w procesie produkcji. Zaliczki na zapasy zwiększają odpowiednią pozycję należności.

Materiały i towary wyceniane są nie rzadziej niż na dzień bilansowy w wysokości ceny nabycia pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości. Odpisy aktualizacyjne tworzy się w oparciu o indywidualną analizę. W trakcie roku ewidencja materiałów i towarów prowadzona jest w cenie nabycia. Wartość rozchodu towarów ustalana jest zgodnie z metodą „pierwsze przyszło – pierwsze wyszło” lub w drodze szczegółowej identyfikacji rzeczywistych cen (kosztów) nabycia (dotyczy w szczególności gruntów).

W segmencie działalności deweloperskiej, ze względu na specyfikę działalności, zakupione w celu prowadzenia działalności deweloperskiej grunty lub prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikuje się jako towary.

Wyroby gotowe obejmują głównie sprzedawane umowami ostatecznymi lokale mieszkalne i użytkowe. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub ceny sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto jest to szacowana cena sprzedaży oceniana przez Zarząd na podstawie informacji z Działu Sprzedaży.

Rozpoczęcie ewidencji kosztów dla poszczególnej inwestycji, stanowiące produkcję w toku, następuje po podjęciu przez zarząd lub inny upoważniony organ spółki decyzji o rozpoczęciu inwestycji budowlanej na danym gruncie. Wydatki ponoszone przed ww. decyzją kwalifikowane są jako koszty pośrednie i odnoszone w koszty bieżącego okresu jako koszt ogólnego zarządu. Przeniesienie produkcji w toku na wyroby gotowe następuje z chwilą otrzymania pozwolenia na oddanie inwestycji do użytkowania, lecz nie później niż z chwilą zawarcia pierwszego aktu notarialnego. Produkcja w toku jest wyceniana na podstawie zasad opisanych w części zatytułowanej „Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych”.

### **3.2.2.1.8 - Rozliczenia międzyokresowe**

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne ujmuje się w bilansie według wysokości kosztów poniesionych przypadających na przyszłe okresy sprawozdawcze. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe tworzone są w szczególności z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Rozliczenia międzyokresowe bierne tworzy się w wysokości prawdopodobnych przyszłych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

W związku z przejściowymi różnicami między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do



odliczenia w przyszłości, tworzona jest rezerwa i ustalane są aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe o wartości początkowej nieistotnej niższej lub równej kwocie 3.500,00 zł zalicza się do kosztów bieżących i rozlicza jako koszt w okresie, w którym jest ponoszony.

W pozycji rozliczeń międzyokresowych ujawnia się także kwoty rozliczeń międzyokresowych przychodów dokonywanych w celu doliczenia przychodów okresu sprawozdawczego.

### **3.2.2.1.9 Środki pieniężne**

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminów wymagalności, a także inne aktywa finansowe (odsetki od udzielonych pożyczek, jeżeli są one wymagalne w ciągu 3 miesięcy od daty sprawozdania) wyceniane są według wartości nominalnej.

### **3.2.2.1.10 Zobowiązania**

Zobowiązania wycenia się w kwotach wymagających zapłaty. Zobowiązania długoterminowe (w tym z tytułu kaucji gwarancyjnych), których termin wymagalności jest dłuższy niż 12 miesięcy podlegają dyskontowaniu do wartości bieżącej według efektywnych stóp procentowych. Różnicę pomiędzy nominalną i zdyskontowaną wartością zobowiązań ujmuje się jako przychód z tytułu odsetek. Korektę dyskonta odnosi się do tej samej pozycji, w której ujęty został pierwotny zapis. W przypadku nieistotnych różnic korekty nie dokonuje się.

Zobowiązanie zalicza się do zobowiązań krótkoterminowych, jeżeli spełnia jedno z poniższych kryteriów:

- oczekuje się, że zostanie ono uregulowane w toku normalnego cyklu operacyjnego jednostki lub
- jest w posiadaniu przede wszystkim z przeznaczeniem do obrotu lub
- jest ono wymagalne w ciągu dwunastu miesięcy od dnia bilansowego lub
- jednostka nie posiada bezwarunkowego prawa do odroczenia daty wymagalności zobowiązania przez okres co najmniej dwunastu miesięcy od dnia bilansowego.

Wszystkie pozostałe zobowiązania zalicza się do zobowiązań długoterminowych.

### **3.2.2.1.11 Zobowiązania finansowe**

Zobowiązania finansowe stanowią zobowiązania do wydania aktywów finansowych lub do wymiany instrumentu finansowego z inną jednostką na niekorzystnych warunkach. W bilansie zobowiązania finansowe wykazuje się w podziale na długoterminowe i krótkoterminowe.

### **3.2.2.1.12 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe**

Pozycja ta obejmuje zobowiązania związane z zakupem dla działalności operacyjnej materiałów, dóbr, robót, usług. Ponadto, pozycja uwzględnia między innymi takie zobowiązania

jak zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń bądź innych tytułów niż wynagrodzenia, zobowiązania z tytułu dostaw niefinansowych aktywów trwałych, czy też zobowiązania z tytułu wyceny kontraktów walutowych.

#### ***3.2.2.1.13 Zobowiązania z tytułu podatków***

Pozycja ta obejmuje zobowiązanie publicznoprawne za dany okres sprawozdawczy. Pozycja obejmuje między innymi takie zobowiązania jak zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, funduszu PFRON, podatku od czynności cywilno-prawnych lub podatku od osób fizycznych.

#### ***3.2.2.1.14 Podatek dochodowy***

Kalkulacja podatku dochodowego jest oparta na zysku danego okresu i uwzględnia podatek odroczony. Podatek odroczony jest ustalony metodą zobowiązań. Według tej metody spodziewane efekty podatkowe różnic przejściowych są ustalane na podstawie uchwalonych stawek podatkowych i wykazywane jako rezerwy na podatek odroczony lub aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Różnice przejściowe są zdefiniowane jako różnice pomiędzy podatkową i bilansową wyceną aktywów i pasywów. Przy kalkulacji podatku odroczonego uwzględnia się również straty podatkowe z lat poprzednich, które zgodnie z przepisami podatkowymi mogą obniżyć zysk do opodatkowania.

Grupa od 2007 roku nie tworzy zakładowego funduszu świadczeń socjalnych w oparciu o możliwość rezygnacji wynikającą z ustawy o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych.

#### ***3.2.2.1.15 Rezerwy***

Rezerwy są zobowiązaniami, których kwota lub termin zapłaty są niepewne. Rezerwy są tworzone, gdy:

- na jednostce gospodarczej ciąży obecny obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych,
- prawdopodobne jest, że wypełnienie obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne oraz
- można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego obowiązku.

W zakresie rezerw na świadczenia pracownicze tworzy się rezerwy na koszty premii i ekwiwalentów pieniężnych za nie wykorzystane przez pracowników urlopy oraz na odprawy emerytalne i rentowe. Rezerwy na koszty premii tworzy się na podstawie uchwały zarządu. Pozostałe rezerwy tworzy się na podstawie uchwały zarządu lub decyzji głównego księgowego/jego zastępcy. Dopuszcza się nietworzenie rezerwy na świadczenia pracownicze w spółkach Grupy, w przypadku gdy kwota tych rezerw nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie skonsolidowane.

#### ***3.2.2.1.16 Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych***

Produkcja w toku dotychczas wyceniana była zgodnie z MSR11 „Umowy o usługę budowlaną” metodą procentową. Metoda ta po raz ostatni została zastosowana do sprawozdania za 2008 r. W dniu 2 lipca 2008 r. została opublikowana przygotowana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Sprawozdań Finansowych (KIMSF) interpretacja (IFRIC-15) dotycząca momentu rozpoznawania przychodów w przypadku sprzedaży nieruchomości. Zgodnie z tą interpretacją przychody ze sprzedaży oraz koszty sprzedaży są rozpoznawalne dopiero w momencie przekazania nieruchomości kupującemu (zawarcia aktu notarialnego sprzedaży). Do przychodów zalicza się wartość netto z aktu notarialnego, w podziale na przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych i towarów (gruntu). Proporcja ustalana jest wskaźnikiem udziału kosztów nabycia/wytworzenia poszczególnego rodzaju wyrobu gotowego/towaru do całości kosztów poniesionych na daną inwestycję. Zasada ta dotyczy wszystkich sprawozdań począwszy od 1 stycznia 2009 r.

#### **3.2.2.1.17 Finansowanie zewnętrzne kontraktów budowlanych**

Koszty finansowania zewnętrznego (odsetki), które można bezpośrednio przyporządkować produkcji w toku (zwłaszcza nabyciu gruntów i usług budowlanych), aktywuje się jako część kosztu wytworzenia produkcji w toku.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego są ujmowane jako koszt w okresie, w którym są ponoszone.

#### **3.2.2.1.18 Koszty sprzedaży**

Grupa Kapitałowa WIKANA przyjęła zasadę, zgodnie z którą koszty osobowe działu sprzedaży oraz koszty prowizji od sprzedanych lokali płacone w momencie zawarcia umowy i od otrzymanych wpłat są rozliczane na bieżąco w rachunku zysków i strat, w kosztach sprzedaży.

Koszty reklamy i marketingu ponoszone w okresie sprawozdawczym są traktowane jako koszty pośrednie (nie ujmowane w koszcie wytworzenia) i odnoszone są w momencie poniesienia w koszty sprzedaży, ponieważ pomiędzy poniesieniem przez Spółkę wydatku na konkretną formę reklamy a osiągnięciem przez nią przychodu nie zachodzi bezpośredni związek przyczynowo-skutkowy. Koszty te przyporządkowuje się poszczególnym inwestycjom w sposób statystyczny dla celów controllingu.

#### **3.2.2.1.19 Metody ustalania wyniku finansowego**

Wynik finansowy ustala się z rachunku zysków i strat, stosując zasady memoriału i współmierności, realizacji i ostrożności. Wynik finansowy ustala się metodą kalkulacyjną.

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik działalności operacyjnej Spółki z uwzględnieniem pozostałych kosztów i pozostałych przychodów operacyjnych,
- wynik operacji finansowych,
- wynik operacji nadzwyczajnych,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych i ewentualne płatności z nim zrównane - wynikających z odrębnych przepisów.

Przychody i koszty dotyczące działalności deweloperskiej ewidencjonuje się zgodnie z zasadami przedstawionymi w dziale zasady ewidencji kontraktów długoterminowych.

Wynik z działalności operacyjnej powstaje z różnicy pomiędzy przychodami ze sprzedaży netto: produktów, usług, towarów i materiałów z uwzględnieniem dotacji, upustów, rabatów i innych zwiększeń lub zmniejszeń przychodów bez VAT oraz pozostałymi przychodami operacyjnymi, a wartością sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów ustaloną odpowiednio w koszcie ich wytworzenia albo w cenach nabycia (zakupu) - powiększonych o całość poniesionych od początku roku obrotowego kosztów ogólnych Zarządu Spółki, kosztów sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów oraz pozostałych kosztów operacyjnych.

Wynik z operacji finansowych powstaje z różnicy pomiędzy przychodami finansowymi, w szczególności z tytułu: dywidend, odsetek uzyskanych ze zbycia inwestycji i aktualizacji ich wyceny, nadwyżek dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi a kosztami finansowymi, w szczególności poniesionych z tytułu: odsetek, strat ze zbycia inwestycji i aktualizacji ich wyceny, nadwyżek ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi.

Przedstawione powyżej zasady rachunkowości przyjęte zostały w zmienionej polityce rachunkowości na okoliczność przekształcenia danych finansowych na MSR i kontynuowania rachunkowości w oparciu o MSR w kolejnych okresach.

### ***3.2.2.1.20 Zaokrąglenia***

Niektóre dane arytmetyczne zawarte w niniejszym raporcie rocznym, w tym dane finansowe i operacyjne, zostały zaokrąglone. Z tego powodu w niektórych z przedstawionych w raporcie tabel suma kwot w danej kolumnie lub wierszu może różnić się nieznacznie od wartości łącznej podanej dla danej kolumny lub wiersza.

### ***3.3 Zmiany i uzupełnienie zasad rachunkowości opublikowanych w ostatnim skonsolidowanym raporcie rocznym***

Jedyna zmiana zasad rachunkowości dotyczy kwalifikacji kosztów osobowych działu sprzedaży do kosztów sprzedaży, a nie tak jak w okresach poprzednich do kosztów ogólnego zarządu. Zmiana nie dotyczy pracowników mających w zakresie obowiązków obszar marketingu – ich wynagrodzenia zgodnie z zasadą przyjętą w latach poprzednich nadal są zaliczane do kosztów sprzedaży.

Należy tylko zauważyć, iż niektóre dane arytmetyczne zawarte w niniejszym raporcie rocznym, w tym dane finansowe i operacyjne, zostały zaokrąglone. Z tego powodu w niektórych z przedstawionych w raporcie tabel suma kwot w danej kolumnie lub wierszu może różnić się nieznacznie od wartości łącznej podanej dla danej kolumny lub wiersza.

### ***3.4 Zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych***

Jedynie zmiany stanu zobowiązań warunkowych, jakie nastąpiły w I kw. 2012 r. dotyczą dwóch kredytów:

- 1) kredytu z dnia 9 marca 2012 r., który otrzymała Wikana Bioenergia Sp. z o.o. :

- a. ustanowiono hipotekę do kwoty 300 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, zlokalizowanej w Rejowcu Fabrycznym,
  - b. weksle własny in blanco, poręczony przez spółkę Wikana S.A.; poręczenie jest nieodpłatne.
- 2) kredytu z dnia 13 marca 2012 r., który otrzymała Wikana S.A.:
- a. ustanowiono hipotekę do kwoty 4 000 tys. zł na nieruchomości należącej do Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.K.A.; zgoda została udzielona odpłatnie,
  - b. cesja praw z umowy z umowy ubezpieczenia, gdzie ubezpieczonym jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.K.A.; zgoda została udzielona nieodpłatnie,
  - c. przystąpienie do długu Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.K.A.;
  - d. nieodwołane pełnomocnictwa do rachunków Wikana S.A. i Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.K.A.;
  - e. weksle własny in blanco kredytobiorcy,
  - f. nieodwołane pełnomocnictwo dla banku do sprzedaży mieszkań stanowiących zabezpieczenie kredytu w przypadku braku spłaty.

### ***3.5 Istotne zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego, które nie zostały odzwierciedlone w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym***

#### **3.5.1 Kredyty bankowe**

W okresie od dnia zakończenia I kwartału 2012 roku do dnia publikacji niniejszego raportu kwartalnego Spółka oraz jednostki zależne nie zawierały znaczących umów kredytowych.

#### **3.5.2 Umowy znaczące**

W dniu 3 kwietnia 2012 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. rozwiązała trzy z dziewięciu umów przedwstępnych zakupu nieruchomości od Redevco Gamma Polska Sp. z o.o. Rozwiązane umowy przedwstępne dotyczyły zobowiązania do zawarcia pomiędzy Redevco a Wikana Komerc umów sprzedaży 3 nieruchomości komercyjnych zabudowanych o łącznej powierzchni gruntu 1,31 ha, na którym posadowione są budynki o łącznej powierzchni 5,36 tys. mkw należących do Redevco zlokalizowanych odpowiednio w Radomiu, Ostrowie Wielkopolskim oraz Opolu za łączną kwotę równą 3,93 mln euro. O rozwiązaniu ww. umów Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 16/2012 z dnia 3 kwietnia 2012 roku. Ostateczna realizacja umów dla pozostałych sześciu nieruchomości miała miejsce w dniu 27 kwietnia 2012 r. W dniu tym spółki zależne Emitenta Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc SKA (Komerc SKA) oraz Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa SKA (Alfa SKA), zgodnie z postanowieniami Umów Przedwstępnych, podpisały pakiet umów zakupu 6 nieruchomości komercyjnych zabudowanych o łącznej powierzchni gruntu 2,2 ha, na którym są posadowione budynki o łącznej powierzchni 9,88 tys. mkw. należących do Redevco zlokalizowanych w następujących miastach: Gorzowie Wielkopolskim przy ul. Piłsudskiego, Inowrocławiu przy ul. Górniczej, Kaliszu przy ul. Wojska Polskiego, Krakowie przy ul. Wadowickiej, Lesznie przy ul. 17 Stycznia

oraz Łodzi przy ul. Włókniarzy, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich za wyjątkiem przedstawionych poniżej umów najmu, za łączną kwotę równą 7,57 mln EUR, co po przeliczeniu wg kursu euro NBP na dzień zawarcia ww. umów stanowi równowartość 31,65 mln zł. Spółka Alfa SKA nabyła jedną nieruchomość, zlokalizowaną w Inowrocławiu za kwotę 1,44 mln EUR, co na dzień transakcji stanowiło równowartość 6,02 mln zł, natomiast Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc SKA nabyła pięć nieruchomości, zlokalizowanych odpowiednio w Gorzowie Wielkopolskim, Kaliszu, Krakowie, Lesznie i Łodzi za łączną kwotę 6,13 mln EUR, co na dzień transakcji stanowiło równowartość 25,63 mln zł. Na podstawie przedstawionych powyżej umów zakupu spółki zależne Emitenta wstąpiły w miejsce Redevco w stosunek najmu wynikający z postanowień umów najmu zawartych pomiędzy Redevco a "Sklepy Komfort" S.A. O zawarciu ww. umów Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 20/2012 z dnia 27 kwietnia 2012 roku.

W dniu 20 kwietnia 2012 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. podpisała aneks do umowy leasingu kapitałowego i umowy dzierżawy, dotyczących odpowiednio kompleksu budynków Galerii Handlowej MILA zlokalizowanej w miejscowości Milejów Osada oraz działki gruntu, na której posadowiony jest ten kompleks budynków. O zawarciu ww. aneksu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 18/2012 z dnia 20 kwietnia 2012 roku. Ponadto w dniu 26 kwietnia 2012 r. została podpisana umowa nabycia nieruchomości w Milejowie przez Bankowy Leasing. Podpisanie umowy nabycia było wynikiem realizacji zapisów Umowy Leasingu Kapitałowego i umożliwiło oddanie przez Bankowy Leasing sp. z o.o. Przedmiotu Leasingu do używania albo używania i pobierania pożytków w zamian przez Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. zgodnie z postanowieniami Umowy Leasingu Kapitałowego z dnia 16 grudnia 2011 roku. O wypełnieniu warunku do realizacji Umowy Leasingu Kapitałowego Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 19/2012 z dnia 27 kwietnia 2012 roku.

### **3.6 Rodzaj oraz kwoty nietypowe ze względu na ich rodzaj, wielkość i częstotliwość**

W sprawozdaniu skonsolidowanym nie wystąpiły żadne kwoty nietypowe ze względu na ich rodzaj, wielkość oraz częstotliwość.

Jedyne kwoty nietypowe co do wielkości i częstotliwości to kwoty związane z transakcją sprzedaży gruntu zlokalizowanego przy ul. Jana Pawła II wraz z poczynionymi w ramach inwestycji pod nazwą „Sky House” naniesieniami do spółki zależnej – Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.K.A. oraz z transakcją sprzedaży gruntu w Janowie Lubelskim wraz z naniesieniami poczynionymi w ramach realizacji inwestycji pod nazwą „Klonowy Park” do spółki zależnej – Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 S.K.A. W wyniku tych dwóch transakcji przychód Wikany S.A. wzrósł o 6 344 tys. zł.

### **3.7 Wartości szacunkowe**

Spółka w poprzednim sprawozdaniu nie prezentowała wartości szacunkowych. W ciągu I kw. 2012 r. nie zaistniały żadne zdarzenia, które pociągałyby za sobą konieczność prezentacji wartości szacunkowych.



### 3.8 Emisje wykup i spłaty dłużnych papierów wartościowych

W ciągu I kw. 2012 r. nie miały miejsca żadne emisje ani wykupy papierów wartościowych wyemitowanych przez Spółkę.

W styczniu 2012 r. miała miejsce wypłata I transzy odsetek od obligacji serii S01, które Spółka wyemitowała w 2011 r. Wypłata II transzy przypada na lipiec 2012 r.

### 3.9 Informacje o dywidendzie

W I kw. 2012 r. nie wypłacono w Grupie Kapitałowej WIKANA żadnych dywidend ani nie podjęto decyzji w zakresie wypłaty dywidend.

## 4 Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej WIKANA

### 4.1 Struktura Grupy Kapitałowej WIKANA

Grupa Kapitałowa WIKANA składa się z jednostki dominującej-spółki pod firmą WIKANA S.A. z siedzibą w Lublinie i jej jednostek zależnych.

W 2011 r. powołano do życia jeden nowy podmiot zależny – spółkę Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.K.A.

W dniu 7 marca 2012 r. podpisano akty notarialne zawiązania trzech nowych spółek komandytowo-akcyjnych:

- 1) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa S.K.A.,
- 2) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Beta S.K.A.,
- 3) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Delta S.K.A.

Tabela. Zestawienie podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej WIKANA. Stan na dzień 15 maja 2012 r.

| Lp. | Nazwa i adres siedziby jednostki                                                                                  | Status jednostki w Grupie Kapitałowej Wikana | Procentowy udział Wikana S.A. w głosach oraz kapitale zakładowym |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 1.  | <b>Wikana S.A.</b><br>ul.Cisowa11, 20-703 Lublin                                                                  | Jednostka dominująca                         | -                                                                |
| 2.  | <b>Wikana Invest Sp. z o.o.</b><br>ul.Cisowa11, 20-703 Lublin                                                     | Jednostka bezpośrednio zależna               | 100                                                              |
| 3.  | <b>Wikana Bioenergia Sp. z o.o.</b><br>ul.Cisowa11, 20-703 Lublin                                                 | Jednostka bezpośrednio zależna               | 100                                                              |
| 4.  | <b>Wikana Project Sp. z o.o.</b><br>ul.Cisowa11, 20-703 Lublin                                                    | Jednostka bezpośrednio zależna               | 100                                                              |
| 5.  | <b>Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.</b><br>ul.Cisowa11, 20-703 Lublin                                              | Jednostka bezpośrednio zależna               | 100                                                              |
| 6.  | <b>Multiserwis Sp. z o.o.</b><br>ul. Grochowska 278/303, 03-841 Warszawa                                          | Jednostka bezpośrednio zależna               | 100                                                              |
| 7.  | <b>Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno</b><br><b>Spółka komandytowo-akcyjna</b><br>ul.Cisowa11, 20-703 Lublin  | Jednostka pośrednio zależna                  | 100*                                                             |
| 8.  | <b>Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica</b><br><b>Spółka komandytowo-akcyjna</b><br>ul.Cisowa11, 20-703 Lublin | Jednostka pośrednio zależna                  | 100*                                                             |

|                                                                                                              |                                                                                                                         |                                |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------|
| 9.                                                                                                           | <b>Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy Spółka komandytowo-akcyjna</b><br>ul.Cisowa11, 20-703 Lublin          | Jednostka pośrednio zależna    | 100*  |
| 10.                                                                                                          | <b>Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komer</b><br><b>Spółka komandytowo-akcyjna</b><br>ul.Cisowa11, 20-703 Lublin         | Jednostka pośrednio zależna    | 100*  |
| 11.                                                                                                          | <b>Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02</b><br><b>Spółka komandytowo-akcyjna</b><br>ul.Cisowa11, 20-703 Lublin            | Jednostka pośrednio zależna    | 100*  |
| 12.                                                                                                          | <b>Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.</b><br><b>03 Miasteczko Spółka komandytowo-akcyjna</b><br>ul.Cisowa11, 20-703 Lublin | Jednostka pośrednio zależna    | 100*  |
| 13.                                                                                                          | <b>Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.</b><br><b>04 Osiedle Spółka komandytowo-akcyjna</b><br>ul.Cisowa11, 20-703 Lublin    | Jednostka pośrednio zależna    | 100*  |
| 14.                                                                                                          | <b>Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01</b><br><b>Spółka komandytowo-akcyjna</b><br>ul.Cisowa11,20-703 Lublin                | Jednostka pośrednio zależna    | 100** |
| 15.                                                                                                          | <b>Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina</b><br><b>Spółka komandytowo-akcyjna</b><br>ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin   | Jednostka pośrednio zależna    | 100*  |
| 16.                                                                                                          | <b>Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa</b><br><b>Spółka komandytowo-akcyjna</b><br>ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin        | Jednostka pośrednio zależna    | 100*  |
| 17.                                                                                                          | <b>Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Beta</b><br><b>Spółka komandytowo-akcyjna</b><br>ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin        | Jednostka pośrednio zależna    | 100*  |
| 18.                                                                                                          | <b>Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Delta</b><br><b>Spółka komandytowo-akcyjna</b><br>ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin       | Jednostka pośrednio zależna    | 100*  |
| 19.                                                                                                          | <b>Towarzystwo Budownictwa Społecznego</b><br><b>Wikana Sp. z o.o.</b><br>ul.Cisowa11, 20-703 Lublin                    | Jednostka bezpośrednio zależna | 100   |
| * pośredni udział Wikana S.A. poprzez łączny stan posiadania WIKANA FIZ oraz Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. |                                                                                                                         |                                |       |
| ** pośredni udział Wikana S.A. poprzez łączny stan posiadania WIKANA FIZ oraz Wikana Bioenergia Sp. z o.o.   |                                                                                                                         |                                |       |

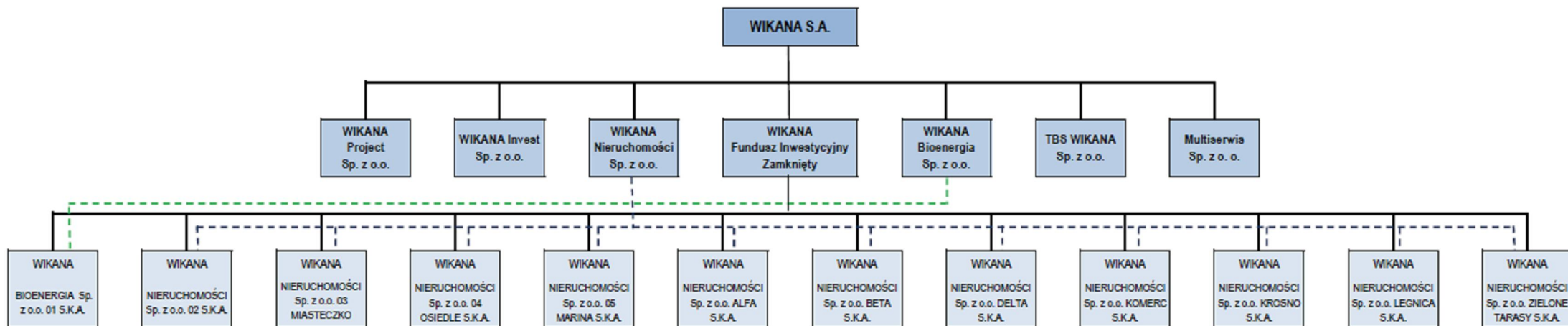
Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana

Na koniec okresu sprawozdawczego WIKANA S.A. była podmiotem dominującym w rozumieniu art. 3 pkt. 37) lit. a) ustawy o rachunkowości dla pięciu spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, z uwagi na fakt posiadania bezpośrednio 100% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących tych spółek.

WIKANA S.A. jest również podmiotem dominującym w rozumieniu art. 3 pkt. 37) lit. b) ustawy o rachunkowości dla ośmiu spółek komandytowo-akcyjnych, będąc właścicielem 100% certyfikatów inwestycyjnych Wikana Zamkniętego Funduszu Inwestycyjnego (dalej: WIKANA FIZ), który z kolei posiada 100% liczby akcji tych spółek.

Wszystkie spółki zarejestrowane i prowadzące w okresie sprawozdawczym działalność podlegały konsolidacji metodą pełną.

Wykres. Struktura Grupy Kapitałowej Wikana.



Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

#### **4.2 Jednostki podlegające konsolidacji**

Konsolidacji podlegają wszystkie sprawozdania spółek zależnych. Wszystkie spółki są konsolidowane metodą pełną.

#### **4.3 Podstawowe informacje nt. Jednostki Dominującej**

Spółka jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej Wikana. Istnieje od stycznia 1994 r. Pierwotnie funkcjonowała w Legnicy jako ZPO ELPO S.A., a następnie od sierpnia 1999 r. jako MASTERS S.A. Pierwszym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa była produkcja i handel odzieżą. Działalność ta została zakończona w IV kwartale 2006 roku. Od lutego 2007 r. siedziba spółki została przeniesiona do Zamościa, a przedsiębiorstwo zajmowało się przede wszystkim zarządzaniem tworzoną Grupą Kapitałową.

Od momentu połączenia w styczniu 2009 r. ze spółką branży deweloperskiej Wikana S.A. spółka posiada siedzibę w Lublinie i prowadzi działalność deweloperską. Od marca 2009 r. działa pod zmienioną firmą „Wikana S.A.”

Aktualnie podstawowym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest „Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków” (kod: 41.10Z według PKD 2007).

Spółka nie posiada wyodrębnionych zakładów ani oddziałów zamiejscowych. Działalność poza Lublinem jest prowadzona poprzez zamiejscowe Biura Sprzedaży. Na dzień 15 maja 2012 r. funkcjonowały następujące Biura Sprzedaży (poza miastem Lublin):

- 1) w Zamościu,
- 2) w Janowie Lubelskim
- 3) w Bilgoraju,
- 4) w Rzeszowie,
- 5) w Krośnie,
- 6) w Puławach,
- 7) w Legnicy.

Obecnie trwają przygotowania do uruchomienia Biura Sprzedaży w Jarosławiu.

#### **4.4 Podstawowe informacje nt. spółek zależnych**

##### **Wikana Bioenergia Sp. z o.o.**

Spółka działa od września 2009 r.; posiada siedzibę w Lublinie i prowadzi działalność (głównie w województwie lubelskim) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii. Spółka zajmuje się budową bioelektrowni metanowych. Zgodnie z klasyfikacją PKD przedmiotem działalności Wikana Bioenergia Sp. z o.o. jest „Wytwarzanie energii elektrycznej”. Jednocześnie Wikana Bioenergia Sp. z o.o. jest komplementariuszem spółki Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna posiadając 2% ogólnej liczby głosów w tej spółce.

W październiku 2011 r. zakończyła budowa pierwszej biogazowni metanowej w Siedliszczkach (gmina Piaski, województwo lubelskie). Obecnie trwają przygotowania do budowy biogazowni w Rejowcu Fabrycznym. Planuje się, że moc każdej biogazowni wyniesie ok. 1 MW.

#### **Wikana Invest Sp. z o.o.**

Przedsiębiorstwo powstało w listopadzie 2007 r. i posiada siedzibę w Lublinie. Początkowo Spółka działała pod firmą „PRE ELBUD” Sp. z o.o. Od maja 2009 r. spółka funkcjonuje w ramach Grupy Kapitałowej Wikana.

Aktualnie Wikana Invest Sp. z o.o. zajmuje się realizacją przedsięwzięcia dewelopersko - komercyjnego o nazwie Wikana Business Park. Projekt zakłada realizację centrum biznesowego obejmującego dwa budynki biurowe połączone łącznikiem, o łącznej powierzchni 14 tys.m<sup>2</sup>. Teren inwestycji znajduje się na obszarze lubelskiej podstrefy Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK Mielec. W projekcie przewidziano zastosowanie najnowszych technologii ekologicznych, jak np. wykorzystanie energii solarnej, system szarej wody, stanowiska do ładowania samochodów hybrydowych lub elektrycznych, klimakonwektorowy system ogrzewania itp. Centrum tworzone jest z przeznaczeniem pod centrum rozliczeniowo-księgowe, które przy wykorzystaniu potencjału młodej kadry ośrodka akademickiego jakim jest Lublin, stanowić może atrakcyjną propozycję dla inwestorów sektora BPO/SSC (Business Process Outsourcing/Shared Service Center).

#### **Wikana Project Sp. z o.o.**

Spółka została powołana w styczniu 2009 r. pod firmą Słoneczny Stok Sp. z o. o. Podmiot ma siedzibę w Lublinie i prowadzi działalność deweloperską mieszkaniową na terenie województwa lubelskiego. Jej podstawowym przedmiotem działania jest „Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek” (kod PKD 2007: 68.10Z).

W dniu 10 marca 2011 r. została zarejestrowana zmiana firmy na Wikana Project Sp. z o.o. Obecnie spółka realizuje inwestycję w Puławach pod nazwą Osiedle Olimpijskie. Jest to budynek mieszkalno-usługowy zlokalizowany w centrum Puław pomiędzy ulicami Wróblewskiego i Prusa. W budynku, który liczył będzie 5 kondygnacji naziemnych i jedną podziemną znajdzie się 69 mieszkań, 8 lokali usługowych, oraz 68 miejsc postojowych. Nazwa inwestycji nawiązuje do jej lokalizacji w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji. Zakończenie realizacji jest planowane na 2012 r.

Oprócz działalności stricte deweloperskiej spółka prowadzi również działalność w zakresie świadczenia usług zastępstwa inwestycyjnego na rzecz innych podmiotów Grupy Kapitałowej. Docelowo będzie to podstawowy profil działalności podmiotu.

#### **Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.**

Podmiot ten powstał w styczniu 2007 r. jako MST Deweloper Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie. Przedsiębiorstwo prowadzi działalność deweloperską mieszkaniową głównie na terenie Polski południowej.

W dniu 29 lipca 2010 r. firma spółki uległa zmianie na Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.

Podstawowym przedmiotem działalności tego podmiotu jest „Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek” (kod PKD 2007: 68.10Z).

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. jest komplementariuszem 11 spółek z Grupy Kapitałowej Wikana:

- 1) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 S.K.A.,
- 2) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko S.K.A.,
- 3) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle S.K.A.,
- 4) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.K.A.,
- 5) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa S.K.A.,
- 6) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Beta S.K.A.,
- 7) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Delta S.K.A.,
- 8) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A.,
- 9) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno S.K.A.,
- 10) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.K.A.,
- 11) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy S.K.A.

#### **Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna**

Spółka została zarejestrowana we wrześniu 2010 r., posiada siedzibę w Lublinie i prowadzi działalność związaną z wytwarzaniem i handlem energią pochodzącą ze źródeł odnawialnych na terenie województwa lubelskiego. Podstawowym przedmiotem działania spółki jest „Handel energią elektryczną” (kod PKD 2007: 35.14Z). Komplementariuszem spółki jest Wikana Bioenergia Sp. z o.o., Wikana FIZ natomiast pełni rolę akcjonariusza.

#### **Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 Spółka komandytowo-akcyjna**

Spółka powstała na mocy Statutu spółki z dnia 14 października 2010 r. Siedziba przedsiębiorstwa znajduje się w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., rolę akcjonariusza pełni zaś Wikana FIZ.

Spółka obecnie prowadzi działalność deweloperską na terenie województwa podkarpackiego. Obecnie rozpoczyna się IV etap inwestycji pod nazwą „Osiedle Panorama”, które obejmuje kompleks budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych w Rzeszowie, przy ul. Panoramicznej i ul. Widokowej. W ramach trzech pierwszych etapów inwestycji wybudowano ponad 100 mieszkań, przy czym etap pierwszy był prowadzony przez Wikanę S.A., a etap drugi i trzeci zakończyła spółka-córka.

Spółka obecnie prowadzi prace związane z realizacją projektu pod nazwą Klonowy Park w Janowie Lubelskim. W skład osiedla wejdą trzy niewielkie, trzykondygnacyjne budynki mieszkalne z boksami garażowymi w części „przyziemia”, liczące po 21 lub 30 mieszkań.

Realizowany w pierwszym etapie budynek A liczył będzie 21 mieszkań rozmieszczonych w 3 klatkach schodowych. Do każdego z mieszkań przynależeć będzie komórka lokatorska. Ponadto przewidziano 10 garaży.

#### **Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko Spółka komandytowo-akcyjna**



Spółka powstała na mocy Statutu spółki z dnia 14 października 2010 r. Siedziba przedsiębiorstwa znajduje się w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., rolę akcjonariusza pełni zaś Wikana FIZ.

Spółka prowadzi działalność deweloperską na terenie województwa lubelskiego. Obecnie realizowany jest wieloetapowy projekt pod nazwą Miasteczko Wikana. Miasteczko Wikana to osiedle zabudowy apartamentowej, jednorodzinnej i wielorodzinnej zlokalizowane w Lublinie.

#### **Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle Spółka komandytowo-akcyjna**

Spółka powstała na mocy Statutu spółki z dnia 14 października 2010 r. Siedziba przedsiębiorstwa znajduje się w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., rolę akcjonariusza pełni zaś Wikana FIZ.

Spółka prowadzi działalność deweloperską na terenie województwa lubelskiego. Obecnie trwa drugi etap inwestycji pod nazwą Osiedle Narutowicza w Bilgoraju oraz budowa piątego etapu Świerkowej Alei w Zamościu. Sprzedaż deweloperska obejmuje obydwie inwestycje.

Piąty etap piąty Świerkowej Alei obejmuje dwa budynki H i J, tj. 57 mieszkań o łącznej powierzchni blisko 2,8 tys. m<sup>2</sup>.

Drugi etap Osiedla Narutowicza w Bilgoraju obejmuje czterokondygnacyjny budynek z 28 mieszkaniami o powierzchni od 30 do 80 m<sup>2</sup>, boksami garażowymi i komórkami lokatorskimi.

#### **Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina Spółka komandytowo-akcyjna**

Spółka została zawiązana na mocy Statutu spółki z dnia 25 lipca 2011 r. Siedziba przedsiębiorstwa znajduje się w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., rolę akcjonariusza pełni zaś Wikana FIZ.

Spółka prowadzi działalność deweloperską na terenie województwa lubelskiego. Jest spółką celową powołaną do realizacji wieloetapowego projektu Osiedle Marina w Lublinie. W ramach inwestycji powstanie kompleks budynków, który docelowo zajmie przestrzeń pomiędzy ulicami Żeglarską, Nalkowskich i Zemborzycką w Lublinie. Budowa Osiedla Marina będzie przeprowadzona w czterech etapach, przy czym obecnie realizowany jest Etap I w ramach, którego powstanie pięć budynków o charakterze mieszkalno-usługowym, zawierających łącznie 240 mieszkań oraz 15 lokali usługowych. Budynki powstałe w ramach I Etapu będą oddawane do użytkowania sekwencyjnie w okresie lat 2012-2013.

Obecnie spółka realizuje inwestycję pod nazwą „Sky House”. Projekt ma charakter wieloetapowy. Budynek wznoszony w ramach pierwszego etapu wejdzie do sprzedaży deweloperskiej w 2012 r. Cały projekt zakłada wykorzystanie technologii przyjaznych środowisku i sprzyjających oszczędnościom w eksploatacji, np. instalacja solarna do zasilania oświetlenia części wspólnych, logotermy czy kraty chodnikowe typu Geokrata. W budynku powstanie 75 mieszkań o łącznej powierzchni ponad 4 tys. m. kw.

#### **Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa Spółka komandytowo-akcyjna**

Spółka została zawiązana na mocy Statutu spółki z dnia 7 marca 2012 r. Siedziba przedsiębiorstwa znajduje się w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., rolę akcjonariusza pełni zaś Wikana FIZ.

Spółka prowadzi działalność deweloperską komercyjną w Inowrocławiu, polegającą na wynajmowaniu nieruchomości komercyjnej.

**Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Beta Spółka komandytowo-akcyjna**

Spółka została zawiązana na mocy Statutu spółki z dnia 7 marca 2012 r. Siedziba przedsiębiorstwa znajduje się w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., rolę akcjonariusza pełni zaś Wikana FIZ.

Spółka nie prowadzi jeszcze działalności operacyjnej.

**Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Delta Spółka komandytowo-akcyjna**

Spółka została zawiązana na mocy Statutu spółki z dnia 7 marca 2012 r. Siedziba przedsiębiorstwa znajduje się w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., rolę akcjonariusza pełni zaś Wikana FIZ.

Spółka nie prowadzi jeszcze działalności operacyjnej.

**Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc Spółka komandytowo-akcyjna**

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. została zarejestrowana w październiku 2010 r. Podmiot posiada siedzibę w Lublinie i prowadzi działalność deweloperską komercyjną na terenie województw lubelskiego i podkarpackiego. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., Wikana FIZ zaś – akcjonariuszem.

Spółka prowadzi działalność, polegającą na wynajmie nieruchomości komercyjnych, zlokalizowanych w:

- Krakowie,
- Lesznie,
- Łodzi,
- Gorzowie Wielkopolskim,
- Kaliszu,
- Milejowie,
- Krasnobrodzie.

**Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno Spółka komandytowo-akcyjna**

Spółka została zarejestrowana 27 maja 2010 r. w celu realizacji inwestycji deweloperskiej w Krośnie (Osiedle Generalskie). Siedziba spółki znajduje się w Lublinie.

Podstawowym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest (według PKD 2007) 41.10Z – „Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków”.

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. (dawniej MST Deweloper Sp. z o.o.) jest komplementariuszem spółki, Wikana FIZ zaś – akcjonariuszem.

Spółka do dnia 15 lipca 2010 roku nie prowadziła działalności.

Do 15 września 2010 r. podmiot działał pod firmą „MST Deweloper Sp. z o.o. Krosno S.K.A.” Firmę spółki zmieniono wraz ze zmianą firmy jej komplementariusza.

Obecnie spółka realizuje kilkietapową inwestycję pod nazwą Osiedle Generalskie (Krosno). W ramach I etapu inwestycji powstał czteropiętrowy budynek z 54 lokalami mieszkalnymi i przynależnymi do nich piwnicami. Parkingi dla samochodów osobowych zaprojektowane zostały zarówno w podpiwniczeniu budynku tworząc miejsca parkingowe podziemne, jak również na zewnątrz, na specjalnie wydzielonych powierzchniach.

W ramach II etapu inwestycji zrealizowany zostanie dwukondygnacyjny budynek handlowo-usługowy z 8 lokalami usługowymi.

#### **Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna**

Przedsiębiorstwo zarejestrowano 27 maja 2010 r. jako podmiot celowy dla realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego Quadroom w Legnicy. Siedziba spółki znajduje się w Lublinie.

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. (dawniej MST Deweloper Sp. z o.o.) posiada status komplementariusza spółki, Wikana FIZ jest zaś akcjonariuszem.

Podstawowym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest „Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków” (kod: 41.10Z według PKD 2007). Spółka prowadzi działalność od 28 maja 2010 r. Do 24 sierpnia 2010 r. podmiot działał pod firmą „MST Deweloper Sp. z o.o. Legnica S.K.A.” Firmę spółki zmieniono wraz ze zmianą firmy jej komplementariusza.

Inwestycja Quadroom jest zlokalizowana w dzielnicy Taminów w Legnicy. W ramach inwestycji powstał pięciokondygnacyjny budynek z 69 mieszkaniami. Realizacja inwestycji została zakończona i obecnie trwa etap sprzedaży notarialnej mieszkań. Na dzień sporządzenia sprawozdania było sprzedanych notarialnie 37 mieszkań.

#### **Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy Spółka komandytowo-akcyjna**

Podmiot zarejestrowano 27 maja 2010 r. Celem spółki jest prowadzenie projektów inwestycyjnych z branży odnawialnych źródeł energii. Przedsiębiorstwo posiada siedzibę w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., Wikana FIZ natomiast pełni rolę akcjonariusza.

Przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest „Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków” (kod: 41.10Z według PKD 2007). Spółka do dnia 15 lipca 2010 roku nie prowadziła działalności. Do 15 września 2010 r. podmiot działał pod firmą „MST Deweloper Sp. z o.o. Zielone Tarasy S.K.A.” Firmę spółki zmieniono wraz ze zmianą firmy jej komplementariusza.

Aktualnie spółka przygotowuje się do rozpoczęcia inwestycji w postaci budowy biogazowni w Werbkowicach (planowana moc wynosi ok. 1 MW).

#### **Multiserwis Sp. z o.o.**

Spółka Multiserwis Sp. z o.o., mająca siedzibę w Warszawie, prowadzi od 2003 r. detaliczną dystrybucję obuwia. Od stycznia 2007 r. spółka funkcjonuje w ramach Grupy Kapitałowej WIKANA (do marca 2009 r. Grupa Kapitałowa MASTERS).

Dominującym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest „Sprzedaż detaliczna obuwia i wyrobów skórzanych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach”, oznaczona kodem

47.72Z (według PKD 2007). Spółka prowadzi sprzedaż w punktach handlu detalicznego, zlokalizowanych jako samodzielne salony oraz sklepy obuwnicze przy ważnych ciągach komunikacyjnych miast lub na terenie dużych centrów handlowych w południowo-wschodniej Polsce. Sklepy prowadzone przez Spółkę położone są na terenie województw: lubelskiego, podkarpackiego, podlaskiego, mazowieckiego oraz świętokrzyskiego. Sklepy i salony obuwnicze prowadzone są w ramach umowy franczyzowej zawartej z NG2 S.A.

#### **Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o.**

W październiku 2010 r. Wikana S.A. nabyła od Syndyka Masy Upadłości LPBO S.A. pakiet większościowy w spółce pod nazwą Towarzystwo Budownictwa Społecznego LPBO Sp. z o.o. (obecnie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wikana Sp. z o.o.) z siedzibą w Lublinie, zajmującej się usługowym zarządzaniem nieruchomościami.

Spółce Wikana S.A. przysługuje 2 918 udziałów w spółce pod firmą: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wikana Spółka z o.o. z siedzibą w Lublinie wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Sąd Gospodarczy XI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w Lublinie pod numerem 0000040920.

Spółka zajmuje się prowadzeniem działalności głównie w zakresie zarządzania zasobami własnych nieruchomości oraz nieruchomościami zleconymi przez wspólnoty mieszkaniowe.

#### **Wikana Fundusz Inwestycyjny Zamknięty**

Fundusz utworzony pod nazwą CC24 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty przez Copernicus Capital Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na podstawie decyzji Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 15 stycznia 2010 r. i zarejestrowany pod numerem Rfi 559 w dniu 28 lipca 2010 r. Na podstawie decyzji Zgromadzenia Inwestorów funduszu z dnia 25 sierpnia 2010 r., w dniu 27 sierpnia 2010 r. nazwa funduszu została zmieniona na WIKANA Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.

Wikana S.A. posiada 100% certyfikatów inwestycyjnych Wikana Zamkniętego Funduszu Inwestycyjnego, który z kolei posiada po 98% w każdej spółce komandytowo-akcyjnej z Grupy Kapitałowej WIKANA.

#### **4.5 Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej WIKANA**

Jedyna zmiana w strukturze Grupy Kapitałowej WIKANA, która miała miejsce w 2012 r. dotyczyła powołania nowych spółek zależnych:

- 1) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa S.K.A.,
- 2) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Beta S.K.A.,
- 3) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Delta S.K.A.

## **5 Informacje o akcjach i akcjonariacie**

### **5.1 Kapitał zakładowy**

Kapitał zakładowy WIKANA S.A. na dzień 1 stycznia 2012 r. wynosił 33 611 173,80 zł.

W dniu 27 marca 2012 r. Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmiany wysokości kapitału zakładowego Emitenta. Wysokość kapitału zakładowego Spółki została obniżona o kwotę 78.054,60 zł, z kwoty 33.611.173,80 zł. Po rejestracji przedmiotowej zmiany kapitał zakładowy Emitenta wynosi 33.533.119,20 zł i dzieli się na 167.665.596 akcji o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja, serii G. Obecnie wszystkie wyemitowane akcje Spółki uprawniają do 167.665.596 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Obniżenie wysokości kapitału zakładowego zostało dokonane w związku z umorzeniem 390.273 akcji Wikana S.A. nabytych przez Spółkę w celu wyrównania niedoborów scaleniowych i pozostałych po wyrównaniu tychże niedoborów. Umorzenie akcji zostało dokonane na podstawie Uchwały nr 4/II/2012 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. z dnia 29 lutego 2012 roku. Umorzone akcje uprawniały do 390.273 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

## 5.2 Struktura akcjonariatu

Na dzień 15 maja 2012 r. Spółka miała dwóch akcjonariuszy posiadających w sposób bezpośredni więcej niż 5% akcji Spółki.

Liczbowy stan posiadania akcji przez znaczących akcjonariuszy od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego tj. od dnia 14 listopada 2011 roku nie uległ, wedle wiedzy Emitenta, zmianie. Również w okresie od publikacji ostatniego raportu okresowego tj. od 20 marca 2012 roku stan posiadania akcji przez znaczących akcjonariuszy nie uległ zmianie. Zmiana dotycząca udziału procentowego w kapitale zakładowym wynika ze zmniejszenia się ogólnej liczby akcji.

Tabela. Stan posiadania akcji Spółki przez znacznych akcjonariuszy na dzień 15 maja 2012 r.

| Akcjonariusz           | Liczba akcji | Udział w kapitale / głosach |
|------------------------|--------------|-----------------------------|
| Ipnihome Limited       | 99 533 218   | 59,4%                       |
| Dekra Holdings Limited | 20 339 287   | 12,1%                       |
| Pozostali              | 47 793 091   | 28,5%                       |

Źródło: Opracowanie własne.

## 5.3 Stan posiadania akcji oraz uprawnień do nich wśród osób zarządzających i nadzorujących

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego tj. od dnia 20 marca 2012 r. do dnia przekazania niniejszego raportu okresowego nie wystąpiły zmiany w stanie posiadania akcji Wikana S.A. lub uprawnień do nich wśród osób zarządzających i nadzorujących, poza zmianami wynikającymi z rejestracji obniżenia kapitału zakładowego, przez osoby zarządzające i nadzorujące. Również w okresie od publikacji ostatniego raportu kwartalnego tj. od dnia 14 listopada 2011 roku stan posiadania akcji oraz uprawnień do nich wśród osób zarządzających i nadzorujących nie uległ zmianie.

Na dzień przekazania niniejszego raportu Pani Agnieszka Buchajska, Członek Rady Nadzorczej posiadała bezpośrednio 3 826 047 sztuk akcji Wikana S.A. (2,28% kapitału zakładowego Spółki), a wraz z podmiotem zależnym Renale Management Limited posiada łącznie 5 952 844 sztuk akcji, co stanowi 3,55% kapitału zakładowego Spółki.

Pan Adam Buchajski, członek Rady Nadzorczej posiada łącznie 104 781 364 akcji, co stanowi 62,49% kapitału zakładowego Spółki, przy czym bezpośrednio posiada 5 248 146 akcji, co stanowi 3,13 % kapitału zakładowego Spółki, a poprzez podmiot zależny Ipnihome Limited z siedzibą w Larnace, posiada 99 533 218 akcji, co stanowi 59,36% kapitału zakładowego Emitenta.

Pan Robert Gajor (Prokurent) posiada 240 akcji Spółki.

Pozostali członkowie organów nadzorczych, zarządzających oraz menedżerowie wyższego szczebla nie posiadają akcji Spółki oraz uprawnień do nich.

Tabela. Informacja o liczbie akcji posiadanych (bezpośrednio lub pośrednio) przez członków organów zarządzających i nadzorujących. Stan na 15 maja 2012 r.

| Osoba                 | Funkcja                            | Liczba posiadanych akcji na dzień 15 maja 2012 r. | Udział procentowy w kapitale / głosach |
|-----------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Sylwester Bogacki     | Prezes Zarządu                     | 0                                                 | 0,00%                                  |
| Krzysztof Misiak      | Członek Rady Nadzorczej            | 0                                                 | 0,00%                                  |
| Adam Buchajski*       | Członek Rady Nadzorczej            | 104 781 364                                       | 62,49%                                 |
| Agnieszka Buchajska** | Członek Rady Nadzorczej            | 5 952 844                                         | 3,55%                                  |
| Piotr Zawisłak        | Członek Rady Nadzorczej            | 0                                                 | 0,00%                                  |
| Tomasz Filipiak       | Członek Rady Nadzorczej            | 0                                                 | 0,00%                                  |
| Tomasz Grodzki        | Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych | 0                                                 | 0,00%                                  |
| Robert Gajor          | Prokurent                          | 240                                               | <0,01%                                 |

Źródło: Wikana S.A.

\* Łącznie z podmiotem zależnym - Ipnihome Limited z siedzibą w Larnace

\*\* Łącznie z podmiotem zależnym - Renale Management Limited

Żadna z osób zarządzających oraz nadzorujących nie posiada papierów właścicielskich spółek zależnych od WIKANA S.A.

#### 5.4 Akcje własne

Zgodnie z decyzją Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 27 marca 2012 r., 390.273 akcji własnych Emitenta zostało umorzonych. Na dzień przekazania raportu za I kwartał 2012 r. Emitent czeka na zarejestrowanie analogicznej zmiany przez KDPW.



## 6 Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego sprawozdania za I kwartał 2012 roku

### 6.1 Informacje istotne dla oceny sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej WIKANA

#### 6.1.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

##### Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Suma bilansowa na dzień 31 marca 2012 r. wynosi 291 427 tys. PLN wobec 211 359 tys. PLN na dzień 31 marca 2011 r., czyli nastąpił wzrost sumy bilansowej o 37,88%.

Struktura majątkowa ma charakter elastyczny. Udział aktywów obrotowych w sumie bilansowej wynosi 61,74%. Za taki stan rzeczy odpowiada wysoka wartość zapasów, które stanowią 48,53% wszystkich składników majątkowych (141 439 tys. PLN).

Obecnie działalność Grupy Kapitałowej jest głównie finansowana kapitałem obcym (59,02% kapitałów ogółem) czyli udział kapitałów obcych wzrósł od analogicznego okresu roku poprzedniego (53,04% na dzień 31 marca 2011 r.). Jest to pozytywna tendencja ze względu na niższy koszt pozyskania kapitału obcego wobec kosztu kapitału własnego.

##### Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Przychody ogółem Grupy Kapitałowej za okres od stycznia do marca 2012 r. wyniosły 18 460 tys. PLN, z czego:

- 17 969 tys. PLN stanowiły przychody ze sprzedaży, co daje udział w przychodach ogółem na poziomie 97,34%,
- 474 tys. PLN stanowiły pozostałe przychody operacyjne, co daje udział w przychodach ogółem na poziomie 2,57%,
- 17 tys. PLN stanowiły przychody finansowe, co daje udział na w przychodach ogółem na poziomie 0,09%.

Koszty ogółem Grupy Kapitałowej za okres od stycznia do marca 2012 r. wyniosły 20 004 tys. PLN, z czego:

- 14 054 tys. PLN stanowił koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów, co daje udział w kosztach ogółem na poziomie 70,25%,
- 2 540 tys. PLN stanowił koszt sprzedaży, co daje udział w kosztach ogółem na poziomie 12,70%,
- 1 972 tys. PLN stanowiły koszty ogólnego zarządu, co daje udział w kosztach ogółem na poziomie 9,86%,
- 459 tys. PLN stanowiły pozostałe koszty operacyjne, co daje udział w kosztach ogółem na poziomie 2,30%,
- 979 tys. PLN stanowiły koszty finansowe, co daje udział w kosztach ogółem na poziomie 4,89%.

Na poziomie operacyjnym Grupa Kapitałowa na dzień 31 marca 2011 r. zanotowała stratę w wysokości -582 tys. PLN (wobec straty na dzień 31 marca 2011 r. w wysokości -2 002 tys. PLN).

Za I kwartał 2012 r. Grupa Kapitałowa wygenerowała stratę brutto w wysokości – 1 544 tys. PLN oraz stratę netto w wysokości -1 739 tys. PLN (wobec straty brutto w wysokości -2 436 tys. PLN oraz straty netto w wysokości -2 391 tys. PLN za I kwartał 2011 r.).

Najistotniejszą pod względem wielkości korektą konsolidacyjną była korekta przychodów finansowych związana z aktualizacją wartości inwestycji. Jest to wynikiem wzrostu wyceny certyfikatów inwestycyjny wyemitowanych przez Wikana FIZ, które Wikana S.A. nabyła w 2010 r. Wartość certyfikatów podlega całkowitemu wyłączeniu konsolidacyjnemu, ponieważ Wikana FIZ jest akcjonariuszem szeregu podmiotów zależnych od Wikana S.A.

### Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych wykazało:

- zmniejszenie stanu środków pieniężnych z działalności operacyjnej o 3 569 tys. zł,
- zmniejszenie stanu środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej o 3 508 tys. zł,
- zwiększenie stanu środków pieniężnych z działalności finansowej o 2 660 tys. zł.

Łącznie środki pieniężne uległy zmniejszeniu o 4 417 tys. zł.

### Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym wykazało spadek kapitałów własnych z 121 166 tys. zł do kwoty 119 426 tys. zł.

### Wybrane wskaźniki

W związku ze stratą netto Grupy Kapitałowej (wynik między innymi korekty opisanej w punkcie 6.1.1.2), wszystkie wskaźniki rentowności obliczone dla okresu od 1 stycznia 2012 r. do 31 marca 2012 r. przyjmują wartości ujemne. Ze względu na znacznie mniejszą stratę za I kw. 2012 r. niż za analogiczny okres roku poprzedniego, wskaźniki za I kw. 2012 r. przyjmują znacznie lepsze wartości.

Ponieważ Grupa Kapitałowa ma rozbudowaną strukturę, a w jej skład wchodzi podmioty o różnych obszarach działalności gospodarczej, a zatem i modelach zarządzania finansami, prezentacja wskaźników płynności czy też zadłużenia w opinii Emitenta nie wydaje się być użyteczna.

Tabela. Wybrane wskaźniki dla Grupy Kapitałowej Wikana.

| Wyszczególnienie | I kw. 2011 r. | I kw. 2012 r. |
|------------------|---------------|---------------|
| ROE <sup>1</sup> | -2,45%        | -1,46%        |
| ROA <sup>2</sup> | -1,13%        | -0,60%        |

<sup>1</sup> Relacja zysku netto do kapitałów własnych pomniejszonych o kapitały mniejszości

<sup>2</sup> Relacja zysku netto do aktywów ogółem

|                                |         |        |
|--------------------------------|---------|--------|
| ROS <sup>3</sup>               | -25,81% | -9,68% |
| Rentowność EBIT <sup>4</sup>   | -21,62% | -2,23% |
| Rentowność EBITDA <sup>5</sup> | -18,19% | -0,95% |

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

### 6.1.2 Informacje o segmentach działalności

Dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniach finansowych wyodrębniono trzy główne segmenty branżowe działalności Grupy Kapitałowej WIKANA:

- działalność deweloperska,
- handel detaliczny obuwiem,
- odnawialne źródła energii.

Tabela. Segmentacja przychodów za I kwartał 2012 r. Dane w tys. zł.

| WYSZCZEGÓLNIENIE |                                    | Kategoria                |                           |                           |                                  |                        |        |
|------------------|------------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------------|------------------------|--------|
|                  |                                    | Działalność deweloperska | Odnawialne źródła energii | Handel detaliczny obuwiem | Wartości nieprzypisane segmentom | Korekty konsolidacyjne | Suma   |
| 1                | Przychody ze sprzedaży             | 21 202                   | 288                       | 4 462                     | 0                                | -7 983                 | 17 970 |
| 2                | Koszty sprzedanych towarów i usług | 17 789                   | 387                       | 3 001                     | 0                                | -7 123                 | 14 054 |
| 3                | Koszty sprzedaży                   | 876                      | 0                         | 1 916                     | 0                                | -252                   | 2 540  |
| 4                | Koszty zarządu                     | 1 533                    | 214                       | 337                       | 0                                | -113                   | 1 972  |
| 5                | Pozostałe przychody operacyjne     | 1 317                    | 0                         | 41                        | 0                                | -885                   | 474    |
| 6                | Pozostałe koszty operacyjne        | 1 284                    | 0                         | 71                        | 0                                | -895                   | 459    |
| 7                | Zysk operacyjny                    | 1 037                    | -312                      | -821                      | 0                                | -485                   | -582   |
| 8                | Przychody finansowe                | 162                      | 9                         | 3                         | 5 510                            | -5 667                 | 17     |
| 9                | Koszty finansowe                   | 487                      | 77                        | 67                        | 588                              | -240                   | 979    |

<sup>3</sup> Relacja zysku netto do przychodów netto ze sprzedaży

<sup>4</sup> Relacja zysku operacyjnego do przychodów netto ze sprzedaży

<sup>5</sup> Relacja zysku operacyjnego powiększonego o koszt amortyzacji do przychodów netto ze sprzedaży

|    |                                  |         |        |        |        |         |         |
|----|----------------------------------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 10 | Zysk z działalności gospodarczej | 712     | -380   | -886   | 4 922  | -5 911  | -1 544  |
| 11 | Wynik zdarzeń nadzwyczajnych     | 0       | 0      | 0      | 0      | 0       | 0       |
| 12 | Zysk brutto                      | 712     | -380   | -886   | 4 922  | -5 911  | -1 544  |
| 13 | Obciążenia wyniku brutto         | 19      | 0      | -13    | 1 222  | -1 033  | 195     |
| 14 | Zysk/strata netto                | 693     | -380   | -873   | 3 700  | -4 878  | -1 739  |
| 15 | Aktywa/Pasywa segmentu           | 277 534 | 24 239 | 19 073 | 54 995 | -84 415 | 291 427 |

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

Tabela. Segmentacja przychodów za I kwartał 2011 r. Dane w tys. zł.

| WYSZCZEGÓLNIENIE |                                    | Kategoria                |                           |                          |                                  |                        |        |
|------------------|------------------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|------------------------|--------|
|                  |                                    | Działalność deweloperska | Odnawialne źródła energii | Handel detaliczny obuwem | Wartości nieprzypisane segmentom | Korekty konsolidacyjne | Suma   |
| 1                | Przychody ze sprzedaży             | 4 480                    | 0                         | 4 552                    | 722                              | -492                   | 9 262  |
| 2                | Koszty sprzedanych towarów i usług | 4 742                    | 0                         | 3 045                    | 369                              | -406                   | 7 750  |
| 3                | Koszty sprzedaży                   | 477                      | 0                         | 1 968                    | 0                                | -203                   | 2 242  |
| 4                | Koszty zarządu                     | 1 021                    | 122                       | 346                      | 233                              | -93                    | 1 629  |
| 5                | Pozostałe przychody operacyjne     | 1 390                    | 0                         | 39                       | 115                              | -907                   | 637    |
| 6                | Pozostałe koszty operacyjne        | 1 373                    | 0                         | 63                       | 5                                | -1 159                 | 282    |
| 7                | Zysk operacyjny                    | -1 743                   | -122                      | -831                     | 230                              | 463                    | -2 003 |
| 8                | Przychody finansowe                | 33                       | 0                         | 0                        | 6 144                            | -6 127                 | 50     |
| 9                | Koszty finansowe                   | 21                       | 45                        | 62                       | 381                              | -25                    | 484    |
| 10               | Zysk z działalności gospodarczej   | -1 731                   | -167                      | -893                     | 5 993                            | -5 639                 | -2 437 |
| 11               | Wynik zdarzeń nadzwyczajnych       | 0                        | 0                         | 0                        | 0                                | 0                      | 0      |

|    |                          |         |        |        |        |         |         |
|----|--------------------------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 12 | Zysk brutto              | -1 731  | -167   | -893   | 5 993  | -5 639  | -2 437  |
| 13 | Obciążenia wyniku brutto | 1 119   | 0      | 0      | 0      | -1 189  | -70     |
| 14 | Zysk/strata netto        | -2 850  | -167   | -893   | 5 993  | -4 474  | -2 391  |
| 15 | Aktywa/Pasywa segmentu   | 200 358 | 11 326 | 17 480 | 37 417 | -54 822 | 211 359 |

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

Spółka nie prezentuje informacji o przychodach i kosztach w rozbiciu geograficznym, gdyż wszystkie przychody są generowane na terenie Polski.

### 6.1.3 Informacje nt. sezonowości lub cykliczności działalności

Sezonowość sprzedaży dotyczy przede wszystkim działalności Multiserwis Sp. z o.o., zajmującej się handlem detalicznym obuwiem. Popyt na obuwiu w dużej mierze uzależniony jest od warunków pogodowych i zmienności pór roku. Pierwszy kwartał charakteryzuje się zmniejszonym popytem na obuwiu. Największe przychody ze sprzedaży zaobserwować można w okresie zakupów obuwia wiosenno – letniego (II kwartał) oraz obuwia jesienno – zimowego (IV kwartał).

## 6.2 Opis sytuacji Grupy Kapitałowej WIKANA

### 6.2.1 Informacje o najważniejszych zdarzeniach w obrębie Grupy Kapitałowej WIKANA

#### Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy WIKANA S.A.

W dniu 29 lutego 2012 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Przedmiotem Walnego Zgromadzenia było:

- podjęcie uchwały o umorzeniu akcji własnych w liczbie 390 273, jakie stanowią nadwyżkę akcji własnych nabytych przez Wikana S.A., zgodnie z udzielonym upoważnieniem, po zakończeniu procedury wyrównania akcjami własnymi niedoborów scaleniowych,
- podjęcie uchwały o obniżeniu kapitału zakładowego o kwotę 78 054,60 złotych w drodze nieodpłatnego umorzenia 390 273 akcji własnych Spółki,
- podjęcie uchwały o zmianie ustępu 1 z paragrafu 10 Statutu Spółki,
- podjęcie uchwały w sprawie upoważnienia Rady Nadzorczej do ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki,
- podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” po zmianach dokonanych w tym zakresie w 2011 roku.

#### Zmiana treści Statutu Spółki

Rada Nadzorcza Wikana S.A. podjęła w dniu 1 marca 2012 r. uchwałę w przedmiocie ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki uwzględniającego zmianę § 10 ust. 1 Statutu dokonaną na mocy Uchwały nr 6 /II/2012 wyżej wymienionego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki.

Na dzień publikacji niniejszego raportu okresowego tekst jednolity w przyjętym brzmieniu nie został zarejestrowany przez sąd.

### Umowy znaczące

W dniu 5 stycznia 2012 r. spółka zależna Emitenta, Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno S.K.A. (Zamawiający) podpisała ze spółką Krośnieńskie Przedsiębiorstwo Budowlane w Krośnie S.A. (Wykonawca, KPB) umowę o wykonanie robót budowlanych w ramach realizacji kolejnego etapu projektu Osiedle Generalskie w Krośnie (Umowa). Przedmiotem Umowy jest wykonanie robót budowlanych polegających na kompleksowej realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 2 (III etap) z instalacjami wewnętrznymi, przyłączami oraz zagospodarowaniem terenu zlokalizowanego w Krośnie przy ul. Hallera oraz wykonanie robót zewnętrznych. Wartość przedmiotu Umowy wynosi 8,2 mln zł netto. W związku z zawarciem ww. Umowy łączna wartość umów zawartych pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej WIKANA a KPB w okresie ostatnich 12 miesięcy wyniosła ok. 10,7 mln zł netto. Umową o największej wartości zawartą w tym okresie jest Umowa, o której mowa powyżej. O przekroczeniu łącznej wartości umów zawartych z Krośnieńskim Przedsiębiorstwem Budowlanym w Krośnie S.A. kryterium 10% kapitałów własnych Emitenta Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 1/2012 z dnia 5 stycznia 2012 roku.

W dniu 13 lutego 2012 r. pomiędzy Redevco Polska Gamma Sp. z o.o. (Redevco) a spółką zależną od Emitenta Wikana Nieruchomości sp. z o.o. reprezentującą jako komplementariusz spółkę Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. (Wikana Komerc) zawarto pakiet 9 umów przedwstępnych sprzedaży nieruchomości komercyjnych zabudowanych należących do Redevco (Umowy Przedwstępne). O zawarciu ww. umów Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 6/2012 z 13 lutego 2012 roku. W dniach 5 marca 2012 roku oraz 30 marca 2012 roku dokonano zmian ww. umów w zakresie opisanym w raportach bieżących odpowiednio 12/2012 z 5 marca 2012 roku oraz 15/2012 z dnia 30 marca 2012 roku. Następnie w dniu 3 kwietnia 2012 roku rozwiązano trzy oraz zmieniono sześć umów przedwstępnych sprzedaży zawartych pomiędzy spółką zależną od WIKANA S.A. a Redevco. Ostatecznie, w dniu 27 kwietnia 2012 roku zawarto z Redevco sześć umów zakupu nieruchomości komercyjnych, o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 20/2012 z dnia 27 kwietnia 2012 roku. Informacje nt. zawarcia ww. umów zostały zaprezentowane również w punkcie *Istotne zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego, które nie zostały odzwierciedlone w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym* powyżej.

W dniu 28 lutego 2012 r. Emitent podpisał ze spółką Baudziedzic Sp. z o.o. Sp. K. (Wykonawca) umowę o wykonanie robót budowlanych (Umowa) w ramach realizacji II etapu inwestycji pod nazwą "Zielone Tarasy" w Rzeszowie. Przedmiotem Umowy jest wykonanie robót budowlanych polegających na kompleksowej realizacji zespołu budynków mieszkalnych



wielorodzinnych z niezbędną infrastrukturą wraz z przekładką kolidującego uzbrojenia – etap II (trzy budynki I, K, H) według projektu budowlano-wykonawczego, zakresu robót, dokumentacji technicznej oraz harmonogramu rzeczowo-finansowego wskazanymi przez Emitenta. Przedmiotowa Umowa została zawarta w związku z realizacją przez Emitenta II etapu inwestycji pod nazwą Zielone Tarasy obejmującego budowę kompleksu trzech budynków mieszkalnych, o łącznej powierzchni 3,4 tys. mkw. PUM, w ramach którego powstaną 54 mieszkania. Wartość przedmiotu Umowy wynosi 12,05 mln zł netto (Wynagrodzenie). O zawarciu ww. Umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 7/2012 z dnia 28 lutego 2012 roku

W dniu 29 marca 2012 r. spółka zależna Emitenta, Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.K.A. (Marina, Zamawiający) podpisała ze spółką Henpol Sp. z o.o. (Wykonawca) umowę na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego B1 z garażem podziemnym i instalacjami wewnętrznymi, zlokalizowanego przy ul. Jana Pawła II/Granitowej (Umowa). Przedmiotem Umowy jest wykonanie robót budowlanych polegających na wykonaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego B1 z garażem podziemnym i instalacjami wewnętrznymi (wodociągową, kanalizacją sanitarną, c.o., deszczową, elektryczną, teletechniczną), instalacjami zewnętrznymi (kanalizacją deszczową ze zbiornikiem retencyjnym, elektryczną i oświetlenia terenu), oraz infrastrukturą zewnętrzną (drogami wewnętrznymi, miejscami parkingowymi, śmietnikiem) przy ulicy Jana Pawła II/ Granitowej w Lublinie wg projektu budowlanego i wykonawczego oraz zgodnie z harmonogramem prac przygotowanymi przez Zamawiającego jak również uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku. Zawarcie przedmiotowej Umowy nastąpiło w związku z realizacją inwestycji pod nazwą Sky House. Wartość przedmiotu Umowy wynosi 12,55 mln zł netto. O zawarciu ww. Umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 13/2012 z dnia 29 marca 2012 roku

### **Kredyty i pożyczki bankowe**

W okresie I kwartału 2012 roku spółki z Grupy Kapitałowej WIKANA S.A. nie zawierały znaczących umów kredytowych.

### **Wprowadzenie obligacji serii S01 na rynek detaliczny ASO**

Od 30 marca 2012 r. handel obligacjami serii S01 jest możliwy na obydwu platformach ASO: hurtowej (od 11 października 2011 r.) oraz detalicznej (od 30 marca 2012 r.).

Wprowadzenie obligacji na rynek detaliczny odbyło się na mocy uchwały GPW z dnia 27 marca 2012 r., a wyznaczenie pierwszego dnia notowań na podstawie uchwały GPW z dnia 28 marca 2012 r.

Płynność obligacji jest wspierana przez dwóch animatorów: NWA I Dom Maklerski (komunikat GPW z dnia 29 marca 2012 r.) oraz Dom Maklerski PKO BP (komunikat GPW z dnia 11 kwietnia 2012 r.). Umowa o animację z NWA I Domem Maklerskim została podpisana w dniu 29 marca 2012 r. na okres roczny, a umowa z Domem Maklerskim PKO BP w dniu 2 kwietnia 2012 r. na czas nieokreślony.

### **Pozostałe informacje nt. działalności spółek Grupy Kapitałowej WIKANA**

W dniu 21 lutego 2012 r. odbyło się uroczyste wmurowanie kamienia węgielnego pod budowę centrum biurowo-magazynowego w Lublinie (Wikana Business Park). Projekt, o którym mowa powyżej jest realizowany przez spółkę zależną Wikana Invest Sp. z o.o. W ramach inwestycji powstanie czterokondygnacyjny biurowiec (trzy kondygnacje naziemne i jedna pozioma) oraz budynek magazynowy.

W dniu 27 stycznia 2012 r. spółka Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko S.K.A. nabyła działkę w Lublinie, zlokalizowaną przy ul. Unickiej. Działka ma powierzchnię ponad 0,3 ha i jest przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe.

### **6.3 Czynniki i zdarzenie mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe**

W przypadku branży deweloperskiej wpływ na osiągnięte wyniki mają:

- koniunktura w branży deweloperskiej,
- jakość i terminowość realizacji prac budowlanych,
- tempo wydawania decyzji administracyjnych,
- zmiany regulacji prawnych.

W przypadku segmentu odnawialnych źródeł energii obuwem wpływ na osiągnięte wyniki mają:

- ciągłość procesu technologicznego,
- ciągłość dostaw substratów,
- tempo realizacji projektów inwestycyjnych.

W przypadku handlu detalicznego obuwem wpływ na osiągnięte wyniki mają:

- poziom popytu na obuwie,
- zmiany w modzie,
- warunki atmosferyczne,
- trafność doboru nowych lokalizacji,
- jakość funkcjonowania umowy franczyzowej.

### **6.4 Czynniki mogące mieć wpływ na wyniki finansowe spółek z Grupy Kapitałowej WIKANA w perspektywie co najmniej najbliższego kwartału**

Najistotniejszym czynnikiem wpływającym na kondycję finansową spółek z Grupy Kapitałowej jest poziom popytu na mieszkania, zgłaszany przez rynek. Ponadto istotne dla kondycji Grupy będą takie kwestie jak:

- jakość i terminowość realizacji prac budowlanych,
- tempo dostosowania się rynku do wymogów „Ustawy deweloperskiej”,
- poziom popytu na obuwie,
- tempo realizacji nowych projektów inwestycyjnych w branż OZE,
- jakość współpracy z najemcami nieruchomości z segmentu deweloperskiego komercyjnego.

### **6.5 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników finansowych**

Wikana S.A. ani żaden podmiot od niej zależny nie publikowała na 2012 rok prognozy wyników jednostkowych oraz skonsolidowanych.

### **6.6 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi**

W trakcie I kw. 2012 roku nie zawierano między podmiotami z Grupy Kapitałowej WIKANA S.A. umów, na warunkach innych niż rynkowe.

### **6.7 Informacje o poręczeniach i gwarancjach**

W I kw. 2012 r. żaden z podmiotów z Grupy Kapitałowej nie udzielił poręczeń kredytu lub pożyczki, łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu tak, aby łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji, stanowiła 10% kapitałów własnych Emitenta.

Na mocy umowy ramowej o współpracy z dnia 13 marca 2012 r. w zakresie ustalania zasad udzielania zabezpieczeń rzeczowych i osobistych Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.K.A. udostępniła Spółce Wikana S.A. dwadzieścia sześć wyodrębnionych lokali mieszkalnych (powstałych w ramach inwestycji Quadroom w Legnicy) jako zabezpieczenie kredytu. Z tego tytułu Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.K.A. pobiera opłatę w wysokości 0,5 p.p. p.a. wartości hipoteki za każdy rozpoczęty kwartał obowiązywania zabezpieczenia kredytu. Ponadto kredyt ten jest zabezpieczony cesją z polisy ubezpieczeniowej dla wskazanych nieruchomości, poprzez przystąpienie do długu Wikany Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.K.A. oraz pełnomocnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy oraz przystępującego do długu, prowadzonych przez kredytodawcę.

### **6.8 Informacje o postępowaniach przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej**

Wikana S.A. ani jednostki zależne od Spółki Wikana S.A. nie są stroną postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań albo wierzytelności Wikana S.A. lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Wikana S.A.

Wikana S.A. ani żadna jednostka z Grupy Kapitałowej Wikana nie są stroną postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Wikana S.A.

### **6.9 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej WIKANA**

Zarząd stoi na stanowisku, że zastrzeżenie wpisane przez biegłego rewidenta w opinii do skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej WIKANA oraz do jednostkowego sprawozdania finansowego WIKANA S.A. nie jest uzasadnione, gdyż ze względu na zmianę przeznaczenia zapasów o najniższej obrotowości, nie tracą one swojej wartości, a co za tym idzie nie ma uzasadnienia dla tworzenia odpisów aktualizujących.

## 7 Dane kontaktowe

Siedziba Spółki znajduje się w Lublinie, przy ul. Cisowej 11. Adres do korespondencji jest identyczny z adresem siedziby.

Lublin, dnia 15 maja 2012 r.

Sylwester Bogacki

Tomasz Grodzki

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu