

Grupa Kapitałowa WIKANA

Rozszerzony skonsolidowany raport półroczny za okres 01.01.2020-30.06.2020



Lublin, 25 września 2020 r.

Spis treści

1.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	4
2.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	5
	Sprawozdanie Zarządu z działalności	6
3.	Informacje o Grupie Kapitałowej	7
3.1.	Charakterystyka Grupy Kapitałowej	7
3.2.	Kapitał zakładowy	12
3.3.	Skład Zarządu i Rady Nadzorczej WIKANA S.A.	12
3.4.	Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i wpływ tych zmian na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej	12
4.	Istotne zdarzenia w I półroczu 2020 r. oraz do dnia publikacji sprawozdania	13
5.	Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu WIKANA S.A.	14
6.	Stan posiadania akcji WIKANA S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące	16
7.	Stanowisko Zarządu WIKANA S.A. odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników	16
8.	Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	16
9.	Informacje o transakcjach zawartych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe	17
10.	Informacja o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki lub udzielonych gwarancjach	17
11.	Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej	17
12.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy	20
13.	Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego	21
	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	28
14.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	29
15.	Podstawowe informacje o Spółce	34
15.1.	Dane Spółki Dominującej	34
16.	Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych	34
16.1.	Oświadczenie o zgodności z MSSF	34
16.2.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych	34
16.3.	Istotne oceny i oszacowania	35
16.4.	Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe	35
16.5.	Sezonowość	35
16.6.	Zmiany zasad rachunkowości	35
16.7.	Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie	36
17.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	38
17.1.	Sprawozdawczość segmentów działalności	38
17.2.	Przychody ze sprzedaży	42
17.3.	Nieruchomości inwestycyjne	42
17.4.	Zapasy	44
17.5.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	45
17.6.	Akcje i akcjonariat	45
17.7.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	47
17.8.	Zobowiązania z tytułu obligacji	51
17.9.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	51
17.10.	Zobowiązania warunkowe	52

17.11.	Rezerwy	52
17.12.	Przychody przyszłych okresów	53
17.13.	Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej	53
17.14.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	54
17.15.	Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	55
	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe	56
18.	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe	57
19.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	62
19.1.	Zapasy	62
19.2.	Rezerwy	62
19.3.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	62
20.	Oświadczenie Zarządu WIKANA S.A.	66

1. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu NBP obowiązującego na 30 czerwca 2020 roku: 4,4660 EUR/PLN (na 31 grudnia 2019 roku: 4,2585 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca I półrocza 2020 roku: 4,4413 EUR/PLN (po I półroczu 2019 r.: 4,2880 EUR/PLN).

Pozycja bilansu w tysiącach	30-cze-20		31-gru-19	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	230 303	51 568	235 443	55 288
Aktywa trwałe	77 104	17 265	79 798	18 739
Aktywa obrotowe	153 198	34 303	156 645	36 549
Pasywa razem	230 303	51 568	235 443	55 288
Kapitał własny	45 216	10 125	42 740	10 036
Zobowiązania długoterminowe	43 223	9 678	42 627	10 010
Zobowiązania krótkoterminowe	141 864	31 765	150 076	35 242

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej w tysiącach	01-sty-20 30-cze-20		01-kwi-20 30-cze-20		01-sty-19 30-cze-19		01-kwi-19 30-cze-19	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	37 013	8 334	7 770	1 682	60 089	14 013	13 514	3 176
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	10 637	2 395	2 233	483	11 826	2 758	2 342	551
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	5 568	1 254	(1 586)	(373)	9 522	2 221	1 793	423
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	3 128	704	(2 468)	(569)	6 863	1 601	575	138
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	2 536	571	(2 962)	(680)	6 193	1 444	12	6
Całkowite dochody ogółem	2 536	571	(2 962)	(680)	6 193	1 444	12	6
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:								
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,13	0,03	(0,14)	(0,03)	0,31	0,07	0,00	0,00
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,13	0,03	(0,14)	(0,03)	0,31	0,07	0,00	0,00

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych w tysiącach	01-sty-20 30-cze-20		01-sty-19 30-cze-19	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	(7 846)	(1 767)	265	62
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(122)	(27)	579	135
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 948)	(664)	(8 280)	(1 931)
Przepływy pieniężne razem	(10 916)	(2 458)	(7 436)	(1 734)

2. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu NBP obowiązującego na 30 czerwca 2020 roku: 4,4660 EUR/PLN (na 31 grudnia 2019 roku: 4,2585 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca I półrocza 2020 roku: 4,4413 EUR/PLN (po I półroczu 2019 r.: 4,2880 EUR/PLN)

Pozycja bilansu w tysiącach	30-cze-20		31-gru-19	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	60 833	13 621	49 521	11 629
Aktywa trwałe	24 317	5 445	22 050	5 178
Aktywa obrotowe	36 516	8 176	27 471	6 451
Pasywa razem	60 833	13 621	49 521	11 629
Kapitał własny	40 624	9 096	31 876	7 485
Zobowiązania długoterminowe	3 319	743	2 623	616
Zobowiązania krótkoterminowe	16 890	3 782	15 022	3 528

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej w tysiącach	01-sty-20 30-cze-20		01-kwi-20 30-cze-20		01-sty-19 30-cze-19		01-kwi-19 30-cze-19	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	1 772	399	738	164	2 224	519	692	162
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	908	204	186	40	1 460	340	324	76
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	10 015	2 255	8 284	1 861	1 325	309	259	61
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	9 419	2 121	7 905	1 777	863	201	39	9
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	8 807	1 983	7 293	1 639	369	86	(455)	(106)
Całkowite dochody ogółem	8 807	1 983	7 293	1 639	369	86	(455)	(106)
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:								
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,44	0,10	0,36	0,08	0,02	0,00	(0,02)	(0,01)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,44	0,10	0,36	0,08	0,02	0,00	(0,02)	(0,01)

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych w tysiącach	01-sty-20 30-cze-20		01-sty-19 30-cze-19	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	2 216	499	3 788	883
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 398)	(315)	(1 383)	(322)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(894)	(201)	(2 447)	(571)
Przepływy pieniężne razem	(76)	(17)	(42)	(10)

Grupa Kapitałowa WIKANA

Sprawozdanie Zarządu z działalności

za okres 01.01.2020 - 30.06.2020



Lublin, dnia 25 września 2020 r.

3. Informacje o Grupie Kapitałowej

3.1. Charakterystyka Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa WIKANA to jeden z największych deweloperów działających w południowo-wschodniej Polsce. Od początku swojej działalności na rynku deweloperskim Grupa:

w trakcie 12 lat

*zrealizowała 62 projekty
deweloperskie*

*oddawa do użytkowania
ponad 3000 lokali*

*o łącznej powierzchni
ponad 174 tys. m²*

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest prowadzenie działalności deweloperskiej – od pozyskania gruntów, poprzez uzyskanie zezwolenia na budowę, nadzór nad wykonawstwem inwestycji, aż po przekazanie gotowych lokali nabywcom. Projekty inwestycyjne realizowane są poprzez spółki celowe, tj. jednostki zależne założone w celu realizacji konkretnych projektów inwestycyjnych. Budowy co do zasady prowadzone są w systemie generalnego wykonawstwa zlecanego wyspecjalizowanym, zewnętrznym spółkom budowlanym. W przypadku braku możliwości realizacji danej budowy w systemie generalnego wykonawstwa roboty budowlane zlecane są wyspecjalizowanym firmom podwykonawczym i koordynowane własnymi siłami. Sprzedaż nieruchomości lokalowych prowadzona jest przede wszystkim przez własne biura sprzedaży.



Niezależnie od prowadzonej działalności deweloperskiej, Grupa prowadzi działalność w segmencie odnawialnych źródeł energii. Spółki działające w ramach tego segmentu wytwarzają trzy podstawowe produkty: 1) energię elektryczną, 2) energię ciepłą, 3) PMOZE-BIO – prawa majątkowe, które wynikają ze świadectw pochodzenia dla energii elektrycznej wytworzonej z biogazu rolniczego (tzw. błękitnych certyfikatów). Dodatkowo spółki te prowadzą usługę z zakresu utylizacji odpadów i ten rodzaj usługi w najbliższym czasie będzie kontynuowany.

Grupa, poprzez wybrane spółki celowe, prowadzi także działalność w zakresie wynajmu powierzchni w obiektach handlowych, jak również w zakresie usługowego zarządzania nieruchomościami, zarówno własnymi, jak i zleconymi przez wspólnoty mieszkaniowe.

Poza powyższym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej są także: działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych, działalność rachunkowo-księgowa.

W skład Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2020 r. wchodziły następujące jednostki:

Jednostka dominująca

WIKANA S.A.

Jednostki zależne	Udział %	
	30-cze-20	31-gru-19
WIKANA AGO Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k.	100%	0%
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	100%	100%
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji	100%	100%
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k.	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k.	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.	100%	100%
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k.	100%	100%
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA SOBA Sp. z o.o.	100%	100%

Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasz Dom" Sp. z o.o.	100%	100%
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.	100%	100%
BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.	100%	100%
ZIELONE TARASY S.A.	100%	100%

Segment
deweloperskiSegment najmu
powierzchniSegment wytwarzania energii
z odnawialnych źródeł energii

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

Opis jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej WIKANA na dzień 30 czerwca 2020 roku

1. Jednostka dominująca:

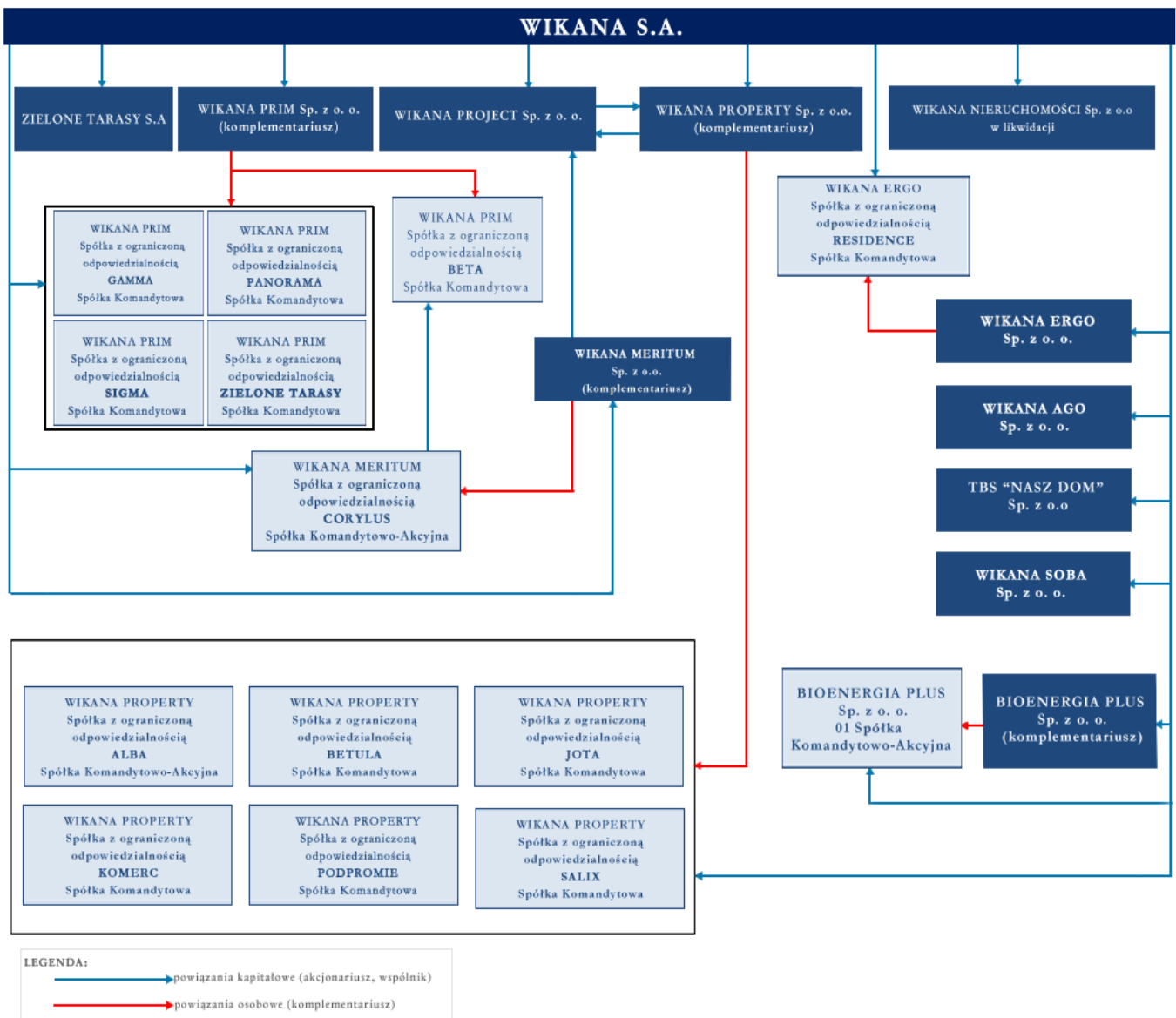
- **WIKANA S.A.** ("Spółka", "Spółka Dominująca", "Jednostka Dominująca", "Emitent") jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce; siedziba Spółki mieści się w Lublinie; adres Spółki, to: ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin; głównym obszarem działalności Spółki jest przede wszystkim działalność deweloperska, polegająca na przygotowywaniu na posiadanym banku ziemi projektów deweloperskich, przeznaczonych do realizacji przez powołane do tego spółki celowe oraz zarządzanie Grupą Kapitałową i świadczenie usług na rzecz podmiotów wchodzących w skład Grupy, takich jak: usługi holdingowe, udostępniania licencji na korzystanie ze znaku towarowego czy najmu powierzchni biurowej.

2. Jednostki zależne:

- **BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.** - prowadzi działalność w województwie lubelskim w zakresie wytwarzania energii z odnawialnych źródeł; komplementariusz spółki BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A., prowadzącej działalność związaną z wytwarzaniem i handlem energią pochodzącą ze źródeł odnawialnych, w której rolę akcjonariusza pełni Spółka;
- **WIKANA AGO Sp. z o.o.** – spółka zarejestrowana w KRS w dniu 9 maja 2017 r.; powstała na potrzeby pełnienia funkcji komplementariusza dla spółek celowych realizujących nowe projekty deweloperskie w Grupie Kapitałowej, które będą finansowane kredytami bankowymi.
- **WIKANA ERGO Sp. z o.o.** – spółka zarejestrowana w KRS w dniu 11 maja 2017 r.; powstała na potrzeby pełnienia funkcji komplementariusza dla spółek celowych realizujących nowe projekty deweloperskie w Grupie Kapitałowej, które będą finansowane kredytami bankowymi; komplementariusz spółki komandytowej pod firmą: WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k.;
- **WIKANA MERITUM Sp. z o.o.** – spółka będąca komplementariuszem spółki WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A., której 50% akcji zostało przewłaszczonych na zabezpieczenie wierzytelności obligatariusza w związku z emisją obligacji serii B WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.
- **WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji**
- **WIKANA PRIM Sp. z o.o.** - spółka, przy zawiązaniu której 100% udziałów objęła Multiserwis S.A.; w dniu 6 listopada 2015 r. 100% udziałów spółki zostało sprzedanych na rzecz Jednostki Dominującej; komplementariusz spółek:
 - WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.,
 - WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.,
 - WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.,

- WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.,
- WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp. k.
- **WIKANA PROJECT Sp. z o.o.** – spółka z dniem 11 lutego 2019 r. połączyła się z:
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.,
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A.,
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.,
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A.,
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A.,
 - WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.;
 - WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.

Połączenie zostało dokonane na podstawie art. 492 § 1 pkt 1) Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie na spółkę przejmującą, czyli WIKANA PROJECT Sp. z o.o., majątku każdej z ww. spółek, czyli ze spółek przejmowanych.
- **WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.** - jej przedmiotem działalności jest świadczenie usług pośrednictwa sprzedaży dla podmiotów Grupy Kapitałowej; wspólnikiem, poza Jednostką Dominującą, jest także WIKANA PROJECT Sp. z o.o.; komplementariusz następujących spółek:
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.,
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.,
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k.,
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.,
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k.,
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.,
- **WIKANA SOBA Sp. z o.o.** – spółka zarejestrowana w KRS w dniu 18 marca 2016 r.; powstała na potrzeby pełnienia funkcji komplementariusza dla spółek celowych realizujących nowe projekty deweloperskie w Grupie Kapitałowej, które będą finansowane kredytami bankowymi.
- **Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasz Dom” Sp. z o.o.** – zajmuje się usługowym zarządzaniem nieruchomościami – zarówno własnymi, jak i zleconymi przez wspólnoty mieszkaniowe.
- **ZIELONE TARASY S.A.** - spółka prowadząca działalność w zakresie segmentu OZE, w której 100% akcji posiada Jednostka Dominująca.



3.2. Kapitał zakładowy

Na dzień 30 czerwca 2020 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 40 029 594,00 zł i dzielił się na :

- 16 766 559 akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 2,00 zł każda akcja
- 3 248 238 akcji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 2,00 zł każda akcja.

Wobec podjęcia w dniu 25 czerwca 2020 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwały nr 16/VI/2020 w sprawie umorzenia akcji własnych, nabytych w tym celu na podstawie upoważnienia zawartego w uchwale Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 20/VI/2019 z dnia 28 czerwca 2019 (szczegóły: raport bieżący nr 21/2019/K, nr 31/2019i nr 8/2020), oraz uchwały nr 17/VI/2020 w sprawie obniżenia kapitału zakładowego Spółki i zmiany § 10 ust. 1 Statutu Spółki, w dniu 4 sierpnia 2020 r. Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, zarejestrował obniżenie kapitału zakładowego Spółki w związku z umorzeniem akcji własnych (szczegóły: raport bieżący nr 23/2020).

Wobec rejestracji zmiany wysokości kapitału zakładowego Spółki, o której mowa powyżej, aktualna wysokość kapitału zakładowego Spółki wynosi 39.530.128 zł. Kapitał zakładowy Spółki dzieli się obecnie na:

- 16.753.832 akcje serii G, na okaziciela, o wartości nominalnej 2,00 zł każda akcja;
- 3.011.232 akcje serii H, na okaziciela, o wartości nominalnej 2,00 zł każda akcja.

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

a) Zarząd

W okresie sprawozdawczym, jak i do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, struktura i skład osobowy Zarządu nie ulegały zmianom. Zarówno na dzień bilansowy, jak i na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, skład Zarządu Spółki przedstawia się następująco:

- Piotr Kwaśniewski – Prezes Zarządu,
- Paweł Chołota – Członek Zarządu.

b) Rada Nadzorcza

W okresie sprawozdawczym, jak i do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, struktura i skład osobowy Rady Nadzorczej Spółki nie ulegały zmianom. Zarówno na dzień bilansowy, jak i na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawia się następująco:

- Marcin Marczuk – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Krzysztof Misiak – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Adam Buchajski – Członek Rady Nadzorczej,
- Anna Kułach – Członek Rady Nadzorczej,
- Patrycja Wojtczyk – Członek Rady Nadzorczej.

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

Zarząd Spółki wskazuje, że na przestrzeni pierwszego półrocza 2020 oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania w strukturze Grupy Kapitałowej miały miejsce następujące zmiany:

- zawiązanie na potrzeby realizacji inwestycji pn. „Wikana Residence” przy Al. Kraśnickiej w Lublinie spółki celowej pod firmą: WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Spółka komandytowa, która została zarejestrowana przez właściwy sąd rejestrowy w dniu 31 stycznia 2020 r.;
- zawiązanie na potrzeby realizacji inwestycji pn. „Klonowe Osiedle” przy ul. Cisowej w Świdniku spółki celowej pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KLONOWE OSIEDLE Spółka komandytowa, która została zarejestrowana przez właściwy sąd rejestrowy w dniu 27 lipca 2020 r.;
- przekształcenie z dniem 30 lipca 2020 r. spółki pod firmą: ZIELONE TARASY S.A. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: ZIELONE TARASY Sp. z o.o.;

- przekształcenie z dniem 16 września 2020 r. spółki pod firmą: BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: ENERGY PRIME Sp. z o.o.

Zarząd Spółki wskazuje, że zarówno w okresie sprawozdawczym, jak i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, poza opisanymi powyżej, nie nastąpiły żadne zmiany w strukturze i organizacji Grupy Kapitałowej, w tym w wyniku: połączenia jednostek, uzyskania lub utraty kontroli nad jednostką/jednostkami zależnymi. Ponadto w omawianym czasie nie miały miejsca zdarzenia takie jak: uzyskanie czy utrata kontroli nad inwestycjami długoterminowymi, ani zdarzenia dotyczące podziału, restrukturyzacji lub zaniechania działalności.

4. Istotne zdarzenia w I półroczu 2020 r. oraz do dnia publikacji sprawozdania

Za istotne zdarzenia, jakie miały miejsce w pierwszym półroczu 2020 r. Zarząd Spółki uznaje:

- otrzymanie w dniu 2 stycznia 2020 r. przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS Spółka Komandytowo-Akcyjna podpisanych przez jedyne obligatariusza, posiadającego wyemitowane przez ww. spółkę obligacje serii B (dalej: „Obligacje”), stosownych dokumentów dotyczących zmiany warunków emisji Obligacji polegającej na zmianie terminu wykupu 22 000 sztuk Obligacji z określonego na dzień 31 grudnia 2019 r. na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz na aktualizacji zapisów wynikających z powyższej zmiany (raport bieżący nr 1/2020);
- otrzymanie w dniu 2 stycznia 2020 r. przez Spółkę od większościowego akcjonariusza, tj. Value Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Warszawie („Fundusz”), podpisanego aneksu do umowy pożyczki zawartej przez Spółkę i Fundusz w dniu 31 sierpnia 2017 r., z późn. zm., zmieniającego termin spłaty pożyczki z określonego na dzień 31 grudnia 2019 r. na dzień 31 grudnia 2020 r. (raport bieżący nr 2/2020);
- ogłoszenie w dniu 13 stycznia 2020 r. „Oferty Zakupu Akcji Spółki WIKANA S.A.” (raport bieżący 4/2020);
- nabycie w dniu 30 stycznia 2020 r. akcji własnych Spółki w celu umorzenia (raport bieżący nr 8/2020);
- podjęcie w dniu 19 lutego 2020 r. decyzji o utworzeniu na koniec roku obrotowego 2019 odpisów aktualizujących bilansową wartość aktywów i zamiarze ujęcia ich w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za ww. okres sprawozdawczy (raport bieżący nr 9/2020).
- rozprzestrzenianie się koronawirusa i pandemii COVID-19 (raporty bieżące nr 12/2020 i 15/2020);
- otrzymanie w dniu 10 lipca 2020 r. przez WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. ostatecznej decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych „B2”, „B3” i „B6” z wielostanowiskowym garażem podziemnym wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą towarzyszącą, zrealizowanych w ramach drugiego etapu inwestycji pod nazwą „Osiedle Marina B” (raport bieżący nr 21/2020).

Poza powyższym, na przestrzeni pierwszych sześciu miesięcy 2020 r., spółki z Grupy Kapitałowej zawarły następujące umowy, które w ocenie Zarządu Spółki również należy uznać za istotne:

- zawartej w dniu 6 marca 2020 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. z siedzibą w Lublinie („Kredytobiorcę”) z Bankiem Polskiej Spółdzielczości Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie, Oddział w Przemyśle, umowy nieodnawialnego kredytu obrotowego – deweloperskiego w kwocie 12 988 tys. zł oraz umowy obrotowego odnawialnego kredytu rewolwingowego w maksymalnej kwocie 1 000 tys. zł., z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego „B”, realizowanego przez Kredytobiorcę jako drugiego etapu inwestycji pn. „Nova Targowa” w Tarnobrzegu przy ul. Targowej 11 (raport bieżący nr 10/2020);
- otrzymanej w dniu 9 marca 2020 r. przez WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k. podpisanej przez Wykonawcę umowy o wykonanie stanu surowego, wraz ze ściankami działowymi, zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych B1, B2, z funkcją usługową na parterze

- budynków i garażami podziemnymi, realizowanych w ramach pierwszego etapu inwestycji „Wikana Residence” przy Al. Kraśnickiej w Lublinie (raport bieżący nr 11/2020);
- zawartej w dniu 14 lipca 2020 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k umowy o kompleksowe wykonanie robót ogólnobudowlanych, polegających na wykonaniu przedsięwzięcia inwestycyjnego w postaci budynku mieszkalnego wielorodzinnego o numerze roboczym „B2”, realizowanego przez ww. spółkę w ramach drugiego etapu inwestycji pod nazwą: „Parkowa Dzielnica” przy ul. Stanisława Leszczyńskiego w Przemyślu (raport bieżący nr 22/2020).
 - zawartej w dniu 28 sierpnia 2020 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A. z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości komercyjnej położonej w Inowrocławiu przy ul. Górniczej 21 (raport bieżący nr 24/2020);
 - otrzymanej w dniu 22 września 2020 r. przez WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k. podpisanej z mBank S.A. umowy kredytu na kredyt budowlany do kwoty 22 mln zł i kredyt VAT do kwoty 2 mln zł z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych B1, B2, z funkcją usługową na parterze budynków i garażami podziemnymi, realizowanych w ramach pierwszego etapu inwestycji „WIKANA RESIDENCE” przy Al. Kraśnickiej w Lublinie, wraz z podpisaną umową wsparcia projektu (raport bieżący nr 25/2020).

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

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

Stan posiadania akcji WIKANA S.A. przez znacznych akcjonariuszy dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji.

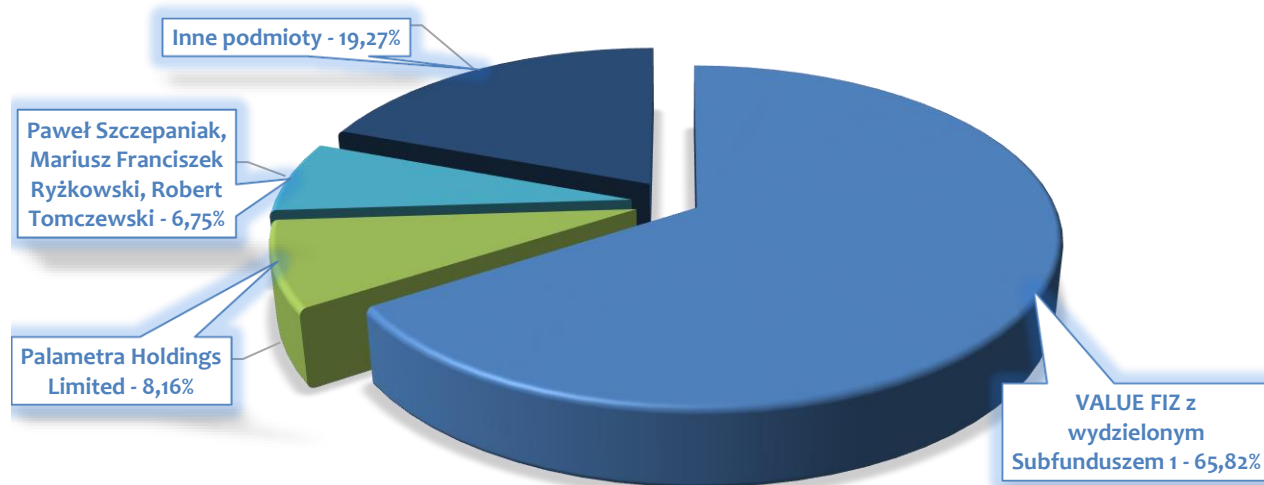
Akcyonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1*	13 009 766	13 009 766	26 019 532	65,82%	65,82%
Palametra Holdings Limited**	1 612 000	1 612 000	3 224 000	8,16%	8,16%
Paweł Szczepaniak, Mariusz Franciszek Ryżkowski, Robert Tomczewski***	1 333 650	1 333 650	2 667 300	6,75%	6,75%
– w tym: Paweł Szczepaniak	1 001 000	1 001 000	2 002 000	5,06%	5,06%
Inne podmioty	3 809 648	3 809 648	7 619 296	19,27%	19,27%
RAZEM:	19 765 064	19 765 064	39 530 128	100,00%	100,00%

* Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 16.01.2020 r. oraz obniżeniem kapitału zakładowego zarejestrowanym w dniu 04.08.2020 r.

** Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 25.04.2016 r. oraz obniżeniem kapitału zakładowego zarejestrowanym w dniu 04.08.2020 r.

***Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 02.04.2020 r. oraz obniżeniem kapitału zakładowego zarejestrowanym w dniu 04.08.2020 r.

UDZIAŁ GŁOSÓW NA WZA



Zmiany w strukturze akcjonariatu WIKANA S.A. w i po okresie sprawozdawczym

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 29 maja 2020 r., do dnia publikacji niniejszego sprawozdania jedyne zmiany jakie dokonały się w strukturze znaczących akcjonariuszy wynikały z faktu zarejestrowania przez właściwy sąd rejestrowy obniżenia kapitału zakładowego Spółki i umorzenia akcji własnych Spółki, o czym więcej w pkt 3.2. powyżej.

Informacje o wypłaconych dywidendach

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu spółki z Grupy Kapitałowej nie wypłacały dywidendy.

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

Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące na dzień przekazania niniejszego sprawozdania przedstawia poniższa tabela:

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

	LICZBA AKCJI/GŁOSÓW NA WZA SPÓŁKI (SZT.)	WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI (PLN)	UDZIAŁ W KAPITALE SPÓŁKI/GŁOSACH NA WZA SPÓŁKI (%)
ZARZĄD	0	0	0
RADA NADZORCZA, w tym:	524 815	1 049 630	2,66
BUCHAJSKI ADAM	524 815	1 049 630	2,66
RAZEM:	524 815	1 049 630	2,66

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 29 maja 2020 r., nie miały miejsca zmiany w stanie posiadania uprawnień do akcji Spółki ze strony osób zarządzających i nadzorujących, natomiast w stanie posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące miały miejsce następujące zmiany wynikające z:

- zawartych w dniach: 5, 8, 12, 15, 17 i 19 czerwca 2020 r. przez Wiceprzewodniczącą Rady Nadzorczej Spółki – Pana Krzysztofa Misiaka – transakcji zbycia posiadanych przez Niego 38 580 sztuk akcji Spółki (szczegóły: raport bieżący nr 17/2020);
- faktu zarejestrowania przez właściwy sąd rejestrowy obniżenia kapitału zakładowego Spółki i umorzenia akcji własnych Spółki, o czym więcej w pkt 3.2. powyżej.

7. Stanowisko Zarządu WIKANA S.A. odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

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

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji, Spółka i jednostki od niej zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 6 429 tys. zł, z czego:

- 5 121 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych. Postępowaniem o najwyższej wartości jest postępowanie wszczęte przez Spółkę w dniu 17 marca 2014 r. przeciwko ABM Greiffenberger Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie. W dniu 25 października 2017 r. Spółka zmodyfikowała podstawę prawną pozwu, żądając od pozwanej spółki zwrotu nienależnego świadczenia w kwocie: 4 398 tys. zł. Powództwo oceniane jest jako zasadne.
- 1 308 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych. Najwyższą wartość w tej grupie przedstawia pozew otrzymany przez Spółkę w dniu 25 stycznia 2017 r. o zapłatę kwoty: 487 tys. zł na rzecz spółki prawa handlowego, której danych Spółka nie

udostępnia z uwagi na ochronę dobra, jakim jest nie pogarszanie sytuacji procesowej Spółki. Powództwo oceniane jest jako niezasadne.

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

W pierwszym półroczu 2020 roku, jak również do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu nie były zawierane z podmiotami powiązanymi transakcje na warunkach innych niż rynkowe.

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

W pierwszym półroczu 2020 roku, jak również do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu, spółki z Grupy Kapitałowej nie otrzymały, ani nie udzieliły poręczeń lub gwarancji za zobowiązania podmiotów innych niż z Grupy (szczegóły pkt 17.7 i 17.8 niniejszego raportu okresowego).

Poza powyższym Spółka, ani podmioty od niej zależne, nie udzielały poręczeń kredytu lub pożyczki, ani gwarancji, których łączna wartość byłaby znacząca, w tym stanowiłaby równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

11. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej

W okresie zakończonym 30 czerwca 2020 roku spółki z Grupy Kapitałowej kontynuowały swoją działalność statutową.

Za istotne, nietypowe zdarzenie, które wystąpiło w okresie sprawozdawczym, niewątpliwie należy uznać rozprzestrzenianie się wirusa SARS-CoV-2, wywołującego chorobę COVID-19, ogłoszony w związku z powyższym na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej od dnia 20 marca 2020 r. do odwołania stan epidemii oraz wprowadzone przez władze państwowe ograniczenia. Powyższe zdarzenia w pewnym stopniu miały wpływ na niniejsze sprawozdanie finansowe. W I półroczu 2020 r. Grupa zawarła 113 umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, wobec 189 w analogicznym okresie 2019 r. Jednocześnie liczba lokali dla których zostały podpisane umowy deweloperskie i przedwstępne spadła w I półroczu 2020 r. o ponad 50% względem analogicznego okresu roku ubiegłego (z 155 w I półroczu 2019 r. do 76 w I półroczu 2020 r.). O spadku wolumenu sprzedaży przesądziły: pandemia COVID-19 oraz będące jej konsekwencją obostrzenia w życiu społecznym i gospodarczym, wpływające negatywnie na aktywność klientów i możliwość finalizowania decyzji zakupowych oraz mniejsza liczba lokali znajdujących się w I półroczu 2020 r. w ofercie (222 lokale względem 334 w I półroczu 2019 r.).

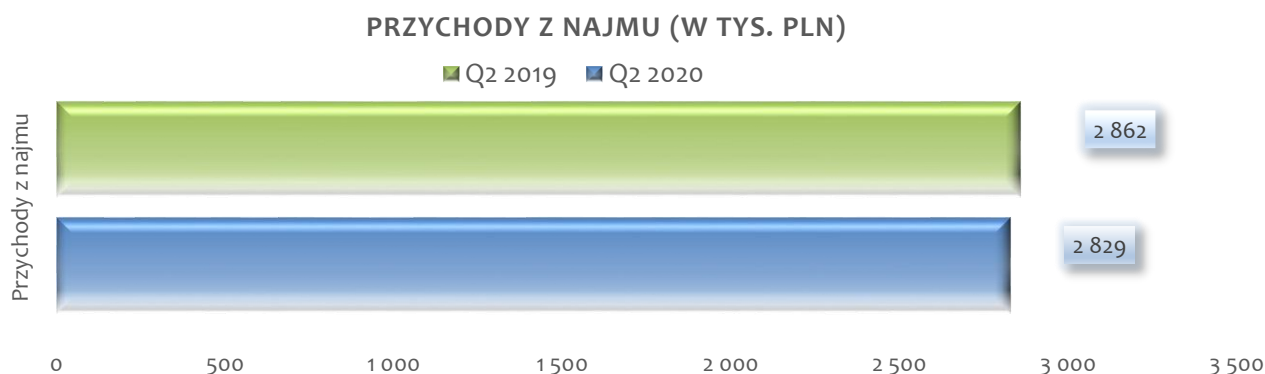
Poza powyższym w ocenie Zarządu Spółki w prezentowanym okresie nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia mające wpływ na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki. Na dzień 30 czerwca 2020 r. łączna kwota zobowiązań Grupy Kapitałowej przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw o charakterze krótkoterminowym, wynosi 136 888 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, leasingu finansowego, wyemitowanych obligacji, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 63 436 tys. zł odpowiada kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna mieszkań w realizowanych i niezakończonych projektach deweloperskich oraz otrzymanych dotacji). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 141 864 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 73 452 tys. zł, tj. pomniejszona o kwotę przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z metodologią rozliczania projektów deweloperskich (określoną MSSF 15) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po podpisaniu aktów notarialnych przez klientów oraz rezerw krótkoterminowych. Ewentualna spłata tych zobowiązań wobec nabywców mieszkań byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań, np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii Zarządu Spółki należy zdecydowanie wykluczyć.

W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2020 roku i do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu, w zakresie mieszkaniowych projektów deweloperskich, Grupa Kapitałowa przygotowuje się do rozpoczęcia realizacji kolejnych projektów deweloperskich zlokalizowanych w województwach lubelskim i podkarpackim.

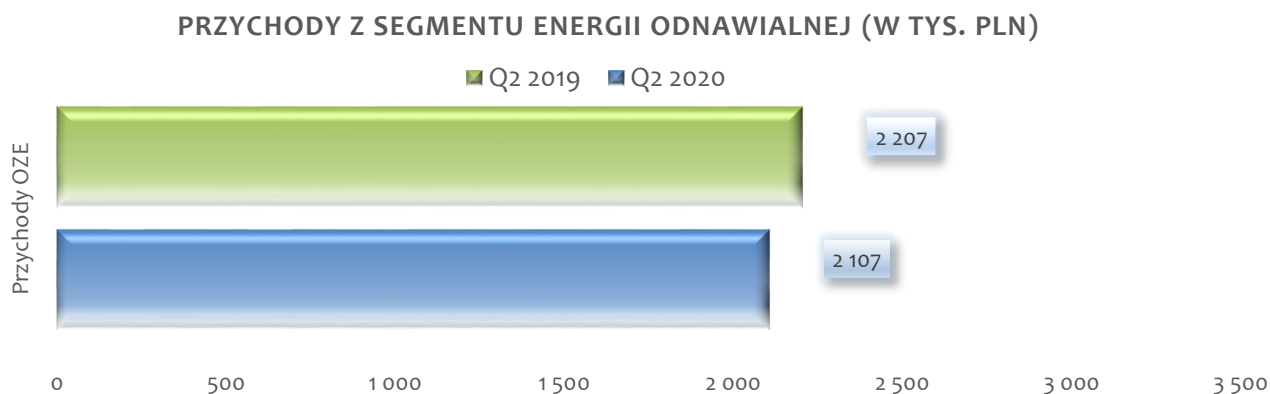
Według stanu na dzień 30 czerwca 2020 roku w ofercie Grupy Kapitałowej znajdowały się:



Przychody z najmu (segment najem powierzchni) w okresie pierwszych sześciu miesięcy 2020 r. wyniosły 2 829 zł (w ciągu pierwszych sześciu miesięcy 2019 r. 2 862 tys. zł.).



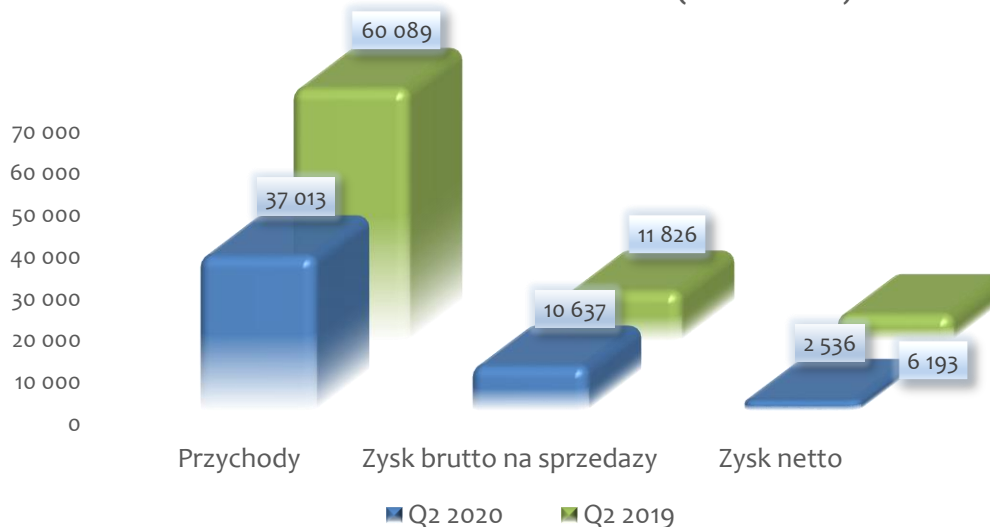
W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca br. Grupa Kapitałowa osiągnęła z segmentu energii odnawialnej przychody w wysokości 2 107 zł (w analogicznym okresie 2019 r. 2 207 tys. zł.).



W wyniku powyższego Grupa Kapitałowa wypracowała w okresie sprawozdawczym 37 013 tys. zł przychodów względem 60 089 tys. zł w okresie porównawczym. Przy jednoczesnym zmniejszeniu kosztu własnego sprzedaży z 48 263 tys. zł (w I półroczu 2019 r.) do 26 376 tys. zł, w okresie sprawozdawczym osiągnięto

skonsolidowany zysk brutto na sprzedaży w wysokości 10 637 tys. zł (11 826 tys. zł w I półroczu 2019 r.). Grupa Kapitałowa zakończyła I półrocze 2020 r. zyskiem netto na poziomie 2 536 tys. zł (względem zysku netto na poziomie 6 193 tys. zł w I półroczu 2019 r.).

**WYBRANE POZYCJE SPRAWOZDANIA
Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (W TYS. PLN)**

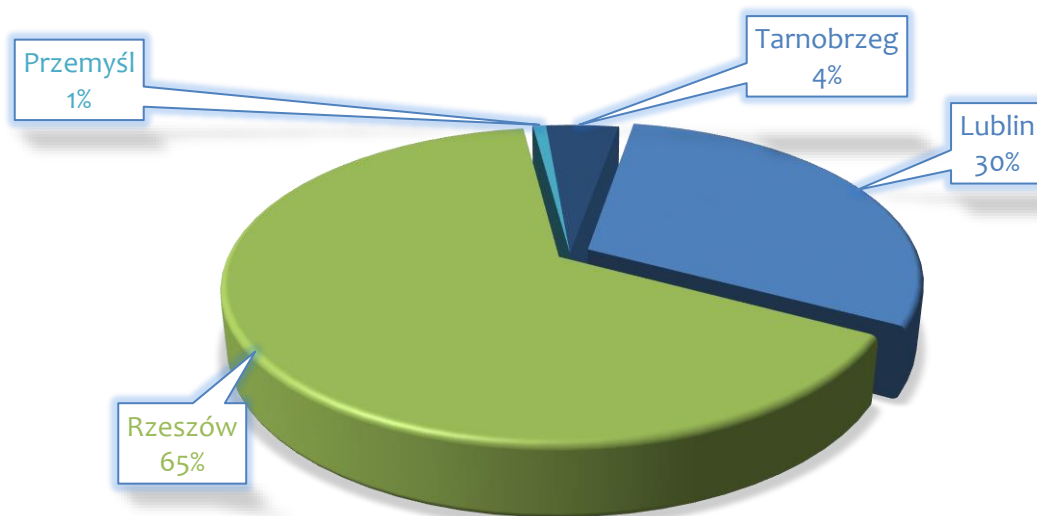


**PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI DEWELOPERSKIEJ
W PODZIALE NA LOKALIZACJE INWESTYCJI (w tys. PLN)**



Emitent informuje jednocześnie, że wartość umów przedwstępnych i deweloperskich podpisanych do 30 czerwca 2020 r., dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane klientom, czyli dla których w związku z przyjętymi zasadami ich księgowania do dnia bilansowego nie zostały rozpoznane przychody ze sprzedaży, wyniosła 93 880 tys. zł, w tym dla inwestycji realizowanych w: Lublinie – 28 212 tys. zł, Rzeszowie – 61 073 tys. zł, Przemyślu – 705 tys. zł i Tarnobrzegu – 3 890 tys. zł.

WARTOŚĆ UMÓW PRZEDWSTĘPNYCH I DEWELOPERSKICH
PODPISANYCH DO 30 CZERWCA 2020 R



Zarząd Spółki zamierza nadal podejmować działania mające na celu poprawę sytuacji finansowej Grupy, w tym między innymi poprzez skupienie działalności w kluczowym dla Grupy segmencie deweloperskim.

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

12. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy

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

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

- wpływy z nowych umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie lub wprowadzonych do oferty Grupy Kapitałowej w 2020 roku,
- wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich, zawartych przed 30.06.2020 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach,
- wpływy z wynajmu powierzchni w posiadanych obiektach komercyjnych,
- proces dezinvestycji obejmujący zbycie wybranych aktywów, poprzez sprzedaż wybranych składników majątku trwałego niewykorzystywanych do podstawowej działalności Grupy Kapitałowej.

Ponadto, Zarząd Spółki analizuje szereg rozwiązań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych gwarantujących poziom płynności Grupy Kapitałowej wspierających obsługę zobowiązań finansowych i handlowych. W ramach powyższych, szczególnie nacisk kładziony jest na pozyskiwanie kredytów bankowych finansujących realizację projektów deweloperskich.

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

Sytuacja spowodowana rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2, wywołującego chorobę COVID-19, ogłoszony od dnia 20 marca 2020 r. do odwołania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stan epidemii i wprowadzone w związku z powyższym przez władze państwowe istotne ograniczenia, w ocenie Zarządu Spółki miały negatywny wpływ na poziom przekazania lokali w minionym półroczu i w konsekwencji na rozpoznane w analizowanym okresie wyniki finansowe. Równocześnie czynniki te wpłynęły negatywnie na aktywność klientów segmentu deweloperskiego, ich gotowość oraz zdolność do finalizacji procesów zakupowych (m.in. w związku z utrudnieniami w dostępie do finansowania bankowego), co przełożyło się na niższą sprzedaż deweloperską. Znoszenie ograniczeń i poprawa nastrojów konsumenckich poczynawszy od czerwca br. przekładają się na wzrost zainteresowania klientów aktualną ofertą Grupy. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa nie odnotowała istotnego wpływu pandemii na inne kluczowe obszary działalności segmentu deweloperskiego Grupy, w tym przede wszystkim na tempo realizacji inwestycji deweloperskich.

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

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

- prowadzeniu działań w kierunku istotnego zwiększenia tempa i skali działalności pozwalającego na powrót do poziomu sprzedaży sprzed COVID-19, w tym rozpoczęcia realizacji inwestycji na posiadanych gruntach,
- umacnianiu pozycji Spółki wśród innych firm deweloperskich, dalszym rozszerzaniu zakresu prowadzonej działalności deweloperskiej i wzmacnianiu pozycji na rynkach, na których Spółka jest obecna,
- konsekwentnym zwiększaniu liczby sprzedawanych lokali przy jednoczesnym dbaniu o rentowność prowadzonej działalności,
- dostosowywaniu harmonogramu realizacji kolejnych projektów do bieżącej i dającej się przewidzieć koniunktury na rynku nieruchomości przy założeniu utrzymania optymalizacji ponoszonych przez Spółkę nakładów i otrzymywanych wpływów oraz stopnia bieżącej płynności,
- dążeniu do zapewnienia optymalnej struktury finansowania realizowanych projektów deweloperskich.

W zakresie segmentu odnawialnych źródeł energii oraz segmentu nieruchomości komercyjnych Zarząd Spółki nadal nie wyklucza dezinvestycji w uzasadnionym rachunkiem ekonomicznym czasie. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania żadne decyzje w tym zakresie nie zostały podjęte.

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

Ryzyko zmiany cen

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

Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych

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

Możliwe jest wystąpienie ryzyka kursowego związanego z kursami wymiany walut obcych, jak również ryzyka wysokości stóp procentowych dla walut, w których udzielane są kredyty hipoteczne zaciągane przez nabywców w celu sfinansowania kupna nieruchomości mieszkaniowych. Obniżenie kursu złotego w stosunku do walut obcych, w szczególności franka szwajcarskiego, dolara amerykańskiego i euro, jak również wzrost stóp procentowych dla tych walut, przekładający się na wzrost oprocentowania kredytów, może spowodować, że nabywcy nie będą w stanie spłacać zaciągniętych kredytów hipotecznych lub ograniczona zostanie zdolność nowych nabywców do zaciągnięcia takich kredytów. Może to spowodować ograniczenie popytu na nowe mieszkania oraz doprowadzić do zwiększonej liczby przejęć nieruchomości przez banki, co może skutkować wprowadzeniem na rynek zwiększonej liczby lokali. Powyższe zdarzenia mogą mieć negatywny wpływ na rynek mieszkaniowy, a w efekcie na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

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

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

Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych

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

Ryzyko utraty płynności finansowej

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

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

- **Ryzyko związane z rozprzestrzenianiem się koronawirusa i pandemii COVID-19**

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z wpływem wirusa SARS-CoV-2 oraz choroby COVID-19 na działalność Grupy. Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie ma możliwości określenia ostatecznego wpływu wirusa SARS-CoV-2, który jest uzależniony od czynników niezależnych od Grupy. W pierwszym półroczu 2020 r. skutki pandemii miały negatywny wpływ na poziom sprzedaży i przekazania lokali, co wynikało głównie z ograniczonej aktywności klientów segmentu deweloperskiego, ich gotowość oraz zdolność do finalizacji procesów zakupowych, będących konsekwencjami wprowadzonych ograniczeń i niepewności co do ogólnej sytuacji w nadchodzącej przyszłości m. in. na rynku pracy. Dalsze spodziewane skutki epidemii mogą mieć potencjalnie niekorzystny wpływ również w nadchodzących okresach. W zależności od czasu trwania obecnej sytuacji oraz istotności i charakteru ograniczeń, które mogą być wprowadzane przez władze państwowe, istnieje zagrożenie dłuższego spowolnienia gospodarczego, które w średnio- i długoterminowym okresie może mieć niekorzystny wpływ na rynek nieruchomości, w tym przede wszystkim na popyt, ale także na dostępność i warunki finansowania inwestycji oraz harmonogramy przedsięwzięć deweloperskich.

- **Ryzyko związane z celami strategicznymi**

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

- **Ryzyka towarzyszące realizacji projektów deweloperskich**

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

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

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

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

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

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

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

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

Dalszy rozwój działalności Grupy Kapitałowej zależy w decydującym stopniu od: możliwości rozpoczęcia realizacji inwestycji na posiadanych nieruchomościach, wprowadzania do sprzedaży kolejnych mieszkań, zdolności pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe projekty deweloperskie po konkurencyjnych cenach oraz ich właściwego wykorzystania, a następnie od zdolności do sprzedaży na rynku wybudowanych mieszkań w odpowiednim terminie i z satysfakcjonującą marżą. Zdolność do wypełnienia powyższych założeń wynika z kolei w znacznej mierze z kondycji rynków mieszkaniowych, na których działa Grupa Kapitałowa i realizacji jej programu naprawczego.

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

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

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

- **Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi**

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

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

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

- **Ryzyko związane z infrastrukturą**

Projekt deweloperski może być realizowany przy zapewnieniu wymaganej prawem infrastruktury takiej jak drogi wewnętrzne, przyłącza mediów, itp. Pomimo pozytywnych wyników analizy prawnej i technicznej, brak koniecznej infrastruktury powodować może, że realizacja projektu na danej działce będzie niemożliwa lub w przypadku konieczności zapewnienia infrastruktury przez Grupę zbyt droga. Istnieje ryzyko, że ze względu na opóźnienia w przygotowaniu dostępu do infrastruktury, w szczególności wynikających z czynników niezależnych od Grupy, nastąpi opóźnienie w oddaniu danego projektu deweloperskiego do użytkowania lub nieprzewidziany wzrost kosztów doprowadzenia infrastruktury. Zdarzenia takie mogą mieć wpływ na rentowność projektu. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od danej spółki z

Grupy wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem deweloperskim, co może mieć znaczący wpływ na koszty prac budowlanych objętych takim projektem. Organy administracji mogą także zażądać, aby inwestor wykonał infrastrukturę, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu deweloperskiego, ale jej wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowanym projektem deweloperskim. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

- **Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego**

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

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

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

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

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 lipca 2003 roku o gwarancji zapłaty za roboty budowlane wykonawca robót budowlanych, któremu spółka z Grupy zleci realizację projektu deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od tej spółki gwarancji zapłaty, w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego wykonawcy, do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Zgodnie z powołaną ustawą prawa do żądania gwarancji zapłaty nie można wyłączyć ani ograniczyć przez czynność prawną, zaś wypowiedzenie umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest bezskuteczne. Brak wystarczającej gwarancji zapłaty stanowi przeszkodę w wykonaniu robót budowlanych z przyczyn dotyczących spółki i uprawnia wykonawcę do żądania wynagrodzenia na podstawie art. 639 Kodeksu Cywilnego. Spowodować to może wzrost kosztów i opóźnienie realizacji projektów deweloperskich lub wręcz uniemożliwić ich realizację. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Kapitałowej.

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

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

szkodą, a także przewidywane przychody z tytułu tego projektu deweloperskiego. Wystąpienie powyższego zdarzenia może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Kapitałowej.

- **Ryzyko zmian prawa podatkowego**

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

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

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

- **Ryzyko związane z problemem potencjalnych roszczeń**

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

- **Ryzyko ekonomiczne i polityczne**

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

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

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

Część terenów, na których Grupa Kapitałowa realizuje lub planuje realizować inwestycje nie jest objęta ważnymi planami zagospodarowania przestrzennego, co powoduje istotne utrudnienia w uzyskiwaniu pozwoleń na budowę. W szczególności, w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie wówczas, jeżeli są spełnione liczne warunki, m.in. gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii oraz intensywności zabudowy wykorzystania terenu. Brak obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego może powodować istotne problemy z uzyskaniem pozwolenia na budowę, co może prowadzić do opóźnienia realizacji projektów inwestycyjnych, w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

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

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

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

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 25 września 2020 roku

Grupa Kapitałowa WIKANA

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres 01.01.2020 - 30.06.2020



Lublin, dnia 25 września 2020 r.

14. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 r.		01-sty-20	01-kwi-20	01-sty-19	01-kwi-19
w tysiącach złotych	Nota	30-cze-20 (dane niebadane)	30-cze-20 (dane niebadane)	30-cze-19 (dane niebadane)	30-cze-19 (dane niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	17.2	37 013	7 770	60 089	13 514
Koszt własny sprzedaży		(26 376)	(5 536)	(48 263)	(11 172)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży		10 637	2 234	11 826	2 342
Koszty sprzedaży		(1 166)	(610)	(1 360)	(645)
Koszty ogólnego zarządu		(1 639)	(927)	(2 090)	(996)
Pozostałe przychody operacyjne		695	430	4 447	3 969
Pozostałe koszty operacyjne		(2 958)	(2 712)	(3 329)	(2 903)
Zyski (Straty) z inwestycji		-		28	26
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		5 568	(1 586)	9 522	1 793
Koszty finansowe		(2 439)	(881)	(2 659)	(1 218)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		3 128	(2 468)	6 863	575
Podatek dochodowy		(592)	(494)	(670)	(563)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		2 536	(2 962)	6 193	12
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej za rok obrotowy		-	-	-	-
Zysk/(Strata) netto		2 536	(2 962)	6 193	12
Inne całkowite dochody (netto)		-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem		2 536	(2 962)	6 193	12
Zysk/(Strata) netto przypadające na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		2 536	(2 962)	6 193	12
Udziałowców niekontrolujących		-		-	
Całkowite dochody ogółem przypadające na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		2 536	(2 962)	6 193	12
Udziałowców niekontrolujących		-		-	
Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	17.6	0,13	(0,14)	0,31	0,00
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	17.6	0,13	(0,14)	0,31	0,00
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,13	(0,14)	0,31	0,00
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,13	(0,14)	0,31	0,00

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 25 września 2020 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

Na dzień 30 czerwca 2020 r.			
w tysiącach złotych	Nota	30-cze-20	31-gru-19
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		12 990	13 442
Wartości niematerialne		29	36
Nieruchomości inwestycyjne	17.3	61 585	64 026
Udzielone pożyczki		-	-
Pozostałe aktywa długoterminowe		1 928	1 675
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		572	619
Aktywa trwałe razem		77 104	79 798
Aktywa obrotowe			
Zapasy	17.4	138 392	130 513
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	37
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17.5	6 365	5 739
Krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		8 441	19 357
Aktywa obrotowe razem		153 198	156 645
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		-	-
Aktywa razem		230 303	235 443

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 25 września 2020 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

Na dzień 30 czerwca 2020 r. w tysiącach złotych			
	Nota	30-cze-20	31-gru-19
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	17.6	40 030	40 030
Akcje własne		(325)	(266)
Kapitał z aktualizacji wyceny		181	181
Kapitał zapasowy		132 265	130 519
Kapitał rezerwowy		2 300	2 300
Zyski zatrzymane		(129 235)	(130 024)
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		45 216	42 740
Udziały niekontrolujące		-	-
Kapitał własny razem		45 216	42 740
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	17.7	14 422	14 098
Zobowiązania z tytułu obligacji	17.8	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		10 029	10 191
Rezerwy	17.11	1	1
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	17.11	1	1
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		974	478
Pozostałe zobowiązania	17.9	15 803	15 876
Dotacje	17.12	1 994	1 983
Zobowiązania długoterminowe razem		43 223	42 627
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	17.7	34 683	33 687
Zobowiązania z tytułu obligacji	17.8	23 107	23 107
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		1 186	1 052
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		76	718
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	17.9	14 400	19 696
Rezerwy	17.11	4 976	1 774
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	17.11	125	75
Przychody przyszłych okresów	17.12	63 436	70 042
w tym dotacje	17.12	182	182
Zobowiązania krótkoterminowe razem		141 864	150 076
Zobowiązania razem		185 087	192 703
Kapitał własny i zobowiązania razem		230 303	235 443

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 25 września 2020 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 r. w tysiącach złotych	01-sty-20	01-sty-19
	30-cze-20 (dane niebadane)	30-cze-19 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (Strata) netto za okres	2 536	6 193
Korekty		
Amortyzacja	513	898
Przychody z tytułu odsetek	-	(28)
Koszty finansowe	1 984	2 636
Reklasyfikacja zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	-	(228)
Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych	392	23
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	2 300	-
Zmiana stanu zapasów	(7 879)	14 463
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(626)	(378)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	3 745	466
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	(4 143)	1 434
Przychody z tytułu wsparcia związanego z COVID 19	(73)	-
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(6 595)	(25 214)
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	(7 846)	265
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	-	4 080
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	-	(3 999)
Zbycie nieruchomości inwestycyjnej	-	477
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(122)	-
Pożyczki spłacone	-	21
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(122)	579
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wydatki na zakup akcji własnych	(59)	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	26 147	9 678
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(23 814)	(9 987)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(434)	(444)
Odsetki zapłacone	(3 988)	(2 118)
Wykup obligacji	-	(5 409)
Spłata zobowiązań wekslowych	(800)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 948)	(8 280)
Przepływy pieniężne netto, razem	(10 916)	(7 436)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	19 357	19 727
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
Środki pieniężne na koniec okresu	8 441	12 291
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	6 994	10 507

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 25 września 2020 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 r. w tysiącach złotych (dane niebadane)	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							
	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 r.	40 030	0	129 229	0	181	(127 319)	42 121	42 121
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	6 193	6 193	6 193
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	6 193	6 193	6 193
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	(2 300)	2 300	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	3 581	-	-	(3 581)	-	-
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2019 r.	40 030	0	130 510	2 300	181	(124 707)	48 314	48 314
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2020 r.	40 030	(266)	130 519	2 300	181	(130 024)	42 740	42 740
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	2 536	2 536	2 536
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	2 536	2 536	2 536
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Skup akcji własnych	-	(59)	-	-	-	-	(59)	(59)
Podział wyniku	-	-	1 746	-	-	(1 746)	-	-
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2020 r.	40 030	(325)	132 265	2 300	181	(129 235)	45 216	45 216

Piotr Kwaśniewski
 /Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
 /Członek Zarządu/

Lublin, 25 września 2020 roku

Grzegorz Witek
 /osoba, której powierzono
 prowadzenie ksiąg rachunkowych/

15. Podstawowe informacje o Spółce

15.1. Dane Spółki Dominującej

WIKANA S.A. ("Spółka", "Spółka Dominująca", "Jednostka Dominująca", "Emitent") jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki mieści się w Lublinie. Adres Spółki, to: ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin.

Głównym przedmiotem działalności Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem, zgodnie ze statutami/umowami spółek były:

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres kończący się 30 czerwca 2020 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą” albo „Grupą Kapitałową”).

16. Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

16.1. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe WIKANA S.A. („śródroczne skrócone sprawozdania finansowe”) sporządzono za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku.

Prezentowane śródroczne skrócone sprawozdania finansowe spełniają wymogi Międzynarodowego Standardu Rachunkowości MSR 34 "Śródroczna sprawozdawczość finansowa", odnoszącego się do śródrocznych sprawozdań finansowych i nie zawierają one wszystkich informacji, które obowiązują w stosunku do rocznych sprawozdań finansowych. Śródroczne skrócone sprawozdania finansowe powinny być czytane razem z rocznymi sprawozdaniami finansowymi (odpowiednio skonsolidowanym i jednostkowym) za rok 2019, opublikowanymi w dniu 30 kwietnia 2020 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej przekazywane jest do publicznej wiadomości łącznie ze śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniem finansowym. Aby uzyskać pełne zrozumienie wyniku i sytuacji finansowej Emitenta śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki należy czytać łącznie ze śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej.

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

16.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej w ciągu 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły naruszenia postanowień umów kredytowych oraz pożyczek, w sprawie których nie podjęto żadnych działań naprawczych ani przed dniem bilansowym, ani w tym dniu.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie podlegają zatwierdzeniu przez organ zatwierdzający zgodnie z art. 53 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. Śródroczne skrócone sprawozdania finansowe podpisuje kierownik jednostki, tj. Zarząd Spółki oraz - w przypadku wyznaczenia - osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały podpisane w dniu 25 września 2020 r.

Wszystkie wartości zaprezentowane w śródrocznych skróconych sprawozdaniach finansowych zostały przedstawione w tysiącach złotych, o ile nie wskazano inaczej. Dane prezentowane w niniejszym raporcie zostały zaokrąglone. Z tego powodu sumy kwot w wierszach i kolumnach tabel mogą się nieznacznie różnić od wartości łącznej podanej w podsumowaniu wiersza bądź kolumny.

16.3. Istotne oceny i oszacowania

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki Dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd.

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowanych przez Grupę i Spółkę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak zaprezentowane w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2019 rok w notach 5.5 i 5.6.

16.4. Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe

Za istotne, nietypowe zdarzenie, które wystąpiło w okresie sprawozdawczym, mające wpływ na niniejsze sprawozdanie finansowe, należy uznać rozprzestrzenianie się wirusa SARS-CoV-2, wywołującego chorobę COVID-19 i ogłoszony w związku z powyższym na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej od dnia 20 marca 2020 r. do odwołania stan epidemii oraz wprowadzone przez władze państwowe ograniczenia.

Konsekwencją powyższego jest spowolnienie gospodarcze, które ma wpływ na rynek nieruchomości, w tym przede wszystkim na popyt, ale także na dostępność i warunki finansowania inwestycji oraz harmonogramy przedsięwzięć deweloperskich. Ostateczny wpływ skutków pandemii i jej ewentualnego nawrotu, jak również stopień tego wpływu nadal pozostaje nieznanym i niemożliwym do oszacowania oraz uzależnionym od czynników, które pozostają poza wpływem lub kontrolą ze strony Spółki.

Poza powyższym w ocenie Zarządu Spółki w prezentowanym okresie nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia mające wpływ na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

16.5. Sezonowość

Grupa Kapitałowa charakteryzuje się zmiennością przychodów ze sprzedaży w ciągu roku obrotowego determinowaną głównie poprzez sezonowość w segmencie działalności deweloperskiej, która związana jest z harmonogramami realizacji inwestycji, a także warunkami pogodowymi wpływającymi na możliwość i tempo realizacji prac budowlanych.

16.6. Zmiany zasad rachunkowości

Nie wystąpiły w stosunku do ostatniego opublikowanego rocznego sprawozdania finansowego za wyjątkiem zmian opisanych w punkcie 16.7.

16.7. Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2020 r. są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2019 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównawczego.

Zmiany wynikające ze zmian MSSF

Od początku roku obrotowego obowiązują następujące nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej:

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – Definicja istotności,

Celem zmian było doprecyzowanie definicji „istotności” i ułatwienie jej stosowania w praktyce.

- Zmiana w MSSF 3 Połączenia jednostek

Zmiana w MSSF 3 została opublikowana w dniu 22 października 2018 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

Celem zmiany było doprecyzowanie definicji przedsięwzięcia (ang. business) i łatwiejsze odróżnienie przejęć „przedsięwzięć” od grup aktywów dla celów rozliczenia połączeń.

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7 - Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych;

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później. W związku z tym, że Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, niepewność związana z instrumentami pochodnymi opartymi na stopach procentowych nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

- Zmiany do Odniesień do Założeń Konceptyjnych MSSF (opublikowane dnia 29 marca 2018 roku, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie).

Powyższe zmiany do standardów nie miały istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości Grupy.

Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę

Grupa nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2019 roku.

Standardy nieobowiązujące (Nowe standardy i interpretacje)

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu opublikowanych standardów lub interpretacji przed ich datą wejścia w życie.

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie na dzień bilansowy:

- MSSF 14 Regulatory Deferral Accounts

Nowy standard został opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Nowy standard ma charakter przejściowy w związku z toczącymi się pracami RMSR nad uregulowaniem sposobu rozliczania operacji w warunkach regulacji cen. Standard wprowadza zasady ujmowania aktywów i zobowiązań powstałych w związku z transakcjami o cenach regulowanych w przypadku gdy jednostka podejmie decyzję o przejściu na MSSF.

Grupa zastosuje nowy standard nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu. Ze względu na przejściowy charakter standardu Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać formalnej procedury zatwierdzenia standardu i poczekać na docelowy standard.

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe

Nowy standard został opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później. Dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15 i MSSF 9). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące umów ubezpieczeniowych (MSSF 4).

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2021 r.

- Zmiany w MSSF 10 i MSR 28: Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem

Zmiany w MSSF 10 i MSR 28 zostały opublikowane w dniu 11 września 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później (termin wejścia w życie obecnie został odroczony bez wskazania daty początkowej). Zmiany doprecyzowują rachunkowość transakcji, w których jednostka dominująca traci kontrolę nad jednostką zależną, która nie stanowi „biznesu” zgodnie z definicją określoną w MSSF 3 „Połączenia jednostek”, w drodze sprzedaży wszystkich lub części udziałów w tej jednostce zależnej do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia ujmowanego metodą praw własności.

Grupa zastosuje zmiany w standardach nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu. Aktualnie Komisja Europejska postanowiła odroczyć formalną procedurę zatwierdzenia zmienionych standardów.

Według szacunków Grupy w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

17. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

17.1. Sprawozdawczość segmentów działalności

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych. Grupa Kapitałowa prowadzi działalność w rejonie południowo-wschodniej Polski (za wyjątkiem segmentu najmu powierzchni – wynajmowane najemcom obiekty handlowo-usługowe zlokalizowane są na terenie województw: lubelskiego, kujawsko-pomorskiego, wielkopolskiego i lubuskiego). Podstawowy wzór sprawozdawczy stanowi podział na segmenty branżowe i wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Grupy Kapitałowej.

Ceny stosowane w rozliczeniach pomiędzy poszczególnymi segmentami oparte są o ceny rynkowe.

Wynik segmentu, jego aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje, które go dotyczą w sposób bezpośredni, jak również odpowiednie pozycje użytkowane wspólnie, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do poszczególnych segmentów. Pozostałe przychody przypisane do segmentu obejmują pozycje zaliczane do pozostałych przychodów operacyjnych oraz zysków z inwestycji przyporządkowanych do danego segmentu. Pozostałe koszty przypisane do segmentu obejmują koszty zarządu oraz pozostałe koszty operacyjne przyporządkowane do danego segmentu.

Wydatek inwestycyjny w ramach segmentu jest to całkowity koszt poniesiony na nabycie rzeczowych aktywów trwałych, wyłączając wartość firmy.

Segmenty branżowe

Grupa w pierwszym półroczu 2020 roku wyodrębniała poniższe, główne segmenty branżowe:

- Działalność deweloperska,
- Najem powierzchni,
- Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii.

Kryteria łączenia w segmenty

- Działalność deweloperska – w skład segmentu wchodzi spółki realizujące projekty deweloperskie. Charakterystyka podmiotów wchodzących w skład tego segmentu pozwala na ich połączenie w jeden segment ze względu na następujące kryteria: sprzedaż (główną kategorią przychodów są przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali usługowych, miejsc parkingowych i garaży), aktywa (głównymi pozycjami aktywów są grunty i nakłady poniesione na realizację projektów deweloperskich).
- Najem powierzchni – w skład segmentu wchodzi spółki posiadające nieruchomości komercyjne przeznaczone na wynajem oraz spółka działająca w oparciu o ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, której przedmiotem działania jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu, świadczenie usług zarządzania i administrowania oraz prowadzenie działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą. Charakterystyka podmiotów wchodzących w skład tego segmentu pozwala na ich połączenie w jeden segment ze względu na następujące kryteria: sprzedaż (główną kategorią przychodów ze sprzedaży są przychody

Inwestycje Grupy Kapitałowej WIKANA



z najmu powierzchni użytkowej i mieszkalnej), aktywa (głównymi pozycjami aktywów są nieruchomości inwestycyjne przeznaczone na wynajem).

- Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii – w skład segmentu wchodzi spółki zajmujące się tematyką odnawialnych źródeł energii. Charakterystyka podmiotów wchodzących w skład tego segmentu pozwala na ich połączenie w jeden segment ze względu na następujące kryteria: sprzedaż (główną kategorią przychodów są przychody ze sprzedaży energii, ciepła oraz pozostałych produktów, wytworzonych ze źródeł odnawialnych), aktywa (głównymi pozycjami aktywów są budynki i instalacje służące do wytwarzania produktów z odnawialnych źródeł, grunty oraz nakłady przeznaczone do wybudowania kolejnych tego typu instalacji).

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	30-cze-20	30-cze-19	30-cze-20	30-cze-19	30-cze-20	30-cze-19	30-cze-20	30-cze-19	30-cze-20	30-cze-19
Działalność kontynuowana										
Przychody od odbiorców zewnętrznych	31 669	54 457	2 990	3 396	2 355	2 235	-	-	37 013	60 089
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	10 922	3 813	31	28	66	39	(11 019)	(3 880)	-	-
Przychody od odbiorców razem	42 590	58 270	3 020	3 424	2 421	2 274	(11 019)	(3 880)	37 013	60 089
Wynik segmentu	7 800	10 173	1 666	1 432	5	(1 139)	-	-	9 470	10 466
Pozostałe przychody przypisane do segmentu	516	3 685	87	665	92	126	-	-	695	4 476
Pozostałe koszty przypisane do segmentu	(1 814)	(4 492)	(2 332)	(761)	(452)	(166)	-	-	(4 598)	(5 419)
Zysk na działalności operacyjnej segmentu	6 502	9 366	(580)	1 336	(355)	(1 180)	-	-	5 568	9 522
Koszty finansowe	(1 656)	(2 022)	(766)	(585)	(17)	(52)	-	-	(2 439)	(2 659)
Podatek dochodowy	(783)	(518)	192	(101)	(1)	(51)	-	-	(592)	(670)
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej segmentu	4 062	6 826	(1 153)	650	(373)	(1 283)	-	-	2 536	6 193
Wynik na działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	4 062	6 826	(1 153)	650	(373)	(1 283)	-	-	2 536	6 193

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	30-cze-20	31-gru-19	30-cze-20	31-gru-19	30-cze-20	31-gru-19	30-cze-20	31-gru-19	30-cze-20	31-gru-19
Aktywa segmentu	251 725	235 314	59 103	60 989	19 543	14 050	(109 012)	(94 852)	221 360	215 501
Nieprzypisane aktywa		-		-		-		-	8 943	19 942
Aktywa razem									230 303	235 443
Zobowiązania segmentu	163 616	168 290	22 350	21 738	30 515	23 899	(96 586)	(82 000)	119 895	131 927
Nieprzypisane zobowiązania									65 191	60 859
Zobowiązania razem									185 086	192 786

17.2. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych	01-sty-20 30-cze-20	01-sty-19 30-cze-19
Przychody ze sprzedaży wyrobów deweloperskich*	31 911	54 369
Przychody z najmu	2 829	2 862
Przychody ze sprzedaży energii i OZE	2 107	2 207
Przychody ze sprzedaży towarów	-	510
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	166	141
Przychody ogółem	37 013	60 089

*tj.: lokali mieszkalnych, lokali usługowych, komórek lokatorskich, garaży, miejsc postojowych, pomieszczeń technicznych

17.3. Nieruchomości inwestycyjne

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych została zaklasyfikowana do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej w ramach cyklicznej wyceny. Poniżej przedstawiono zestawienie salda otwarcia i salda zamknięcia wartości godziwej:

w tysiącach złotych	Wartość godziwa
Wartość netto na początek 2020 roku	64 027
Efekt zastosowania MSSF 16	13
Przeniesienie z zapasów	(222)
Zmiana wartości godziwej	(2 233)
Wartość netto na 30 czerwca 2020 roku	61 585

Wartość netto na początek 2019 roku	63 554
Ujawnienie aktywów po zastosowaniu MSSF 16	603
Przeniesienie z zapasów	228
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(218)
Zmiana wartości godziwej	(140)
Wartość netto na koniec 2019 roku	64 027

Wartość netto na początek 2019 roku	63 554
Efekt zastosowania MSSF 16	624
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(219)
Przeniesienie Nieruchomości inwestycyjnej z zapasów	228
Zmiana wartości godziwej	(134)
Wartość netto na 30 czerwca 2019 roku	64 053

w tysiącach złotych	01-sty-20 30-cze-20	01-sty-19 30-cze-19
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	2 771	2 722
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	1 132	1 953

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- Grunty zlokalizowane w Lublinie przy ul. Łukasza Rodakiewicza (działki 32/6, 33/6, 34/6, 35/6),

- Lokal mieszkalny w Lublinie przy ul. Przyjaźni,
- Nieruchomości komercyjne w Kaliszu przy ul. W. Polskiego 135 (działki 18/2, 20/3, 21/2, 38/6, 38/7, 38/9), w Gorzowie Wielkopolskim przy ul. Piłsudskiego 57 (działka 662/1), w Inowrocławiu przy ul. Górniczej 21 (działka 125/2), w Milejowie przy ul. Partyzanckiej 11A (działka 515/72 i 515/73),
- Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (budynki TBS), zlokalizowane w Lublinie przy ul. Kaskadowej 7, przy ul. Nowy Świat 34A, przy ul. Pergolowej 2 i przy ul. Relaksowej 4 oraz w Kraśniku przy ul. Piaskowej 30 i przy ul. Rumiankowej 9,
- Nieruchomość gruntową zabudowaną budynkami gospodarczymi w Zamościu przy ul. Fabrycznej 1.

Grupa na potrzeby wyceny nieruchomości inwestycyjnych, zleca niezależnym rzeczoznawcom majątkowym, posiadającym odpowiednie uprawnienia, przygotowanie operatów szacunkowych z określeniem wartości rynkowej.

W celu określenia wartości godziwej rzeczoznawca majątkowy ustala sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości odpowiednio dobierając metodę wyceny. Uwzględnia w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

W przedstawionych przez rzeczoznawców majątkowych operatach, wykorzystanych w ewidencji księgowej przez Grupę, stosowano następujące metody określenia wartości godziwej nieruchomości:

- metoda korygowania ceny średniej - podejście porównawcze,
- metoda porównania parami,
- metoda inwestycyjna - podejście dochodowe.

Przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową przyjęto poniższe kluczowe założenia:

Kluczowe założenia	Wartości	Współzależność pomiędzy Kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi, a wartością godziwą
Rentowność obligacji 10-letnich	2,5%	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem rentowności obligacji.
Stawki czynszu z najmu nieruchomości	5 PLN/mkw.–32 PLN/mkw.	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem czynszu za najem powierzchni.
Liczba lat ustanowienia prawa wieczystego użytkowania	99 lat	Wartość godziwa spada wraz ze wzrostem liczby lat.
Liczba lat niewykorzystanego prawa wieczystego użytkowania	69 lat	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem liczby lat.
Stawka procentowa opłaty rocznej prawa wieczystego użytkowania	3%	Wartość godziwa spada wraz ze wzrostem stawki.
Stopa kapitalizacji	7,52%-11%	Wartość godziwa spada wraz ze wzrostem stopy kapitalizacji
Okres prognozy przyszłych wpływów	Od 1 do 4 lat	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem przyszłych wpływów

Przy zastosowaniu wyceny metodą porównawczą przyjęto poniższe kluczowe założenia:

Kluczowe założenia	Wartości	Współzależność pomiędzy Kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
Lokalizacja	20%-40%	Wartość godziwa wzrasta/maleje wraz ze wzrostem/spadkiem wartości współczynnika korygującego.
Standard wyposażenia	30%	
Stan techniczny	20%	

Otoczenie i sąsiedztwo	10-15%
Dostępność komunikacyjna	10%-20%
Przeznaczenie gruntu	5%-20%
Kształt działki	10%-20%
Powierzchnia gruntu	5%-25%
Uzbrojenie	5%
Prawo władania nieruchomością	5%
Niekorzystne cechy nieruchomości	15%

Technika wyceny na podstawie cen i innych istotnych informacji z transakcji rynkowych dotyczących porównywalnych (np. podobnych) aktywów, skorygowanych o kilka współczynników w celu zapewnienia porównywalności transakcji.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2020 r. nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

17.4. Zapasy

w tysiącach złotych	30-cze-20	31-gru-19
Materiały	272	482
Produkty w toku	115 403	117 268
Wyroby gotowe	22 717	12 763
Towary	-	-
	138 392	130 513

Podział zapasów na dzień 30 czerwca 2020 roku

w tysiącach złotych	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	-	11 699	15 825	-
Inwestycja Lublin Miasteczko Wikana	-	194	-	-
Inwestycja Lublin Niecała	-	4 038	-	-
Inwestycja Lublin Sky House	-	-	65	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	-	728	4 966	-
Inwestycja Rzeszów Wikana Square	-	63 942	-	-
Inwestycja Janów Lubelski Klonowy Park	-	-	-	-
Inwestycja Przemyśl Parkowa Dzielnica	-	4 538	1 616	-
Inwestycja Lublin Wikana Residence	-	9 349	-	-
Inwestycja Lublin Orzechowa	-	1 220	-	-
Inwestycja Tarnobrzeg Nova Targowa	-	4 993	26	-
Inwestycja Tarnobrzeg Kopernika	-	1 686	-	-
Inwestycja Lublin Nowe Bronowice	-	5 638	-	-
Inwestycja Zamość Fabryczna	-	72	-	-
Inwestycja Świdnik Klonowa	-	7 306	-	-
Odnawialne źródła energii	272	-	203	-
Pozostałe	-	-	16	-
	272	115 403	22 717	-

Wartość odpisów zapasów w roku 2020 wyniosła 427 tys. zł (2019: 588 tys. zł). Grupa nie dokonała odwrócenia odpisów w związku z wzrostem wartości zapasów. Zmiana wartości odpisów między latami wynika z utworzenia nowych odpisów bądź ze sprzedaży przez Grupę zapasów objętych odpisami.

17.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	30-cze-20	31-gru-19
Należności z tytułu dostaw i usług	1 846	1 455
Pozostałe należności	1 168	469
Należności z tytułu podatków	2 866	3 702
Rozliczenia międzyokresowe	485	113
	6 365	5 739

W okresie objętym sprawozdaniem spółki wchodzące w skład Grupy nie tworzyły odpisów aktualizujących wartość należności. Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe z tytułu utraty wartości wyniósł na dzień 30 czerwca 2020 r.: 3 900 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r.: 4 008 tys. zł), w tym 1 820 tys. zł dotyczy należności z tytułu dostaw i usług (na dzień 31 grudnia 2019 r.: 1 861 tys. zł).

17.6. Akcje i akcjonariat

Struktura akcjonariatu na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1*	13 009 766	13 009 766	26 019 532	65,82%	65,82%
Palametra Holdings Limited**	1 612 000	1 612 000	3 224 000	8,16%	8,16%
Paweł Szczepaniak, Mariusz Franciszek Ryżkowski, Robert Tomczewski***	1 333 650	1 333 650	2 667 300	6,75%	6,75%
– w tym: Paweł Szczepaniak	1 001 000	1 001 000	2 002 000	5,06%	5,06%
Inne podmioty	3 809 648	3 809 648	7 619 296	19,27%	19,27%
RAZEM:	19 765 064	19 765 064	39 530 128	100,00%	100,00%

* Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 16.01.2020 r. oraz obniżeniem kapitału zakładowego zarejestrowanym w dniu 04.08.2020 r.

** Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 25.04.2016 r. oraz obniżeniem kapitału zakładowego zarejestrowanym w dniu 04.08.2020 r.

***Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 02.04.2020 r. oraz obniżeniem kapitału zakładowego zarejestrowanym w dniu 04.08.2020 r.

Zmiany w strukturze akcjonariatu WIKANA S.A.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 29 maja 2020 r., do dnia publikacji niniejszego sprawozdania jedyne zmiany jakie dokonały się w strukturze znaczących akcjonariuszy wynikały z faktu zarejestrowania przez właściwy sąd rejestrowy obniżenia kapitału zakładowego Spółki i umorzenia akcji własnych Spółki, o czym więcej w pkt 3.2. powyżej.

Informacje o wypłaconych dywidendach

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu spółki z Grupy Kapitałowej nie wypłacały dywidendy.

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. spółki z Grupy Kapitałowej nie wypłacały dywidendy.

Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na 1 akcję za okres zakończony 30.06.2020 r.

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 30 czerwca 2020 roku i na 30 czerwca 2019 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	01-sty-20 30-cze-20	01-sty-19 30-cze-19
Podstawowy zysk/(strata)	2 536	6 193

oraz średnią ważoną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego zaprezentowaną poniżej:

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	30-cze-20	30-cze-19
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	20 014 797	20 014 797
- w tym akcje własne	259 733	-
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	20 014 797	20 014 797
	30-cze-20	30-cze-19
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	20 014 797	20 014 797
- w tym akcje własne	259 733	-
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	20 014 797	20 014 797
Podstawowy zysk/(strata) na jedną akcję	0,13	0,31
Rozwodniony zysk/(strata) na jedną akcję	0,13	0,31

17.7. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

W okresie objętym niniejszym raportem nie nastąpiły naruszenia w terminach spłat rat kapitałowych i odsetkowych oraz pozostałych warunków umów kredytowych.

Kredyty i pożyczki wg rodzaju	30-cze-20	31-gru-19
w tysiącach złotych		
Kredyty bankowe	33 421	31 225
Pożyczki	15 684	16 560
w tym:		
część długoterminowa	14 422	14 098
część krótkoterminowa	34 683	33 687
Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	30-cze-20	31-gru-19
w tysiącach złotych		
do 12 miesięcy	34 683	33 687
powyżej 1 roku do 3 lat	3 734	2 731
powyżej 3 do 5 lat	2 779	2 749
powyżej 5 lat	7 909	8 618
Kredyty i pożyczki razem	49 105	47 785

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)	30-cze-20	31-gru-19
w tysiącach złotych		
w walucie polskiej	46 812	45 318
w walutach obcych	2 293	2 467
Kredyty i pożyczki razem	49 105	47 785

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Nr umowy data zawarcia	Przyzna na kwota kredytu w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocento- wanie	Zabezpieczenia
Santander Bank Polska S.A. (dawniej Deutsche Bank PBC S.A.)	KNK/1207991 26.04.2012	4 515	2 136	30.04.2027	Zmienne	Depozyt pieniężny 31 tys. EUR; hipoteka na nieruchomości do kwoty 1 575 tys. EUR; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej; sądowy zastaw rejestrowy na udziałach Komplementariusza; pełnomocnictwo do dysponowania innymi rachunkami; weksel własny in blanco; oświadczenie o poddaniu się egzekucji; poręczenie WIKANA S.A.; cesja z gwarancji bankowej
Santander Bank Polska S.A. (dawniej Deutsche Bank PBC S.A.)	KNK/1300999 17.01.2013	1 868	157	01.02.2021	Zmienne	Hipoteka do kwoty 675 tys. EUR na nieruchomości należącej do kredytobiorcy; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości na kwotę nie mniejszą niż 5 060 tys. zł; sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.; weksel własny in blanco poręczony przez WIKANA S.A.; oświadczenie

o poddaniu się egzekucji; pełnomocnictwo nieodwołalne do dysponowania rachunkiem bieżącym i innymi rachunkami prowadzonymi przez Bank; bezterminowe poręczenie WIKANA SA wg. Prawa cywilnego do kwoty 675 tys. EUR; cesja praw z gwarancji bankowej wystawionej na zabezpieczenie płatności z tytułu umów najmu ustanowienie depozytu pieniężnego w minimalnej wysokości 21 tys. EUR

Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/233/2000 15.12.2000	1 719	1 442	20.08.2045	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 2 579 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 56 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe, umowa ubezpieczenia na sumę 150 tys. zł
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/83/2002 24.07.2002	2 900	1 707	25.01.2037	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 4 380 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 124 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/52/2002 27.09.2002	4 000	3 135	25.12.2038	Zmienne	Hipoteki kaucyjne do kwoty 6 000 tys. zł, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 171 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/64/2003 27.05.2003	7 300	3 296	25.08.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 10.950 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 335 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/058/2006 05.09.2006	2 454	1 152	25.04.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 3 681 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem

do kwoty 120 tys. zł rocznie
wpływających na rachunek bankowy

Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/1 059/2006 05.09.2006	4 164	1 988	25.07.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 6 246 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 196 tys. zł rocznie wpływających na rachunek bankowy
mBank Hipoteczny S.A.	NR 18/0059 30.11.2018	34 907	8 282	28.10.2022	Zmienne	Hipoteka umowna, przelew bezwarunkowy, zastawy rejestrowane zgodnie z umową, zastaw finansowy, przelew praw na rzecz Banku z umów z GW i z innymi kontrahentami budowlanymi, umowa wsparcia Projektu, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, umowa podporządkowania, poręczenia.
mBank Hipoteczny S.A.	NR 18/0060 17.04.2019	35 961	8 566	28.04.2023	Zmienne	Hipoteka umowna, przelew bezwarunkowy, zastawy rejestrowane zgodnie z umową, zastaw finansowy, przelew praw na rzecz Banku z umów z GW i z innymi kontrahentami budowlanymi, umowa wsparcia Projektu, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, umowa podporządkowania, poręczenia.
mBank Hipoteczny S.A.	04/041/19/ Z/LI 14.06.2019	5 000	604	30.09.2021	Zmienne	Hipoteka umowna, blokada środków ze zwrotu podatku VAT na rachunku Banku, weksel własny in blanco.
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	NR 7291290/2 1/K/OB./20	12 988	955	24.12.2021	Zmienne	Hipoteka umowna, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, zastawy rejestrowane zgodnie z umową, poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez komplementariusza, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach kredytobiorcy, blokada środków pieniężnych na rachunkach pomocniczych, gwarancja BGK.

Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	NR 7291290/2 z/K/RE/20	1 000	-	24.12.2021	Zmienne	Hipoteka umowna, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach kredytobiorcy, blokada środków pieniężnych na rachunkach pomocniczych.
Razem		118 776	33 421			

Zestawienie pożyczek

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	Przyznana kwota pożyczki w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	zabezpieczenia
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Renale Management Limited)	13.09.2013	3 530	4 163	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	150	215	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Ipnihome Limited)	30.10.2012	1 300	1 483	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	100	143	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	31.12.2015	110	143	31.12.2020	Zmienne	
Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej	231/2011/Wn	4 062	219	31.12.2020	Zmienne	Weksel, hipoteka na nieruchomościach, cesje praw, sądowy zastaw na ruchomościach
	03/OA-MO-KU/P			31.12.2020		
	14.06.2011			31.12.2020		
	z późn. zm.			31.12.2020		
Sanwil Holding S.A.	21.11.2013	700	783	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
	03.07.2013	357	405	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	30.12.2013	1 000	1 113	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	03.07.2012	2 000	2 490	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
VALUE FIZ	31.08.2017	4 300	4 398	31.12.2020	Stałe	weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Polski Fundusz Rozwoju S.A.	29.04.2020	129	129	29.04.2022	Brak	-
Razem		17 738	15 684			

17.8. Zobowiązania z tytułu obligacji

w tysiącach złotych	01-sty-20 30-cze-20	01-sty-19 31-gru-19
Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu	23 107	28 516
Koszty emisji na początek okresu	-	-
Wpływy z emisji obligacji	-	-
Koszty emisji w prezentowanym okresie	-	-
Wpływy z emisji obligacji netto	-	-
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	-	-
Naliczone odsetki w okresie	1 162	2 647
Spłata odsetek naliczonych w poprzednich okresach	-	-
Spłata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	(1 162)	(2 647)
Wykup obligacji	-	(5 409)
Razem	23 107	23 107
Część krótkoterminowa	23 107	23 107
Część długoterminowa	-	-
Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu	23 107	23 107

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii B wyemitowane przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	22 000	Oprocentowanie stałe	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie udzielone przez wybrane spółki z Grupy Kapitałowej WIKANA, w tym przez WIKANA S.A., przewłaszczenie części akcji emitenta stanowiących własność WIKANA S.A.	31.12.2020
Obligacje zwykłe serii A wyemitowane przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. (obecnie: WIKANA PROJECT Sp. z o.o.)	1 107	Oprocentowanie zmiennie	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie udzielone przez Spółkę.	31.12.2020

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

w tysiącach złotych	30-cze-20	31-gru-19
do 12 miesięcy	23 107	23 107
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	23 107	23 107

17.9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

w tysiącach złotych	30-cze-20	31-gru-19
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	15 803	15 876

Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	2 894	2 873
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa	8 274	8 312
Wniesione partycypacje długoterminowe	4 613	4 661
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	22	30
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	14 400	19 696
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	10 559	13 180
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	2 056	3 327
Zobowiązania publicznoprawne	1 266	855
Pozostałe zobowiązania	419	2 234
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa	100	100
Zobowiązania z tytułu zakupu środków trwałych	-	-
Razem	30 203	35 572

17.10. Zobowiązania warunkowe

Spółki Grupy Kapitałowej posiadają wobec siebie zobowiązania warunkowe z tytułu kredytów, pożyczek i wyemitowanych obligacji. Informacje o zaciągniętych zobowiązaniach warunkowych z w/w tytułów zostały ujęte w nocie 17.7 oraz 17.8.

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, Spółka i jednostki od niej zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 6 429 tys. zł, z czego:

- 5 121 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych. Postępowaniem o najwyższej wartości jest postępowanie wszczęte przez Spółkę w dniu 17 marca 2014 r. przeciwko ABM Greiffenberger Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie. W dniu 25 października 2017 r. Spółka zmodyfikowała podstawę prawną pozwu, żądając od pozwanej spółki zwrotu nienależnego świadczenia w kwocie: 4 398 tys. zł. Powództwo oceniane jest jako zasadne.
- 1 308 tys. zł – stanowi łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych. Najwyższą wartość w tej grupie przedstawia pozew otrzymany przez Spółkę w dniu 06 marca 2014 r. o zapłatę kwoty: 487 tys. zł na rzecz spółki prawa handlowego, której danych Spółka nie udostępnia z uwagi na ochronę dobra, jakim jest niepogarszanie sytuacji procesowej Spółki. Powództwo oceniane jest jako niezasadne.

Zdaniem Zarządu ryzyko niekorzystnego rozstrzygnięcia powyższych sporów jest mniejsze niż 50% i w związku z tym nie utworzono rezerw na powyższe ryzyka.

17.11. Rezerwy

w tysiącach złotych	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2020r.	133	1 566	76	1 775
Zwiększenia/Utworzenie	6	4 089	50	4 145
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	(943)	-	(943)
Wartość na dzień 30 czerwca 2020 r.	139	4 712	126	4 977
Część długoterminowa	-	-	1	1
Część krótkoterminowa	139	4 712	125	4 976

Wartość na dzień 31 grudnia 2019 r.	133	1 566	76	1 775
Część długoterminowa			1	1
Część krótkoterminowa	133	1 566	75	1 774

17.12. Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów składają się głównie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań oraz z naliczonych odsetek od nieterminowych wpłat. Zaliczki otrzymane od kontrahentów są przedstawione w podziale na wskazane poniżej projekty. Poza tym w pozycji tej wykazano dotacje w kwocie 2 175 tys. zł.

w tysiącach złotych	30-cze-20	31-gru-19
Inwestycja Zielone Tarasy	1 476	1 439
Inwestycja Osiedle Marina	27 453	47 407
Inwestycja Nova Targowa	165	-
Inwestycja Wikana Square	33 656	16 164
Inwestycja Klonowy Park	-	18
Inwestycja Parkowa Dzielnica	499	4 832
Dotacje	2 175	2 165
w tym długoterminowe	1 993	1 983
w tym krótkoterminowe	182	182
Zaliczki z tytułu sprzedaży gruntów	6	-
	65 430	72 025

17.13. Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Grupa Kapitałowa, oprócz wynagrodzenia zasadniczego oraz płatności na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych i Urzędu Skarbowego, wypłaca kadrze zarządzającej wynagrodzenia na podstawie umów o świadczenie usług i wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji.

	01-sty-20	01-sty-19
w tysiącach złotych	30-cze-20	30-cze-19
Wynagrodzenie kadry zarządzającej	263	227

	01-sty-20	01-sty-19
w tysiącach złotych	30-cze-20	30-cze-19
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	75	75

17.14. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-20	01-sty-19	30-cze-20	31-gru-19
	30-cze-20	30-cze-19		
Agnieszka Buchajska	8	8	6	7
Podmiot powiązany z Agnieszką Maliszewską	6	1	4	-
Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą	-	1	-	-
Sprzedaż produktów i usług	14	10	10	7

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-20	01-sty-19	30-cze-20	31-gru-19
	30-cze-20	30-cze-19		
Agnieszka Buchajska	156	154	3	3
Zambut	9	10	1	-
Podmiot powiązany z Agnieszką Maliszewską	-	3	-	-
Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą	22	26	4	4
Zakup produktów i usług	187	193	8	7

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-19	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	30-cze-20
Sanwil Holding S.A.	4 659	-	-	130	-	4 789
Palametra Holdings Limited	5 867	-	-	139	-	6 005
Ipnihome Limited	139	-	-	3	-	142
VALUE FIZ	5 276	-	-	190	(1 068)	4 398
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	15 941	-	-	462	(1 068)	15 335

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-20	01-sty-19	30-cze-20	31-gru-19
	30-cze-20	30-cze-19		
VALUE FIZ	(1 917)	29	-	1 917
Pozostałe zobowiązania	(1 917)	29	-	1 917

17.15. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych

Grupa w pierwszym półroczu 2020 roku utworzyła odpis aktualizujący wartość projektów z segmentu odnawialnych źródeł energii w wysokości 200 tys. zł.

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 25 września 2020 roku

WIKANA S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

za okres 01.01.2020 - 30.06.2020



Lublin, dnia 25 września 2020 r.

18.Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 r. w tysiącach złotych	Nota	01-sty-20	01-kwi-20	01-sty-19	01-kwi-19
		30-cze-20 (dane niebadane)	30-cze-20 (dane niebadane)	30-cze-19 (dane niebadane)	30-cze-19 (dane niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży		1 772	738	2 224	692
Koszt własny sprzedaży		(864)	(552)	(765)	(369)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży		908	186	1 460	324
Koszty sprzedaży		(10)	(6)	-	
Koszty ogólnego zarządu		(568)	(366)	(486)	(273)
Pozostałe przychody operacyjne		128	93	175	131
Pozostałe koszty operacyjne		(419)	(302)	(74)	(38)
Zyski (Straty) z inwestycji		9 976	8 679	250	115
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		10 015	8 284	1 325	259
Koszty finansowe		(596)	(379)	(462)	(220)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		9 419	7 905	863	39
Podatek dochodowy		(612)	(612)	(495)	(495)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		8 807	7 293	369	(455)
Działalności zaniechana		-	-	-	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-	-	-
Zysk/(Strata) netto		8 807	7 293	369	(455)
Inne całkowite dochody (netto)		-	-	-	-
Aktualizacja wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży		-	-	-	
Całkowite dochody ogółem		8 807	7 293	369	(455)
Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,44	0,36	0,02	(0,02)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,44	0,36	0,02	(0,02)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,44	0,36	0,02	(0,02)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,44	0,36	0,02	(0,02)

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 25 września 2020 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

Na dzień 30 czerwca 2020 r.				
w tysiącach złotych		Nota	30-cze-20	31-gru-19
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe			667	492
Wartości niematerialne			-	-
Nieruchomości inwestycyjne			4 675	4 897
Udzielone pożyczki			8 371	5 653
Pozostałe inwestycje długoterminowe			10 273	10 431
Pozostałe aktywa długoterminowe			330	330
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			-	247
Aktywa trwałe razem			24 317	22 050
Aktywa obrotowe				
Zapasy	19.1		22 807	19 541
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			13 671	7 816
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			38	114
Aktywa obrotowe razem			36 516	27 471
Aktywa razem			60 833	49 521

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 25 września 2020 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

Na dzień 30 czerwca 2020 r. w tysiącach złotych			
	Nota	30-cze-20	31-gru-19
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy		40 030	40 030
Akcje własne		(325)	(266)
Kapitał z aktualizacji wyceny		6	6
Kapitał zapasowy		64 767	64 767
Kapitał rezerwowy		2 300	2 300
Zyski zatrzymane		(66 154)	(74 961)
Kapitał własny razem		40 624	31 876
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		2 494	2 251
Zobowiązania z tytułu leasingu		460	371
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		364	-
Rezerwy	19.2	1	1
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	19.2	1	1
Zobowiązania długoterminowe razem		3 319	2 623
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		11 719	12 297
Zobowiązania z tytułu leasingu		154	108
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	654
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		4 892	1 883
Rezerwy	19.2	125	75
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	19.2	125	75
Przychody przyszłych okresów		-	5
w tym dotacje		-	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		16 890	15 022
Zobowiązania razem		20 209	17 645
Kapitał własny i zobowiązania razem		60 833	49 521

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 25 września 2020 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczny skrócony jednostkowy Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 01 stycznia do 30 czerwca 2020 r.	01-sty-20 30-cze-20 (dane niebadane)	01-sty-19 30-cze-19 (dane niebadane)
w tysiącach złotych		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk netto za okres	8 807	369
Korekty		
Amortyzacja	69	57
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(1 319)	(217)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	-	1
Koszty finansowe	533	456
Reklasyfikacja zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	-	(228)
Zmiana stanu zapasów	(3 044)	(513)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(5 856)	5 588
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	662	(848)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	2 369	(878)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(5)	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 216	3 787
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Odsetki otrzymane	43	129
Dywidendy otrzymane	1 239	
Pożyczki udzielone	(2 919)	(4 146)
Splata udzielonych pożyczek	239	2 634
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 398)	(1 383)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wydatki na nabycie akcji własnych	(59)	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	1 728	-
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(1 334)	(1 475)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(111)	(52)
Odsetki zapłacone	(1 118)	(919)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(894)	(2 446)
Przepływy pieniężne netto, razem	(76)	(42)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	114	42
Środki pieniężne na koniec okresu	38	-
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 25 września 2020 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

Za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 r.							
w tysiącach złotych (dane niebadane)	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwo wy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2019 r.	40 030	-	67 067	-	504	(75 464)	32 137
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	369	369
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	369	369
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	(2 300)	2 300	-	-	-
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2019 r.	40 030	-	64 767	2 300	504	(75 095)	32 505
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2020 r.	40 030	(266)	64 767	2 300	6	(74 961)	31 876
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	8 807	8 807
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	8 807	8 807
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych	-	(59)	-	-	-	-	(59)
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2020 r.	40 030	(325)	64 767	2 300	6	(66 154)	40 624

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 25 września 2020 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

19. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

19.1. Zapasy

w tysiącach złotych	30-cze-20	31-gru-19
Produkcja w toku	22 807	19 541
Wyroby gotowe	-	-
	22 807	19 541

Podział zapasów na dzień 30 czerwca 2020 roku

w tysiącach złotych	Produkcja w toku	Wyroby gotowe
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	354	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	210	-
Inwestycja Niecała Lublin	4 081	-
Inwestycja Lublin Wikana Residence	9 547	-
Inwestycja Lublin Orzechowa	1 232	-
Inwestycja Świdnik Klonowa	7 383	-
	22 807	-

Wartość odpisów aktualizujących zapasy na dzień 30 czerwca 2020 r. wyniosła 67 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r.: 67 tys. zł). Spółka nie dokonała nowych odpisów w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem.

19.2. Rezerwy

w tysiącach złotych	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2020 r.	-	-	76	76
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	50	50
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	-	-	-
Wartość na dzień 30 czerwca 2020 r.	-	-	126	126
Część długoterminowa	-	-	1	1
Część krótkoterminowa	-	-	125	125
Wartość na dzień 31 grudnia 2019 r.	-	-	76	76
Część długoterminowa	-	-	1	1
Część krótkoterminowa	-	-	75	75

19.3. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie*		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-20 30-cze-20	01-sty-19 30-cze-19	30-cze-20	30-cze-19
Sprzedaż produktów i usług				
TBS "Nasz Dom" Sp. z o.o.	92	108	50	345
ZIELONE TARASY S.A.	18	19	156	278
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	69	178	35	55
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.	36	58	18	229

BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.	7	7	48	82
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.	61	84	29	36
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	32	36	196	134
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	20	23	20	-
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.	842	69	182	95
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k.	19	17	11	56
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k.	152	158	2 146	2 137
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.	151	50	106	162
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k..	220	30	37	4 191
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.	24	38	12	37
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	72	105	38	153
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.	82	1 143	23	328
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.	30	601	5	839
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k.	20	60	10	28
WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k.	4	-	4	-
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	6	7	3	49
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	5	5	3	40
WIKANA SOBA Sp. z o.o.	8	5	3	23
WIKANA AGO Sp. z o.o.	5	5	-	23
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	5	5	33	23
Sprzedaż produktów i usług	1 980	2 811	3 168	9 343

*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie*		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-20 30-cze-20	01-sty-19 30-cze-19	30-cze-20	30-cze-19
Zakup produktów i usług				
TBS "Nasz Dom" Sp. z o.o.	-	69	2	39
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	345	-	345	-
WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k.	2 752	-	2 752	-
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	206	115	116	32
Agnieszka Buchajska	106	102	3	-
Zakup produktów i usług	3 409	286	3 218	71

*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)	31-gru-19	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	30-cze-20
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.	233	-	-	3	-	236
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	818	-	-	9	-	827
BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.	279	-	-	3	-	282
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	21	-	-	-	(21)	-
ZIELONE TARASY S.A.	369	10	-	4	-	383
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k.	1 195	250	-	16	-	1 461
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k..	1 416	-	(64)	18	-	1 370
WIKANA SOBA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	250	10	(15)	4	-	249
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	-	1	-	-	-	1
WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k.	-	2 400	-	9	-	2 409
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.	1	-	-	-	(1)	-
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.	22	-	-	-	(22)	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k.	-	30	(30)	-	-	-
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	34	-	-	1	-	35
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k.	1 015	220	(130)	14	-	1 119
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)	5 653	2 921	(239)	81	(44)	8 372

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	31-gru-19	Zaciągnięcia	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	30-cze-20
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	1 098	250	(117)	11	-	1 242
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.	-	1 170	(100)	2	-	1 072
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	-	30	-	-	-	30
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	26	150	-	-	(26)	150
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.	1 126	-	(1 117)	4	(13)	-
Sanwil Holding S.A.	1 155	-	-	32	-	1 187
Palametra Holdings Limited	5 866	-	-	138	-	6 004
VALUE FIZ	5 276	-	-	190	(1 068)	4 398
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	14 548	1 600	(1 334)	377	(1 107)	14 083

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 25 września 2020 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

20. Oświadczenie Zarządu WIKANA S.A.

Zarząd WIKANA S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, półroczne skrócone sprawozdania finansowe (odpowiednio jednostkowe oraz skonsolidowane) i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy WIKANA S.A. oraz Grupy Kapitałowej WIKANA.

Zarząd WIKANA S.A. oświadcza ponadto, że półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej WIKANA zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki WIKANA S.A. oraz Grupy Kapitałowej WIKANA, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 25 września 2020 roku