

# Grupa Kapitałowa WIKANA

## Rozszerzony skonsolidowany raport kwartalny

za okres 01.01.2018-30.09.2018



Lublin, 27 listopada 2018 r.

## Spis treści

1.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	4
2.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego .....	5
3.	Informacje o Jednostce Dominującej oraz o jednostkach zależnych objętych sprawozdaniem skonsolidowanym .....	6
3.1.	Dane Spółki Dominującej .....	6
3.2.	Podmioty Grupy Kapitałowej (jednostki konsolidowane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym) .....	6
4.	Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych .....	9
4.1.	Oświadczenie o zgodności z MSSF .....	9
4.2.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych .....	9
4.3.	Istotne oceny i oszacowania .....	9
4.4.	Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe .....	9
4.5.	Sezonowość .....	9
4.6.	Zmiany zasad rachunkowości .....	9
4.7.	Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie .....	10
5.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe .....	14
6.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	19
6.1.	Sprawozdawczość segmentów działalności .....	19
6.2.	Przychody ze sprzedaży .....	22
6.3.	Nieruchomości inwestycyjne .....	22
6.4.	Zapasy .....	24
6.5.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe .....	24
6.6.	Akcje i akcjonariat .....	25
6.7.	Zysk przypadający na jedną akcję .....	25
6.8.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek .....	26
6.9.	Zobowiązania z tytułu obligacji .....	30
6.10.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	31
6.11.	Zobowiązania warunkowe .....	31
6.12.	Rezerwy .....	31
6.13.	Przychody przyszłych okresów .....	32
6.14.	Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej .....	32
6.15.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	32
6.16.	Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych .....	33
7.	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe .....	34
8.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego .....	39
8.1.	Zapasy .....	39
8.2.	Rezerwy .....	39
8.3.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	39
9.	Opis organizacji Grupy Kapitałowej .....	41
10.	Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i wpływ tych zmian na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej .....	41
11.	Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym i do dnia publikacji sprawozdania .....	41
12.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za III kwartał 2018 r. ....	42
13.	Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące .....	42
14.	Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej .....	43
15.	Informacje o transakcjach zawartych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe .....	44

16.	Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach .....	44
17.	Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej .....	44
18.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy .....	44

## 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 września 2018 roku: 4,2714 EUR/PLN (na 31 grudnia 2017 roku: 4,1709 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 III kwartałów 2018 roku: 4,2535 EUR/PLN (po III kwartałach 2017 r.: 4,2566 EUR/PLN).

Pozycja bilansu	30-wrz-18		31-gru-17	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
<b>Aktywa razem</b>	<b>207 063</b>	<b>48 477</b>	<b>198 666</b>	<b>47 631</b>
Aktywa trwałe	82 494	19 313	87 940	21 084
Aktywa obrotowe	119 863	28 062	103 132	24 726
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	4 706	1 102	7 594	1 821
<b>Pasywa razem</b>	<b>207 063</b>	<b>48 477</b>	<b>198 666</b>	<b>47 631</b>
Kapitał własny	45 297	10 606	46 456	11 138
Zobowiązania długoterminowe	51 558	12 070	60 084	14 406
Zobowiązania krótkoterminowe	110 208	25 801	92 126	22 088

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej	01-sty-18 30-wrz-18		01-lip-18 30-wrz-18		01-sty-17 30-wrz-17		01-lip-17 30-wrz-17	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>								
Przychody ze sprzedaży	35 808	8 419	6 997	1 623	47 183	11 084	10 886	2 557
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	7 009	1 648	1 287	298	12 408	2 915	2 589	608
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	3 761	884	295	66	7 547	1 773	367	86
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	(1 044)	(245)	(828)	(194)	2 505	588	(1 223)	(288)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	(1 159)	(272)	(943)	(221)	2 168	509	(1 308)	(307)
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-	(73)	(17)	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>(1 159)</b>	<b>(272)</b>	<b>(943)</b>	<b>(221)</b>	<b>2 095</b>	<b>492</b>	<b>(1 308)</b>	<b>(307)</b>
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:								
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	(0,06)	(0,01)	(0,05)	(0,01)	0,11	0,02	(0,06)	(0,02)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	(0,06)	(0,01)	(0,05)	(0,01)	0,11	0,02	(0,06)	(0,02)

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych	01-sty-18 30-wrz-18		01-sty-17 30-wrz-17	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	17 928	4 215	12 412	2 916
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 359	789	805	189
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(16 896)	(3 972)	(18 038)	(4 238)
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>4 391</b>	<b>1 032</b>	<b>(4 821)</b>	<b>(1 133)</b>

*Agnieszka Maliszewska*  
/Wiceprezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

*Grzegorz Witek*  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 27 listopada 2018 roku

## 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 września 2018 roku: 4,2714 EUR/PLN (na 31 grudnia 2017 roku: 4,1709 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca III kwartałów 2018 roku: 4,2535 EUR/PLN (po III kwartałach 2017 r.: 4,2566 EUR/PLN).

Pozycja bilansu	30-wrz-18		31-gru-17	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
<b>Aktywa razem</b>	<b>59 430</b>	<b>13 913</b>	<b>56 015</b>	<b>13 430</b>
Aktywa trwałe	30 633	7 171	27 321	6 551
Aktywa obrotowe	28 797	6 742	28 694	6 879
<b>Pasywa razem</b>	<b>59 430</b>	<b>13 913</b>	<b>56 015</b>	<b>13 430</b>
Kapitał własny	37 237	8 718	32 233	7 729
Zobowiązania długoterminowe	7 327	1 715	7 440	1 783
Zobowiązania krótkoterminowe	14 866	3 480	16 342	3 918

Pozycja w śródrocznym skróconym sprawozdaniu jednostkowym z całkowitych dochodów Emitenta	01-sty-18 30-wrz-18		01-lip-18 30-wrz-18		01-sty-17 30-wrz-17		01-lip-17 30-wrz-17	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>								
Przychody ze sprzedaży	9 124	2 145	463	102	6 435	1 512	3 741	878
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	689	162	125	29	1 180	277	314	73
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	5 734	1 348	5 483	1 289	781	184	154	36
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	5 004	1 176	5 232	1 230	(958)	(225)	(13)	(3)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	5 004	1 176	5 232	1 230	(958)	(225)	(13)	(3)
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>5 004</b>	<b>1 176</b>	<b>5 232</b>	<b>1 230</b>	<b>(958)</b>	<b>(225)</b>	<b>(13)</b>	<b>(3)</b>
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:								
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,25	0,06	0,26	0,06	(0,05)	(0,01)	-	-
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,25	0,06	0,26	0,06	(0,05)	(0,01)	-	-

Pozycja w śródrocznym skróconym rachunku przepływów pieniężnych	01-sty-18 30-wrz-18		01-sty-17 30-wrz-17	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	(2 158)	(507)	(5 779)	(1 358)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2 017	474	(11 438)	(2 687)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	117	28	17 185	4 037
<b>Przeplwy pieniężne razem</b>	<b>(24)</b>	<b>(5)</b>	<b>(32)</b>	<b>(8)</b>

*Agnieszka Maliszewska*  
/Wiceprezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

*Grzegorz Witek*  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 27 listopada 2018 roku

### 3. Informacje o Jednostce Dominującej oraz o jednostkach zależnych objętych sprawozdaniem skonsolidowanym

#### 3.1. 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 września 2018 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą” albo „Grupą Kapitałową”).

#### 3.2. Podmioty Grupy Kapitałowej (jednostki konsolidowane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym)

##### Jednostka dominująca

WIKANA S.A.

Jednostki zależne	Udział %	
	30-cze-18	31-gru-17
WIKANA AGO Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA FORTEM Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	100%	100%
WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER S.K.A.) <sup>(2)</sup>	100%	100%
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A.) <sup>(2)</sup>	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.) <sup>(3)</sup>	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.) <sup>(3)</sup>	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.) <sup>(3)</sup>	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA S.K.A.) <sup>(2)</sup>	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A., poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A.) <sup>(4)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. <sup>(5)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%



WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A. <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A.; dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A. <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A. <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA S.K.A.) <sup>(2)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PRIM Sp. z o.o. (dawniej: PRIM Sp. z o.o.)	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA S.K.A.) <sup>(7)</sup>	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA S.K.A.) <sup>(7)</sup>	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. poprzednio: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A.) <sup>(7)</sup>	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY S.K.A.) <sup>(7)</sup>	100%	100%
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji	100%	100%
WIKANA PROJECT Sp. z o.o. <sup>(8)</sup>	100%	100%
WIKANA MANAGEMENT Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	100%	100%
WIKANA SOBA Sp. z o.o. (dawniej: SOBA Sp. z o.o.)	100%	0%
Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasz Dom" Sp. z o.o. (dawniej: Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o.)	100%	100%
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o.)	100%	100%
BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A. (dawniej: WIKANA BIOENERGIA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.) <sup>(9)</sup>	100%	100%
ZIELONE TARASY S.A.	100%	100%

- (1) W dniu 7 września 2018 r. nastąpiło połączenie przez przejęcie, tj. w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Ksh, z WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.
- (2) W dniu 5 września 2018 r. nastąpiło połączenie przez przejęcie, tj. w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Ksh, z WIKANA PROJECT Sp. z o.o.
- (3) 50% akcji spółki zostało przewłaszczone na zabezpieczenie wierzytelności obligatariusza w związku z emisją obligacji serii B WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. Komplementariuszem jest WIKANA MERITUM Sp. z o.o. - podmiot w 100% zależny od Spółki.
- (4) Komplementariuszem jest WIKANA MERITUM Sp. z o.o. - podmiot w 100% zależny od Spółki.
- (5) Podmiot w 100% zależny od Spółki, w tym bezpośrednio oraz pośrednio przez WIKANA PROJECT Sp. z o.o.
- (6) Komplementariuszem jest WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. - podmiot w 100% zależny od Spółki, w tym bezpośrednio i pośrednio.
- (7) Komplementariuszem jest WIKANA PRIM Sp. z o.o. (d. PRIM Sp. z o.o.) - podmiot w 100% zależny od Spółki.
- (8) Podmiot w 100% zależny od Spółki, w tym bezpośrednio oraz pośrednio przez: WIKANA MERITUM Sp. z o.o. i WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.
- (9) Komplementariuszem spółki jest BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o. (d. WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o.) - podmiot w 100% zależny od Spółki.



## 4. Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

### 4.1. 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 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 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 2017, opublikowanymi w dniu 20 kwietnia 2018 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.

### 4.2. 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 27 listopada 2018 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.

### 4.3. 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 2017 rok w notach 5.4 i 5.5.

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

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.

### 4.5. 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.

### 4.6. Zmiany zasad rachunkowości

Nie wystąpiły w stosunku do ostatniego opublikowanego rocznego sprawozdania finansowego za wyjątkiem zmian opisanych w punkcie 4.7.

#### 4.7. 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 trzy kwartały 2018 r. są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2017 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównawczego.

##### *Zmiany wynikające ze zmian MSSF*

W 2018 roku nie nastąpiły zmiany zasad rachunkowości w stosunku do ostatniego rocznego sprawozdania finansowego z wyjątkiem zmian przepisów przedstawionych poniżej.

##### *Następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzi w życie po raz pierwszy w roku 2018:*

- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15”

Zatwierdzony w UE w dniu 22 września 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),

- Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” - wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” - zatwierdzone w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - zatwierdzony w UE w dniu 22 listopada 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” - Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” - zatwierdzone w UE w dniu 3 listopada 2017 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie lub w momencie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” po raz pierwszy),
- Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji” - Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji - zatwierdzone w UE w dniu 27 lutego 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” - Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych - zatwierdzone w UE w dniu 14 marca 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe” - zatwierdzona w UE w dniu 28 marca 2018 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 1 i MSR 28 w wyniku „Poprawki do MSSF (cykl 2014 - 2016)” - dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 7 lutego 2018 roku (zmiany do MSSF 1 i MSR 28 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie).

##### *Na dzień 28 września 2018 roku następujące nowe standardy oraz zmiany do standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE przy czym nie weszły jeszcze w życie:*

- MSSF 16 „Leasing” - zatwierdzony w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą - zatwierdzone w UE w dniu 22 marca 2018 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).

##### *Ponadto, na dzień 28 września 2018 roku następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowa interpretacja zostały wydane przez RMSR, ale jeszcze nie zostały zatwierdzone do stosowania przez UE:*

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie),
- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie) - Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” - zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku),
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015 - 2017)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),

- Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).

Według szacunków Grupy w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów - z wyjątkiem MSSF 16 "Leasing" obowiązującego od 1 stycznia 2019 roku - nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy. Wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej opisano poniżej.

Grupa posiada samochody w leasingu operacyjnym oraz wynajmowane budynki niewykazywane dotychczas w bilansie, które zostaną objęte nowymi regulacjami.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji Grupa jest w trakcie identyfikacji obecnie występujących umów leasingu finansowego, leasingu operacyjnego i umów nieujmowanych do tej pory jako leasing, a mogących spełniać definicję leasingu zgodnie z MSSF 16. W następnym kroku Grupa określi zasady rachunkowości i szczegółową metodologię wdrożenia nowego standardu. Obecnie Grupa dokonuje oszacowania potencjalnego wpływu zastosowania MSSF 16 na przyszłe sprawozdania finansowe.

#### **Wpływ zastosowania nowych standardów na sprawozdanie finansowe za III kwartały 2018 roku**

Od 1 stycznia 2018 roku Grupa wprowadziła zmiany do stosowanych zasad rachunkowości w związku z wejściem w życie nowych standardów rachunkowości: MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz MSSF 9 „Instrumenty finansowe”.

- MSSF 9 *Instrumenty finansowe*

Nowy standard został opublikowany w dniu 24 lipca 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem standardu jest uporządkowanie klasyfikacji aktywów finansowych oraz wprowadzenie jednolitych zasad podejścia do oceny utraty wartości dotyczących wszystkich instrumentów finansowych. Standard wprowadza również nowy model rachunkowości zabezpieczeń w celu ujednoczenia zasad ujmowania w sprawozdaniach finansowych informacji o zarządzaniu ryzykiem.

Grupa podjęła decyzję o wdrożeniu standardu z dniem 1 stycznia 2018 roku bez korygowania danych porównawczych, a zatem dane za lata 2017 i 2018 nie będą ze sobą porównywalne, natomiast ewentualne korekty związane z dostosowaniem do MSSF 9 będą wprowadzone na dzień 1 stycznia 2018 rok z odniesieniem ich wpływu na kapitał własny.

Od 1 stycznia 2018 standard daje możliwość kwalifikowania aktywów i zobowiązań finansowych do jednej z kategorii:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- instrumenty finansowe zabezpieczające.

Grupa kwalifikuje poszczególne pozycje aktywów i zobowiązań do odpowiedniej kategorii w zależności od modelu biznesowego zarządzania oraz od charakterystyki umownych przepływów pieniężnych dla danej pozycji.

Grupa przeprowadziła analizę skutków wejścia w życie standardów w podziale na instrumenty dłużne:

#### Instrumenty dłużne – Należności handlowe

Grupa posiada należności handlowe, które klasyfikowane były zgodnie z MSR 39 jako „pożyczki i należności” i wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

Zgodnie z MSSF 9, spółki w Grupie w ramach analizy modelu biznesowego dla należności handlowych ustaliły, że wszystkie należności handlowe spełniają model utrzymywania w celu ściągnięcia – Grupa nie dokonywała i nie planuje dokonywania sprzedaży, wszystkie utrzymywane są do daty wymagalności.

Dokonano również oceny czy spełniony jest test klasyfikacyjny wg MSSF 9, tzw. test SPPI, tj. sprawdzenie, czy płatności za należności reprezentują tylko spłatę kapitału i odsetki. W związku z tym, że test SPPI dla wszystkich należności handlowych jest spełniony, nie będą one wyceniane do wartości godziwej, lecz w zamortyzowanym koszcie.

Grupa dokonała analizy należności pod kątem ryzyka braku zapłaty w podziale na segmenty operacyjne.

- Dla segmentu deweloperskiego Grupa stwierdza że zastosowanie standardu nie wpłynęło w istotny sposób na sprawozdanie finansowe Grupy. Polityka sprzedażowa Grupy zakłada, że przekazanie kontroli nad lokalami następuje po wpłacie przez klienta 100% wartości lokalu. Grupa nie wykazuje w aktywach oraz przychodach przyszłych okresów nieuregulowanych przez klientów zaliczek. Z dokonanej analizy wynika również, że w ostatnich latach przypadki przekazania kontroli nad lokalami w sytuacji nieuregulowania 100% wartości przedmiotu sprzedaży miała miejsce w przypadkach gdy klient finansował zakup lokalu z kredytu bankowego, który był wspierany programem rządowym „Mieszkanie dla Młodych”, i ostatnia nieuregulowana transza kredytu była dopłatą gwarantowaną przez państwo.
- Dla segmentu OZE zastosowanie standardu również nie wpłynęło w istotny sposób na sprawozdanie finansowe Grupy. Rozliczenie sprzedaży energii odbywa się poprzez Towarową Giełdę Energii, co zabezpiecza sprzedającego przed ryzykiem nieuregulowania należności.
- Dla segmentu nieruchomości komercyjnych zastosowanie nowego standardu ma wpływ na sprawozdanie finansowe. W pierwszym półroczu 2018 roku Grupa szacuje że ok 1,5% swoich przychodów z tytułu najmu nieruchomości komercyjnych stanowią należności dla których nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia zaliczane do stopnia 2. Grupa szacuje że prawdopodobieństwo braku zapłaty wynosi w tym przypadku 50%. Z powyższych szacunków wynika, że potencjalny odpis aktualizujący wyniósłby poniżej 40 tys. zł. Wobec powyższego odstąpiono od jego zawiązania.

W chwili obecnej Grupa nie identyfikuje negatywnych zmian na rynku mogących powodować negatywny wpływ przyszłych czynników na wielkość strat finansowych. Czynniki makroekonomiczne (PKB, bezrobocie) nie dają przesłanek do zastosowania dalszych odpisów portfelowych odnośnie stanu należności na dzień bilansowy.

### Instrumenty dłużne - Pożyczki udzielone

Jednostka Dominująca posiada portfel pożyczek udzielonych wewnątrzgrupowych, które klasyfikowane były zgodnie z MSR 39 jako „pożyczki i należności” i wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

Zgodnie z MSSF 9, w ramach analizy modelu biznesowego dla pożyczek udzielonych ustalono, że wszystkie pożyczki spełniają model utrzymywania w celu ściągnięcia – Spółka nie dokonywała i nie planuje dokonywania sprzedaży.

Dokonano również analizy warunków umownych pożyczek w celu oceny czy spełniony jest test klasyfikacyjny wg MSSF 9, tzw. test SPPI, tj. sprawdzenie czy płatności reprezentują tylko spłatę kapitału i odsetki. Przeprowadzona analiza wykazała że test SPPI dla tych pożyczek jest spełniony. W związku z tym wszystkie udzielone pożyczki pozostaną wycenione w zamortyzowanym koszcie.

W kolejnym kroku ustalono odpisy aktualizujące przy zastosowaniu modelu oczekiwanych strat kredytowych.

W odniesieniu do pożyczek udzielonych wewnątrz Grupy nie nastąpił znaczący wzrost ryzyka kredytowego od ich początkowego ujęcia (Stopień 1). Jednostka Dominująca, bazując na historii spłat pożyczek wewnątrzgrupowych, uznała, że prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu 12 miesięcy jest zerowe. W związku z tym odpis z tytułu utraty wartości ustalono na podstawie 12-miesięcznych oczekiwanych strat kredytowych w wysokości 0 PLN. Wszystkie pożyczki mają termin zapadalności najwcześniej na koniec 2020 roku. Dodatkowo działania, które aktualnie podejmuje Grupa w kontekście optymalizacji struktury organizacyjnej doprowadzą do stanu, w którym przed nastąpieniem terminu zapadalności wszystkich pożyczek w strukturze Grupy pozostaną podmioty prowadzące działalność operacyjną, która zagwarantuje osiągnięcie poziomu dodatnich przepływów pieniężnych pozwalających na uregulowanie wszystkich sald pożyczek.

### Ustalenie odpisów aktualizacyjnych metodą oczekiwanych strat i korekta z tego tytułu.

Dotychczasowe zasady tworzenia odpisów aktualizacyjnych wymagały od Jednostki Dominującej oceny, czy nie wystąpiły obiektywne przesłanki utraty wartości i ewentualnego oszacowania odpisu aktualizującego w oparciu o planowane przepływy gotówkowe. MSSF 9 wymaga oszacowania oczekiwanej straty, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki do stworzenia takiego odpisu. Standard przewiduje 3-stopniową klasyfikację aktywów finansowych pod kątem utraty ich wartości:

- Stopień 1 – salda, dla których nie nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną stratę w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu 12 miesięcy;
- Stopień 2 – salda, dla których nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną stratę w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu całego okresu kredytowania;
- Stopień 3 – salda ze stwierdzoną utratą wartości.

Na podstawie powyższego podsumowania Grupa stoi na stanowisku, że zastosowanie standardu nie wpłynęło w istotny sposób na sprawozdanie finansowe Grupy.

- *MSSF 15 Przychody z umów z klientami*

Nowy ujednoczony standard został opublikowany w dniu 28 maja 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku (pierwotnie 2017 roku) lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie. Standard ustanawia jednolite ramy ujmowania przychodów i zawiera zasady, które zastąpią większość szczegółowych wytycznych w zakresie ujmowania przychodów istniejących obecnie w MSSF, w szczególności, w MSR 18 Przychody, MSR 11 Umowy o usługę budowlaną, oraz związanych z nimi interpretacji. W dniu 11 września 2015 roku Rada Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości opublikowała projekt zmian w przyjętym standardzie odrazcający o rok datę wejścia w życie tego standardu.

Grupa zastosowała nowy standard od 1 stycznia 2018 roku z uwzględnieniem modelu 5 kroków w odniesieniu do portfela umów (lub zobowiązań do wykonania świadczenia) o podobnych cechach, jeśli jednostka racjonalnie oczekuje, i że wpływ na sprawozdanie finansowe zastosowania poniższych zasad nie będzie istotnie różnił się od zastosowania poniższych zasad w stosunku do pojedynczych umów (lub zobowiązań do wykonania świadczenia).

### Wymogi identyfikacji umowy z klientem

Umowa z klientem spełnia swoją definicję gdy zostaną spełnione wszystkie następujące kryteria: strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków; Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane; Grupa jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane; umowa ma treść ekonomiczną oraz jest prawdopodobne, że Grupa otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

### Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W momencie zawarcia umowy Grupa dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta: dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.

### Określenie ceny transakcyjnej

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Grupa uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie

przrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży). Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe.

#### Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – przysługuje jej w zamian za przekazanie przrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

#### Ujęcie przychodów w momencie spełniania zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przrzeczonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi (klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów). Przychody ujmowane są jako kwoty równe cenie transakcyjnej, która została przypisana do danego zobowiązania do wykonania świadczenia.

Zarząd przeprowadził analizę wpływu MSSF 15 Przychody z umów z klientami na sytuację finansową, wyniki oraz zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym Grupy.

W związku z przeprowadzoną analizą, w segmencie deweloperskim Grupa nadal ujmuje przychody ze sprzedaży w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Za moment ten Grupa uznaje przeniesienie na klienta kontroli nad sprzedawanym lokalem, miejscem postojowym, schowkiem garażowym, komórką lokatorską lub innym elementem budynku lub jego części wspólnej, czyli na moment przeniesienia prawa własności.

Dla segmentu OZE zarząd Grupy dokonał analizy zawartych z odbiorcami umów sprzedaży energii. Wspomniana analiza nie wykazała, że cena sprzedaży jednostki energii może być zależna od zmiennych czynników, które mogą się pojawić w przyszłości. W związku z przeprowadzoną analizą, Grupa nadal prezentuje przychody ze sprzedaży energii w okresie jej wytworzenia, po złożeniu wniosków o wydanie świadectwa pochodzenia certyfikatów przez Urząd Regulacji Energetyki.

W segmencie wynajmu nieruchomości komercyjnych analiza zawartych umów z najemcami nie wykazała wpływu nowego standardu na moment ujęcia przychodu w księgach Grupy. Przychody ujmowane są za poszczególne okresy rozliczeniowe, zawarte w umowach z najemcami.

W prowadzonej działalności Grupy nie identyfikuje się czynników zmiennych wynagrodzenia, które w istotny sposób wpływają na przychody ujmowane z tego tytułu.

Na podstawie powyższego podsumowania Grupa stoi na stanowisku, że zastosowanie standardu nie wpływa w istotny sposób na sprawozdanie finansowe Grupy.



## 5. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 01 stycznia do 30 września 2018 r.					
w tysiącach złotych	Nota	01-sty-18	01-lip-18	01-sty-17	01-lip-17
		30-wrz-18 (dane niebadane)	30-wrz-18 (dane niebadane)	30-wrz-17 (dane niebadane)	30-wrz-17 (dane niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>					
Przychody ze sprzedaży	6.2	35 808	6 997	47 183	10 886
Koszt własny sprzedaży		(28 799)	(5 710)	(34 775)	(8 297)
<b>Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży</b>		<b>7 009</b>	<b>1 287</b>	<b>12 408</b>	<b>2 589</b>
Koszty sprzedaży		(1 616)	(498)	(2 011)	(660)
Koszty ogólnego zarządu		(3 203)	(1 026)	(3 898)	(1 178)
Pozostałe przychody operacyjne		2 238	716	1 279	92
Pozostałe koszty operacyjne		(682)	(189)	(716)	(134)
Zyski (Straty) z inwestycji		14	4	485	(343)
<b>Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>3 761</b>	<b>295</b>	<b>7 547</b>	<b>367</b>
Koszty finansowe		(4 804)	(1 129)	(5 042)	(1 590)
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(1 044)</b>	<b>(835)</b>	<b>2 505</b>	<b>(1 223)</b>
Podatek dochodowy		(115)	(108)	(337)	(85)
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>		<b>(1 159)</b>	<b>(943)</b>	<b>2 168</b>	<b>(1 308)</b>
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej za rok obrotowy</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(73)</b>	<b>-</b>
<b>Zysk/(Strata) netto</b>		<b>(1 159)</b>	<b>(943)</b>	<b>2 095</b>	<b>(1 308)</b>
Inne całkowite dochody (netto)		-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>(1 159)</b>	<b>(943)</b>	<b>2 095</b>	<b>(1 308)</b>
<b>Zysk/(Strata) netto przypadające na:</b>					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		(1 159)	(943)	2 100	(1 308)
Udziałowców niekontrolujących		-	-	(5)	-
<b>Całkowite dochody ogółem przypadające na:</b>					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		(1 159)	(943)	2 100	(1 308)
Udziałowców niekontrolujących		-	-	(5)	-
<b>Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję</b>					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	6.7	(0,06)	(0,05)	0,11	(0,06)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	6.7	(0,06)	(0,05)	0,11	(0,06)
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję</b>					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		(0,06)	(0,01)	0,11	(0,06)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		(0,06)	(0,01)	0,11	(0,06)

*Agnieszka Maliszewska*  
/Wiceprezes Zarządu/

*Paweł Cholota*  
/Członek Zarządu/

*Grzegorz Witek*  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 27 listopada 2018 roku

## Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

Na dzień 30 września 2018 r.

w tysiącach złotych

	Nota	30-wrz-18 (dane niebadane)	31-gru-17
<b>Aktywa</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		13 199	13 411
Wartości niematerialne		2 670	2 748
Nieruchomości inwestycyjne	6.3	64 277	69 693
Udzielone pożyczki		-	-
Pozostałe aktywa długoterminowe		1 863	1 513
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		485	575
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>82 494</b>	<b>87 940</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	6.4	97 630	85 278
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.5	7 643	7 657
Krótkoterminowe aktywa finansowe		73	71
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		14 517	10 126
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>119 863</b>	<b>103 132</b>
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		4 706	7 594
<b>Aktywa razem</b>		<b>207 063</b>	<b>198 666</b>

*Agnieszka Maliszewska*  
/Wiceprezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

*Grzegorz Witek*  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 27 listopada 2018 roku



## Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

Na dzień 30 września 2018 r. w tysiącach złotych	Nota	30-wrz-18 (dane niebadane)	31-gru-17
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	6.6	40 030	40 030
Kapitał z aktualizacji wyceny		181	181
Kapitał zapasowy		129 229	116 229
Zyski zatrzymane		(124 142)	(109 984)
<b>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>45 297</b>	<b>46 456</b>
<b>Udziały niekontrolujące</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>45 297</b>	<b>46 456</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.8	20 200	24 114
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.9	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		12 884	17 166
Rezerwy	6.12	9	9
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.12	9	9
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		359	359
Pozostałe zobowiązania	6.10	15 959	16 020
Dotacje	6.13	2 147	2 416
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>51 558</b>	<b>60 084</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.8	18 863	21 672
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.9	28 659	33 739
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		802	899
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		20	565
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.10	18 055	13 845
Rezerwy	6.12	1 010	5 105
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.12	77	77
Przychody przyszłych okresów	6.13	42 799	16 301
<i>w tym dotacje</i>	6.13	358	358
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>110 208</b>	<b>92 126</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>161 766</b>	<b>152 210</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>207 063</b>	<b>198 666</b>

*Agnieszka Maliszewska*  
/Wiceprezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

*Grzegorz Witek*  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 27 listopada 2018 roku

## Śródroczny skrócony skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 01 stycznia do 30 września 2018 r.

w tysiącach złotych

	01-sty-18	01-sty-17
	30-wrz-18	30-wrz-17
	(dane niebadane)	(dane niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (Strata) netto za okres</b>	<b>(1 159)</b>	<b>2 095</b>
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	1 356	1 517
Przychody z tytułu odsetek	(14)	(27)
Zmiana wartość godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(267)	-
Koszty finansowe	4 356	4 932
Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych	418	(458)
(Zysk)/Strata na działalności inwestycyjnej	-	(34)
Zmiana stanu zapasów	(12 352)	(990)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	14	(1 053)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(4 095)	(1 310)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	3 543	(619)
Zmiana stanu dotacji rozliczanej <i>per saldo</i> z wartościami niematerialnymi	(101)	-
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	26 229	8 359
<b>Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej</b>	<b>17 928</b>	<b>12 412</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	23	100
Zbycie nieruchomości inwestycyjnej	5 368	-
Inne wpływy finansowe	-	4
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(2 032)	(131)
Pożyczki spłacone	-	875
Pożyczki udzielone	-	(43)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>3 359</b>	<b>805</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy netto z emisji obligacji	-	6 516
Wpływy netto z tytułu zobowiązań wekslowych	-	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	22 398	15 494
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(29 824)	(16 968)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(625)	(753)
Odsetki zapłacone	(3 845)	(5 515)
Wykup obligacji	(5 000)	(11 612)
Spłata zobowiązań wekslowych	-	(5 200)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(16 896)</b>	<b>(18 038)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>4 391</b>	<b>(4 821)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	10 126	11 297
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>14 517</b>	<b>6 476</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>12 194</b>	<b>4 834</b>

Agnieszka Maliszewska  
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Cholota  
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 27 listopada 2018 roku

## Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

Za okres od 01 stycznia do 30 września 2018 r.	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							
	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>								
<b>Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2017 r.</b>	<b>40 030</b>	<b>0</b>	<b>112 229</b>	<b>181</b>	<b>(107 112)</b>	<b>45 328</b>	<b>9</b>	<b>45 336</b>
Całkowite dochody	-	-	-	-	2 100	2 100	(5)	2 095
– Wynik za okres	-	-	-	-	2 100	2 100	(5)	2 095
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	4 000	-	(4 000)	-	(4)	(4)
<b>Kapitał własny na dzień 30 września 2017r.</b>	<b>40 030</b>	<b>-</b>	<b>116 229</b>	<b>181</b>	<b>(109 012)</b>	<b>47 428</b>	<b>-</b>	<b>47 428</b>
<b>Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2018 r.</b>	<b>40 030</b>	<b>0</b>	<b>116 229</b>	<b>181</b>	<b>(109 984)</b>	<b>46 456</b>	<b>-</b>	<b>46 456</b>
Całkowite dochody	-	-	-	-	(1 159)	(1 159)	-	(1 159)
– Wynik za okres	-	-	-	-	(1 159)	(1 159)	-	(1 159)
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	13 000	-	(13 000)	-	-	-
<b>Kapitał własny na dzień 30 września 2018 r.</b>	<b>40 030</b>	<b>0</b>	<b>129 229</b>	<b>181</b>	<b>(124 143)</b>	<b>45 297</b>	<b>-</b>	<b>45 297</b>

Agnieszka Maliszewska  
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Cholota  
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 27 listopada 2018 roku

## 6. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 6.1. 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, małopolskiego, łódzkiego, 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 pierwszych trzech kwartałach 2018 roku wyodrębniła 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 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).

W związku z podjęciem decyzji o zainicjowaniu procesu rozwiązania spółki Multiserwis S.A., z początkiem 2016 roku Grupa przestała wyodrębniać segment handlu detalicznego. Zarząd Jednostki Dominującej zwraca uwagę, że w związku z wykreśleniem w dniu 5 października 2017 r. z Rejestru Przedsiębiorców KRS spółki pod firmą: Multiserwis S.A. w likwidacji, w perspektywie kolejnych okresów sprawozdawczych przychody z tej działalności nie będą osiągane. W sprawozdawczości segmentów przychody i wynik z działalności oraz aktywa i zobowiązania spółki Multiserwis S.A. w likwidacji prezentowane są jako „Pozostałe”.

## Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Pozostałe		Eliminacje		Skonsolidowane	
	30-wrz-18	30-wrz-17	30-wrz-18	30-wrz-17	30-wrz-18	30-wrz-17	30-wrz-18	30-wrz-17	30-wrz-18	30-wrz-17	30-wrz-18	30-wrz-17
<b>Działalność kontynuowana</b>												
Przychody od odbiorców zewnętrznych	27 024	37 109	5 160	6 059	3 624	4 015	-	-	-	-	35 808	47 183
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	11 959	11 854	64	75	50	182	-	-	(12 073)	(12 110)	-	-
<b>Przychody od odbiorców razem</b>	<b>38 983</b>	<b>48 962</b>	<b>5 224</b>	<b>6 134</b>	<b>3 673</b>	<b>4 197</b>	-	-	<b>(12 073)</b>	<b>(12 110)</b>	<b>35 808</b>	<b>47 183</b>
Wynik segmentu	2 423	5 940	2 926	3 938	44	518	-	-	-	-	5 393	10 397
Pozostałe przychody przypisane do segmentu	1 370	673	485	597	398	474	-	-	-	-	2 253	1 764
Pozostałe koszty przypisane do segmentu	(3 192)	(3 732)	(391)	(454)	(303)	(407)	-	-	-	-	(3 885)	(4 612)
<b>Zysk na działalności operacyjnej segmentu</b>	<b>601</b>	<b>2 881</b>	<b>3 021</b>	<b>4 081</b>	<b>139</b>	<b>586</b>	-	-	-	-	<b>3 761</b>	<b>7 549</b>
Koszty finansowe	(3 203)	(3 750)	(1 507)	(1 156)	(94)	(137)	-	-	-	-	(4 804)	(5 042)
Podatek dochodowy	(111)	(208)	(1)	(123)	(3)	(6)	-	-	-	-	(115)	(337)
<b>Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej segmentu</b>	<b>(2 713)</b>	<b>(1 076)</b>	<b>1 513</b>	<b>2 802</b>	<b>41</b>	<b>443</b>	-	-	-	-	<b>(1 159)</b>	<b>2 169</b>
<b>Wynik na działalności zaniechanej</b>	-	-	-	-	-	-	-	(74)	-	-	-	(74)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>(2 713)</b>	<b>(1 076)</b>	<b>1 513</b>	<b>2 802</b>	<b>41</b>	<b>443</b>	-	(74)	-	-	<b>(1 159)</b>	<b>2 095</b>

## Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Pozostałe		Eliminacje		Skonsolidowane	
	30-wrz-18	31-gru-17	30-wrz-18	31-gru-17	30-wrz-18	31-gru-17	30-wrz-18	31-gru-17	30-wrz-18	31-gru-17	30-wrz-18	31-gru-17
Aktywa segmentu	283 763	272 063	67 470	71 741	19 558	19 837	-	-	(178 730)	(175 676)	192 061	187 965
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15 002	10 701
<b>Aktywa razem</b>											<b>207 063</b>	<b>198 666</b>
Zobowiązania segmentu	221 408	200 035	22 599	22 673	21 276	20 458	-	-	(158 549)		106 734	81 434
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55 032	70 776
<b>Zobowiązania razem</b>											<b>161 766</b>	<b>152 210</b>

**6.2. Przychody ze sprzedaży**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-18 30-wrz-18</b>	<b>01-sty-17 30-wrz-17</b>
Przychody ze sprzedaży wyrobów deweloperskich*	26 572	36 841
Przychody z najmu	5 032	5 999
Przychody ze sprzedaży energii i OZE	3 587	3 984
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	617	359
<b>Przychody z działalności kontynuowanej</b>	<b>35 808</b>	<b>47 183</b>
Przychody z działalności zaniechanej	-	-
<b>Przychody ogółem</b>	<b>35 808</b>	<b>47 183</b>

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

**6.3. 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:

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Wartość godziwa</b>
<b>Wartość netto na początek 2018 roku</b>	<b>69 693</b>
Przeniesienie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży*	(4 472)
Sprzedaż	(567)
Przeniesienie do zapasów	(175)
Zmiana wartości godziwej	(202)
<b>Wartość netto na 30 września 2018 roku</b>	<b>64 277</b>
<b>Wartość netto na początek 2017 roku</b>	<b>79 133</b>
Przeniesienie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży**	(7 594)
Zmiana wartości godziwej	(1 846)
<b>Wartość netto na koniec 2017 roku</b>	<b>69 693</b>
<b>Wartość netto na początek 2017 roku</b>	<b>79 133</b>
Przeniesienie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży**	(7 594)
Zmiana wartości godziwej	(202)
<b>Wartość netto na 30 września 2017 roku</b>	<b>71 337</b>

\* dnia 26 listopada 2018 roku została podpisana przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości w Łodzi przy ul. Włókniarzy 236. Wycena aktywów na koniec okresu nastąpiła zgodnie z MSSF 5 czyli według wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o ewentualne koszty zbycia - w zależności od tego, która z nich była niższa.

\*\*dnia 2 października 2017 roku została podpisana przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości w Krakowie przy ul. Wadowickiej 9. W dniu 31 sierpnia 2018 r. została zawarta końcowa umowa sprzedaży wyżej wymienionej nieruchomości. Wycena aktywów na koniec okresu nastąpiła zgodnie z MSSF 5 czyli według wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o ewentualne koszty zbycia - w zależności od tego, która z nich była niższa.

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-18 30-wrz-18</b>	<b>01-sty-17 30-wrz-17</b>
<b>Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	4 929	5 834
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	965	679

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- Grunty zlokalizowane w Lublinie przy ul. Łukasza Rodakiewicza (działki 32/6, 33/6, 34/6, 35/6),
- Dwa lokale mieszkalne zlokalizowane w Lublinie przy ul. Przyjaźni oraz przy ul. Nowy Świat,
- Nieruchomości komercyjne zlokalizowane w Kaliszu przy ul. W. Polskiego 135 (działki 18/2, 20/3, 21/2, 38/6, 38/7, 38/9), w Łodzi przy ul. Włókniarzy 236 (działka 13/2), 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 515/40),



- 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 zlokalizowane w Kraśniku przy ul. Piaskowej 30 i przy ul. Rumiankowej 9,
- Nieruchomość gruntową zabudowaną budynkami gospodarczymi, zlokalizowaną w Zamościu przy ul. Fabrycznej 1.

Grupa Kapitałowa 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	15%	
Dostępność komunikacyjna	10%-15%	
Przeznaczenie gruntu	5%-20%	
Kształt działki	10%-20%	
Powierzchnia gruntu	10%-20%	
Uzbrojenie	5%	
Prawo władania nieruchomością	5%	

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 września 2018 r. nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

**6.4. Zapasy**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30-wrz-18</b>	<b>31-gru-17</b>
Materiały	405	657
Produkty w toku	84 955	57 841
Wyroby gotowe	11 604	25 812
Towary	666	968
	<b>97 630</b>	<b>85 278</b>

**Podział zapasów na dzień 30 września 2018 roku**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Materiały</b>	<b>Produkty w toku</b>	<b>Wyroby gotowe</b>	<b>Towary</b>
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	-	20 277	2 501	-
Inwestycja Lublin Misjonarska	-	-	-	-
Inwestycja Lublin Miasteczko Wikana	-	-	3 743	-
Inwestycja Lublin Niecała	-	3 847	-	-
Inwestycja Lublin Sky House	-	10 650	271	-
Inwestycja Rzeszów Tęczowe Osiedle	-	-	-	62
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	-	26 163	812	-
Inwestycja Rzeszów Podpromie	-	6 385	-	239
Inwestycja Rzeszów Osiedle Panorama	-	-	-	-
Inwestycja Janów Lubelski Klonowy Park	-	1 186	970	-
Inwestycja Przemysł Parkowa Dzielnica	-	6 676	-	-
Inwestycja Zamość Świerkowa Aleja	-	-	195	-
Inwestycja Lublin Al. Kraśnicka	-	6 128	-	-
Inwestycja Lublin Orzechowa	-	1 224	-	-
Inwestycja Tarnobrzeg Nova Targowa	-	2 396	2 023	-
Odnawialne źródła energii	405	-	1 049	-
Pozostałe	-	23	40	365
	<b>405</b>	<b>84 955</b>	<b>11 604</b>	<b>666</b>

Wartość odpisów zapasów na 30 września 2018 r. wyniosła 506 tys. zł (2017: 523 tys. zł). Grupa nie dokonała odwrócenia odpisów w związku z wzrostem wartości zapasów. Zmiana wartości odpisów między latami wynika wyłącznie ze sprzedaży przez Grupę zapasów objętych odpisami.

**6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30-wrz-18</b>	<b>31-gru-17</b>
Należności z tytułu dostaw i usług	3 351	2 461
Pozostałe należności	1 112	1 217
Należności z tytułu podatków	2 818	3 728
Rozliczenia międzyokresowe	362	251
	<b>7 643</b>	<b>7 657</b>

W okresie objętym sprawozdaniem spółki wchodzące w skład Grupy utworzyły odpisy aktualizujące należności w wysokości 1 323 tys. zł. Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe z tytułu utraty wartości wyniósł na dzień 30 września 2018 r.: 3 582 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 3 151 tys. zł), w tym 986 tys. zł dotyczy należności z tytułu dostaw i usług (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 986 tys. zł).

**6.6. Akcje i akcjonariat****Struktura akcjonariatu na dzień sporządzenia/przekazania sprawozdania**

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*	13 209 766	13 209 766	26 419 532	66,00%	66,00%
Palametra Holdings Limited**	1 612 000	1 612 000	3 224 000	8,05%	8,05%
Inne podmioty	5 193 031	5 193 031	10 386 062	25,95%	25,95%
<b>RAZEM:</b>	<b>20 014 797</b>	<b>20 014 797</b>	<b>40 029 594</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 29.12.2016 r.

\*\* Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 25.04.2016 r.

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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu kwartalnego, tj. od dnia 25 maja 2018 r., do dnia publikacji niniejszego raportu, nie miały miejsca zmiany w strukturze znaczących akcyonariuszy Spółki.

**Informacje o wypłaconych dywidendach**

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu spółki z Grupy Kapitałowej nie wypłycały dywidendy.

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. spółki z Grupy Kapitałowej wypłaciły dywidendę w wysokości 61 tys. zł, w tym do podmiotów powiązanych 58 tys. zł.

**6.7. Zysk przypadający na jedną akcję****Podstawowy zysk przypadający na 1 akcję za okres zakończony 30.09.2018 r.**

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 30 września 2018 roku i na 30 września 2017 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcyonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	01-sty-18 30-wrz-18	01-sty-17 30-wrz-17
Podstawowy zysk/(strata)	(1 159)	2 095

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

**Średnia ważona liczba akcji zwykłych**

	30-wrz-18	30-wrz-17
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	20 014 797	20 014 797
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	<b>20 014 797</b>	<b>20 014 797</b>
	<b>30-wrz-18</b>	<b>30-wrz-17</b>
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	20 014 797	20 014 797
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	<b>20 014 797</b>	<b>20 014 797</b>
<b>Podstawowy zysk/(strata) na jedną akcję</b>	<b>(0,06)</b>	<b>0,11</b>
<b>Rozwodniony zysk/(strata) na jedną akcję</b>	<b>(0,06)</b>	<b>0,11</b>

**6.8. 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.

<b>Kredyty i pożyczki wg rodzaju</b>	<b>30-wrz-18</b>	<b>31-gru-17</b>
<i>w tysiącach złotych</i>		
Kredyty bankowe	21 465	28 466
Pożyczki	17 598	17 320
<i>w tym:</i>		
część długoterminowa	20 200	24 114
część krótkoterminowa	18 863	21 672
<b>Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty</b>	<b>30-wrz-18</b>	<b>31-gru-17</b>
<i>w tysiącach złotych</i>		
do 12 miesięcy	18 863	21 672
powyżej 1 roku do 3 lat	7 339	9 174
powyżej 3 do 5 lat	2 751	3 989
powyżej 5 lat	10 110	10 951
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>39 063</b>	<b>45 786</b>
<b>Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)</b>	<b>30-wrz-18</b>	<b>31-gru-17</b>
<i>w tysiącach złotych</i>		
w walucie polskiej	35 891	42 294
w walutach obcych	3 172	3 492
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>39 063</b>	<b>45 786</b>

## 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	Oprocentowanie	Zabezpieczenia
Deutsche Bank PBC S.A.	KNK/1207991 26.04.2012	4 515	2 591	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
Deutsche Bank PBC S.A.	KNK/1300999 17.01.2013	1 868	581	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	1 528	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	1 897	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	12001745/152/2002 27.09.2002	4 000	3 403	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	3 889	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	12001745/10 58/2006 05.09.2006	2 454	1 350	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	12001745/10 59/2006 05.09.2006	4 164	2 331	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
Bank Ochrony Środowiska S.A.	S/94/07/2012 /1144/K/IN W/EKO/EK O 13.09.2012	7 420	448	16.08.2019	Zmienne	Hipoteka do kwoty 11 130 tys. zł na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste osobie fizycznej; zgoda została udzielona odpłatnie, ustanowiono hipotekę do kwoty 11 130 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej z nieruchomości, na której ustanowiono hipotekę, pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bieżącym kredytobiorcy prowadzonym przez kredytodawcę, weksel własny in blanco poręczony przez WIKANA S.A.
mBank Hipoteczny S.A.	NR 17/0051 24.08.2017	31 495	3 427	28.08.2021	Zmienne	Hipoteka umowna, przelew bezwarunkowy, zastawy rejestrowane zgodne 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, przelew bezwarunkowy.
mBank Hipoteczny S.A.	NR 17/0055 05.10.2017	18 710	20	28.09.2021	Zmienne	Hipoteka umowna, przelew bezwarunkowy, zastawy rejestrowane zgodne z umową, zastaw finansowy, przelew praw na rzecz Banku z umów z GW i z innymi kontrahentami budowlanymi, umowa wsparcia Projektu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółki, Komplementariusza i WIKANA S.A., pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, umowa podporządkowania, poręczenia, przelew bezwarunkowy.
<b>Razem</b>		<b>86 545</b>	<b>21 465</b>			

## Zestawienie pożyczek

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	Przyzna na kwota pożyczki w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	Zabezpieczenia
Agnieszka Buchajska	05.07.2013	300	428	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	22.05.2013	70	93	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę

	31.12.2015	95	113	31.12.2018	Zmienne	
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Renale Management Limited)	13.09.2013	3 530	3 783	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	150	195	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Ipnihome Limited)	30.10.2012	1 300	1 348	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	100	130	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	31.12.2015	110	130	31.12.2018	Zmienne	
Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej	231/2011/Wn 03/OA-MO- KU/P 14.06.2011 z późn. zm.	4 062	1 520	20.12.2020	Zmienne	Weksel, hipoteka na nieruchomościach, cesje praw, sądowy zastaw na ruchomościach
Sanwil Holding S.A.	21.11.2013	700	837	31.01.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
	03.07.2013	357	433	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	30.12.2013	1 000	1 189	31.01.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	03.07.2012	2 000	2 661	31.12.2018	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
VALUE FIZ	31.08.2017	4 300	4 738	31.12.2018	stałe	weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
<b>Razem</b>		<b>18 074</b>	<b>17 598</b>			



**6.9. Zobowiązania z tytułu obligacji**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-18 30-wrz-18</b>	<b>01-sty-17 31-gru-17</b>
<b>Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu</b>	<b>33 739</b>	<b>39 256</b>
Koszty emisji na początek okresu	-	-
<i>Wpływy z emisji obligacji</i>	-	6 516
<i>Koszty emisji w prezentowanym okresie</i>	-	-
Wpływy z emisji obligacji netto	-	6 516
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	-	24
Naliczone odsetki w okresie	2 542	3 226
Splata odsetek naliczonych w poprzednich okresach	(255)	(925)
Splata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	(2 367)	(2 746)
Wykup obligacji	(5 000)	(11 612)
<b>Razem</b>	<b>28 659</b>	<b>33 739</b>
Część krótkoterminowa	28 659	33 739
Część długoterminowa	-	-
<b>Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>28 659</b>	<b>33 739</b>

**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 wybranych spółek z Grupy Kapitałowej WIKANA S.A. stanowiących własność WIKANA S.A.	31.12.2018
Obligacje zwykłe serii A wyemitowane przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.	6 516	Oprocentowanie stałe	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie udzielone przez Spółkę.	31.12.2018

**Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30-wrz-18</b>	<b>31-gru-17</b>
do 12 miesięcy	28 659	33 739
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji</b>	<b>28 659</b>	<b>33 739</b>

**6.10. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30-wrz-18</b>	<b>31-gru-17</b>
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>	<b>15 959</b>	<b>16 020</b>
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	2 663	2 457
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa	8 515	8 735
Wniesione partycypacje długoterminowe	4 691	4 738
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	90	90
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>18 055</b>	<b>13 845</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	10 652	6 892
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	1 688	1 034
Zobowiązania publicznoprawne	712	662
Pozostałe zobowiązania	4 880	5 027
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa	100	100
Zobowiązania z tytułu zakupu środków trwałych	23	130
<b>Razem</b>	<b>34 014</b>	<b>29 865</b>

**6.11. 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 6.8 oraz 6.9.

W porównaniu do sprawozdania za 2017 rok, w związku ze spłatą kredytów przez Spółki Grupy Kapitałowej, wygasły zobowiązania warunkowe związane z kredytami w Raiffeisen Bank Polska (Miasteczko Wikana etap B13), mBank Hipoteczny (Sky House etap B4) i Nadszański Bank Spółdzielczy (Nova Targowa budynek A).

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki, na dzień sporządzenia tego sprawozdania, Spółka i jednostki od niej zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 6 316 tys. zł, z czego:

- 4 680 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.
- 1 636 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: 468 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.

**6.12. Rezerwy**

<b>w tysiącach złotych</b>	<b>Prawne</b>	<b>Zobowiązania</b>	<b>Pracownicze</b>	<b>Suma</b>
Wartość na dzień 1 stycznia 2018 r.	2 029	2 998	87	5 114
Zwiększenia/Utworzenie	-	500	-	500
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(1 996)	(2 599)	-	(4 595)
<b>Wartość na dzień 30 września 2018 r.</b>	<b>33</b>	<b>899</b>	<b>87</b>	<b>1 019</b>
Część długoterminowa	-	-	9	9
Część krótkoterminowa	33	899	78	1 010
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>				
Część długoterminowa	-	-	9	9
Część krótkoterminowa	2 029	2 998	78	5 105

**6.13. 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 2 505 tys. zł.

<b>w tysiącach złotych</b>	<b>30-wrz-18</b>	<b>31-gru-17</b>
Inwestycja Sky House	13 946	1 885
Inwestycja Zielone Tarasy	15 006	3 727
Inwestycja Osiedle Marina	12 540	5 634
Inwestycja Świerkowa Aleja	158	149
Inwestycja Miasteczko Wikana	647	472
Inwestycja Nova Targowa	28	3 546
Inwestycja Misjonarska 12	-	56
Inwestycja Klonowy Park	-	74
Dotacje	2 505	2 774
<i>w tym długoterminowe</i>	2 147	2 416
<i>w tym krótkoterminowe</i>	358	358
Pozostałe	16	-
Zaliczki z tytułu sprzedaży nieruchomości komercyjnej	100	400
	<b>44 946</b>	<b>18 717</b>

**6.14. 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.

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-18</b> <b>30-wrz-18</b>	<b>01-sty-17</b> <b>30-wrz-17</b>
<b>Wynagrodzenie kadry zarządzającej</b>	<b>395</b>	<b>325</b>
<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-18</b> <b>30-wrz-18</b>	<b>01-sty-17</b> <b>30-wrz-17</b>
<b>Wynagrodzenie Rady Nadzorczej</b>	<b>110</b>	<b>113</b>

**6.15. Transakcje z podmiotami powiązanymi****Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi**

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Wartość transakcji w okresie:</b>		<b>Nierozliczone saldo na dzień</b>	
	<b>01-sty-18</b> <b>30-wrz-18</b>	<b>01-sty-17</b> <b>30-wrz-17</b>	<b>30-wrz-18</b>	<b>31-gru-17</b>
<i>Agnieszka Buchajska</i>	7	8	-	2
<i>Podmiot powiązany z Agnieszką Maliszewską</i>	2	2	1	-
<i>Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą</i>	41	-	-	-
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>	<b>50</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-18	01-sty-17	30-wrz-18	31-gru-17
	30-wrz-18	30-wrz-17		
<i>Agnieszka Buchajska</i>	338	332	75	73
<i>Adam Buchajski</i>	-	1 200	-	-
<i>Podmiot powiązany z Robertem Pydzikiem</i>	-	354	-	-
<i>Agnieszka Maliszewska</i>	53	125	5	15
<i>Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą</i>	46	-	3	-
<b>Zakup produktów i usług</b>	<b>437</b>	<b>2011</b>	<b>83</b>	<b>88</b>

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	31-gru-17	Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień
			Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	
<i>Buchajska Agnieszka</i>	666	-	-	28	(60)	634
<i>Buchajski Adam</i>	43	-	-	-	(43)	-
<i>Sanwil Holding S.A.</i>	4 890	-	-	230	-	5 120
<i>Palametra Holdings Limited</i>	5 210	-	-	246	-	5 456
<i>Ipnihome Limited</i>	125	-	-	5	-	130
<i>VALUE FIZ</i>	4 416	-	-	322	-	4 738
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)</b>	<b>15 350</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>831</b>	<b>(103)</b>	<b>16 078</b>

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-18	01-sty-17	30-wrz-18	31-gru-17
	30-wrz-18	30-wrz-17		
<i>Ipnihome Limited</i>	-	-	-	270
<i>Buchajski Adam</i>	-	-	-	1 770
<i>Zambud</i>	-	8	1 770	-
<i>VALUE FIZ</i>	135	(5 658)	2 814	2 679
<b>Pozostałe zobowiązania</b>	<b>135</b>	<b>(5 650)</b>	<b>4 584</b>	<b>4 719</b>

#### 6.16. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych

Wartość odpisów aktualizujących środki trwałe oraz wartości niematerialne nie uległa zmianie w porównaniu do 31 grudnia 2017 r.

*Agnieszka Maliszewska*  
/Wiceprezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

*Grzegorz Witek*  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 27 listopada 2018 roku

## 7. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 01 stycznia do 30 września 2018 r.					
	Nota	01-sty-18 30-wrz-18 (dane niebadane)	01-lip-18 30-wrz-18 (dane niebadane)	01-sty-17 30-wrz-17 (dane niebadane)	01-lip-17 30-wrz-17 (dane niebadane)
<i>w tysiącach złotych</i>					
<b>Działalność kontynuowana</b>					
Przychody ze sprzedaży	6.2	9 124	463	6 435	3 741
Koszt własny sprzedaży		(8 434)	(337)	(5 255)	(3 428)
<b>Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży</b>		<b>690</b>	<b>126</b>	<b>1 180</b>	<b>313</b>
Koszty sprzedaży		(17)	(9)	(98)	(20)
Koszty ogólnego zarządu		(822)	(294)	(815)	(215)
Pozostałe przychody operacyjne		16	8	139	14
Pozostałe koszty operacyjne		(113)	(31)	(64)	(17)
Zyski (Straty) z inwestycji		5 980	5 683	439	81
<b>Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>5 734</b>	<b>5 483</b>	<b>781</b>	<b>154</b>
Koszty finansowe		(730)	(251)	(1 739)	(167)
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>5 004</b>	<b>5 232</b>	<b>(958)</b>	<b>(13)</b>
Podatek dochodowy		-	-	-	-
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>		<b>5 004</b>	<b>5 232</b>	<b>(958)</b>	<b>(13)</b>
<b>Działalności zaniechana</b>					
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-	-	-
<b>Zysk/(Strata) netto</b>		<b>5 004</b>	<b>5 232</b>	<b>(958)</b>	<b>(13)</b>
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>					
Aktualizacja wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży		-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>5 004</b>	<b>5 232</b>	<b>(958)</b>	<b>(13)</b>
<b>Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję</b>					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,25	0,26	(0,05)	-
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,25	0,26	(0,05)	-
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję</b>					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,25	0,26	(0,05)	-
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,25	0,26	(0,05)	-

*Agnieszka Maliszewska*  
/Wiceprezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

*Grzegorz Witek*  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 27 listopada 2018 roku

## Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

Na dzień 30 września 2018 r.			
<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	30-wrz-18 (dane niebadane)	31-gru-17
<b>Aktywa</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		21	35
Wartości niematerialne		5	10
Nieruchomości inwestycyjne		4 850	4 853
Udzielone pożyczki		7 729	9 578
Pozostałe inwestycje długoterminowe		16 523	10 985
Pozostałe aktywa długoterminowe		1 505	1 860
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>30 633</b>	<b>27 321</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	8.1	12 320	18 393
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		16 468	10 267
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		9	33
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>28 797</b>	<b>28 694</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>59 430</b>	<b>56 015</b>

*Agnieszka Maliszewska*  
/Wiceprezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

*Grzegorz Witek*  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 27 listopada 2018 roku

## Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

Na dzień 30 września 2018 r.			
<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	30-wrz-18 (dane niebadane)	31-gru-17
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy		40 030	40 030
Kapitał z aktualizacji wyceny		504	504
Kapitał zapasowy		67 067	67 067
Zyski (straty) zatrzymane		(70 364)	(75 368)
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>37 237</b>	<b>32 233</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		5 227	5 311
Rezerwy	8.2	9	9
<i>w tym rezerwy na świadczenia pracownicze</i>	8.2	9	9
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		2 091	2 120
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>7 327</b>	<b>7 440</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		11 892	11 351
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		1 928	2 044
Rezerwy	8.2	996	2 917
<i>w tym rezerwy na świadczenia pracownicze</i>	8.2	77	77
Przychody przyszłych okresów		50	30
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>14 866</b>	<b>16 342</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>22 193</b>	<b>23 782</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>59 430</b>	<b>56 015</b>

*Agnieszka Maliszewska*  
/Wiceprezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

*Grzegorz Witek*  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 27 listopada 2018 roku



## Śródroczny skrócony jednostkowy Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 01 stycznia do 30 września 2018 r. w tysiącach złotych	01-sty-18 30-wrz-18 (dane niebadane)	01-sty-17 30-wrz-17 (dane niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Strata netto za okres</b>	<b>5 004</b>	<b>(958)</b>
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	19	32
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(386)	(372)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	3	3
Koszty finansowe	719	1 723
Zysk na objęciu udziałów w związku z połączeniem spółek zależnych	(5 538)	-
Zmiana stanu zapasów	6 073	1 223
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(7 038)	(31 140)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(1 921)	34
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	887	23 646
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	20	30
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(2 158)</b>	<b>(5 779)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	-	(4)
Odsetki otrzymane	157	2 897
Nabycie aktywów finansowych	-	(25)
Pożyczki udzielone	(900)	(15 391)
Splata udzielonych pożyczek	2 760	1 085
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>2 017</b>	<b>(11 438)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wykup obligacji	-	(7 612)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	661	28 613
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(440)	(2 697)
Odsetki zapłacone	(104)	(1 119)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>117</b>	<b>17 185</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>(24)</b>	<b>(32)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	33	42
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>9</b>	<b>10</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

*Agnieszka Maliszewska*  
/Wiceprezes Zarządu/

*Paweł Cholota*  
/Członek Zarządu/

*Grzegorz Witek*  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 27 listopada 2018 roku

## Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

Za okres od 01 stycznia do 30 września 2018 r.

<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	<b>Kapitał zakładowy</b>	<b>Akcje własne</b>	<b>Kapitał zapasowy</b>	<b>Kapitał z aktualizacji wyceny</b>	<b>Zyski (straty) zatrzymane</b>	<b>Kapitał własny razem</b>
<b>Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2017 r.</b>	<b>40 030</b>	-	<b>67 067</b>	<b>504</b>	<b>(72 452)</b>	<b>35 149</b>
Całkowite dochody	-	-	-	146	(2 786)	(2 640)
– Wynik za okres	-	-	-	-	(2 786)	(2 786)
– Inne dochody	-	-	-	146	-	146
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-
<b>Kapitał własny na dzień 30 września 2017r.</b>	<b>40 030</b>	-	<b>67 067</b>	<b>504</b>	<b>(72 190)</b>	<b>35 411</b>
<b>Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2018 r.</b>	<b>40 030</b>	-	<b>67 067</b>	<b>504</b>	<b>(75 368)</b>	<b>32 233</b>
Całkowite dochody	-	-	-	-	5 004	5 004
– Wynik za okres	-	-	-	-	5 004	5 004
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-
<b>Kapitał własny na dzień 30 września 2018 r.</b>	<b>40 030</b>	-	<b>67 067</b>	<b>504</b>	<b>(70 364)</b>	<b>37 237</b>

*Agnieszka Maliszewska*  
/Wiceprezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

*Grzegorz Witek*  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 27 listopada 2018 roku

**8. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego****8.1. Zapasy**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30-wrz-18</b>	<b>31-gru-17</b>
Produkcja w toku	11 898	18 272
Wyroby gotowe	121	121
Towary	301	-
	<b>12 320</b>	<b>18 393</b>

**Podział zapasów na dzień 30 września 2018 roku**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Towary</b>	<b>Produkcja w toku</b>	<b>Wyroby gotowe</b>
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	-	422	(51)
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	-	210	-
Inwestycja Niecała Lublin	-	3 870	-
Inwestycja Lublin Al. Kraśnicka	-	6 165	-
Inwestycja Sky House Lublin	-	-	172
Inwestycja Podpromie Rzeszów	239	-	-
Inwestycja Tęczowe Osiedle Rzeszów	62	-	-
Inwestycja Orzechowa	-	1 231	-
	<b>301</b>	<b>11 898</b>	<b>121</b>

Wartość odpisów aktualizujących zapasy na dzień 30 września 2018 r. wyniosła 106 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 106 tys. zł). Spółka nie dokonała nowych odpisów w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem.

**8.2. Rezerwy**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Prawne</b>	<b>Zobowiązania</b>	<b>Pracownicze</b>	<b>Suma</b>
<b>Wartość na dzień 1 stycznia 2018 r.</b>	<b>1 954</b>	<b>886</b>	<b>86</b>	<b>2 926</b>
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(1 921)	-	-	(1 921)
<b>Wartość na dzień 30 września 2018 r.</b>	<b>33</b>	<b>886</b>	<b>86</b>	<b>1 005</b>
Część długoterminowa	-	-	9	9
Część krótkoterminowa	33	886	77	996
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>				
Część długoterminowa	-	-	9	9
Część krótkoterminowa	1 954	886	77	2 917

**8.3. Transakcje z podmiotami powiązаныmi****Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu MSR 24**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Wartość transakcji w okresie</b>		<b>Nierozliczone saldo na dzień</b>	
	<b>01-sty-18 30-wrz-18</b>	<b>01-sty-17 30-wrz-17</b>	<b>30-wrz-18</b>	<b>31-gru-17</b>
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>	<b>11 261</b>	<b>7 861</b>	<b>13 347</b>	<b>7 097</b>

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-18 30-wrz-18	01-sty-17 30-wrz-17	30-wrz-18	31-gru-17
Zakup produktów i usług				
Zakup produktów i usług	444	1 703	920	1 029

	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień	
	31-gru-17	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	30-wrz-18
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)						
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)	9 579	900	(2 977)	386	(159)	7 729

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień	
	31-gru-17	Zaciągnięcia	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	30-wrz-18
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)						
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	16 662	660	(819)	719	(104)	17 118

*Agnieszka Maliszewska*  
/Wiceprezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

*Grzegorz Witek*  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 27 listopada 2018 roku

## 9. Opis organizacji Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej wchodzi Jednostka Dominująca oraz jednostki zależne. Szczegółowe informacje o Grupie Kapitałowej prezentowane są w punkcie 3 Skonsolidowanego raportu kwartalnego za okres 01.01.2018-30.09.2018 r.

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

Zarząd Spółki wskazuje, że jedynymi zmianami, jakie zaszły w strukturze Grupy Kapitałowej na przestrzeni pierwszych trzech kwartałów 2018 roku, jak również do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, są zmiany, które zostały opisane w pkt 2.4 „Sprawozdania z działalności za okres 01.01.2018-30.06.2018”, dotyczące: zwrotnego przeniesienia własności udziałów WIKANA MANAGEMENT Sp. z o.o. ze spółki zależnej (WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.) na Jednostkę Dominującą, zmiany w obrębie Grupy Kapitałowej komandytariusza jednej ze spółek zależnych (dotychczasowe prawa i obowiązki Spółki, jako komandytariusza WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k., przejęła spółka zależna: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.) oraz realizacji kolejnych etapów łączenia spółek z Grupy (w dniu 5 września br. właściwy sąd rejestrowy zarejestrował połączenie poprzez przejęcie, tj. w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, WIKANA PROJECT Sp. z o.o., jako „Spółki Przejmującej”, z: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k., WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Sp.k., WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA Sp.k. i WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k., jako „Spółkami Przejmowanymi”, zaś w dniu 7 września br. – połączenie również poprzez przejęcie: WIKANA PROPERTY Sp. z o.o., jako „Spółki Przejmującej” z: WIKANA FORTEM Sp. z o.o. i WIKANA MANAGEMENT Sp. z o.o., jako „Spółkami Przejmowanymi”).

Zarząd Spółki zwraca uwagę, że ww. zmiany miały charakter wyłącznie porządkowy i organizacyjny i były konsekwencją zapoczątkowanej w 2014 r. i realizowanej na przestrzeni kolejnych kwartałów restrukturyzacji Grupy Kapitałowej, mającej na celu zapowiadane uproszczenie i usprawnienie funkcjonowania Grupy zgodnie z najlepszymi standardami funkcjonowania podmiotów prowadzących działalność deweloperską.

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

Zarząd Spółki wskazuje jednocześnie, że w okresie sprawozdawczym została podjęta decyzja o dalszym upraszczaniu struktury Grupy Kapitałowej WIKANA i usprawnianiu jej działania poprzez ograniczenie liczby podmiotów. W tym celu zostały wytypowane kolejne spółki zależne przeznaczone do połączenia w trybie art. 492 § 1 pkt 1) Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie majątku spółek przejmowanych na spółkę przejmującą.

## 11. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym i do dnia publikacji sprawozdania

Poza umowami znaczącymi dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej, o których mowa w punkcie 14 niniejszego sprawozdania, za istotne zdarzenia, jakie miały miejsce na przestrzeni III kwartałów 2018 r., Zarząd Spółki uznaje:

- uzgodnienie w dniu 23 stycznia 2018 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. z obligatariuszami zmiany warunków obligacji, wyemitowanych przez spółkę w ramach serii A, w zakresie: zmiany terminu wykupu obligacji z określonego na dzień 23 stycznia 2018 r. na dzień 31 grudnia 2018 r., zmiany oprocentowania obligacji ze zmiennego na stałe oraz odpowiedniego wydłużenia terminu obowiązywania zabezpieczenia roszczeń z tytułu obligacji (szczegóły: raport bieżący nr 2/2018);
- złożenie w dniu 23 stycznia 2018 r. przez Panią Joannę Grzelczak rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2018 r. (raport bieżący nr 3/2018);
- podjęcie w dniu 31 stycznia 2018 r. przez Radę Nadzorczą Spółki uchwały w przedmiocie dokooptowania do swojego składu Pana Piotra Rybojada z powierzeniem Mu pełnienia funkcji Członka Rady od dnia 1 lutego 2018 r. (raport bieżący nr 5/2018);
- skierowanie w dniu 5 marca 2018 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. (w związku ze zmianą komplementariusza działającą obecnie jako WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.) oraz WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Sp.k., działającą jako inwestor zastępczy, do INVEST PARTNER Arkadiusz Matuła Sp.k. („Wykonawca”) oświadczenia o odstąpieniu od umowy o wykonanie robót budowlanych, polegających na realizacji (w dwóch etapach) trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (A, B, C), wraz z garażami podziemnymi, instalacjami oraz zagospodarowaniem terenu, w ramach etapu „B4” inwestycji pod nazwą „Sky House” w Lublinie, w zakresie niezrealizowanej części zadania inwestycyjnego, wraz z wezwaniem Wykonawcy do zapłaty kary umownej w wysokości ok. 0,94 mln zł, w związku ze stwierdzonym opóźnieniem w realizacji przedmiotu umowy z winy Wykonawcy (raport bieżący 7/2018);
- ogłoszenie w dniu 6 marca 2018 r. przez Sąd Apelacyjny w Lublinie wyroku w sprawie z powództwa kontrahenta Spółki, zgodnie z którym zasądzono od Spółki na rzecz wspomnianego kontrahenta zapłatę kwoty 0,87 mln zł, powiększonej o kwotę należnych odsetek (0,76 mln zł) oraz zwrot kosztów podstępowań (łącznie 0,09 mln zł) (raport bieżący 8/2018);

- uzgodnienie w dniu 30 marca 2018 r. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA S.K.A.) z jedynym obligatariuszem zmiany warunków obligacji, wyemitowanych przez spółkę w ramach serii A, w zakresie: zmiany terminu wykupu obligacji z określonego na dzień 31 marca 2018 r. na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz odpowiedniego wydłużenia terminu obowiązywania zabezpieczenia roszczeń z tytułu obligacji (szczegóły: raport bieżący nr 9/2018);
- skierowanie w dniu 13 kwietnia 2018 r. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. (w związku ze zmianą komplementariusza działającą obecnie jako WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k.) oraz WIKANA MANAGEMENT Sp. z o.o., działającą jako inwestor zastępczy, do HEN-BUD Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie („Wykonawca”) oświadczenia o odstąpieniu od umów o wykonanie robót budowlanych, polegających na realizacji trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych („B1”, „B7” i „B8”) z usługami i wielostanowiskowym garażem podziemnym, wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą towarzyszącą i trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych („B2”, „B3” i „B6”) z wielostanowiskowym garażem podziemnym, wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą towarzyszącą, w ramach pierwszego i drugiego etapu inwestycji pod nazwą „Osiedle Marina B” w Lublinie, w zakresie niezrealizowanych części zadań inwestycyjnych, ze skutkiem na dzień złożenia oświadczeń, wraz z wezwaniem Wykonawcy do zapłaty kary umownej w łącznej wysokości ok. 1,06 mln zł, w związku ze stwierdzonym opóźnieniem w realizacji przedmiotów ww. umów z winy Wykonawcy (raport bieżący 11/2018);
- podjęcie w dniu 21 czerwca 2018 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwały określającej, że Rada Nadzorcza Spółki w kadencji obejmującej lata 2018 – 2023 funkcjonować będzie w składzie 5-osobowym oraz uchwał w sprawie powołania do Rady Nadzorczej ww. kadencji: Pana Marcina Marczuka, Pana Krzysztofa Misiaka, Pana Adam Buchajskiego, Pani Anny Kułach oraz Pani Patrycji Wojtczyk (raport bieżący nr 18/2018);
- podjęcie w dniu 21 czerwca 2018 r. przez Radę Nadzorczą Spółki uchwały określającej, że Zarząd Spółki w kadencji obejmującej lata 2018 – 2021 funkcjonować będzie w składzie 3-osobowym oraz uchwał w sprawie powołania z tym samym dniem na ww. kadencję: Pani Agnieszki Maliszewskiej na Wiceprezesa Zarządu oraz Pana Pawła Chołoty i Pana Piotra Rybojada na Członków Zarządu (raport bieżący 20/2018);
- zakończenie w dniu 31 sierpnia 2018 r., w związku z upływem z tym dniem okresu obowiązywania umowy z doradcą finansowym, przeglądu opcji strategicznych rozwoju Emitenta (raport bieżący 26/2018);
- dokonanie w dniu 5 września 2018 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Spółka komandytowa (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Spółka Komandytowo-Akcyjna) wcześniejszego wykupu wszystkich obligacji serii A, poprzez wypłatę jednemu obligatariuszowi kwoty stanowiącej sumę wartości nominalnej obligacji, tj. 5 mln zł, powiększonej o wartość należnych odsetek (raport bieżący 27/2018);
- złożenie w dniu 13 września 2018 r. przez Pana Piotra Rybojada rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem na koniec dnia 13 września 2018 r. (raport bieżący nr 29/2018);
- uzgodnienie w dniu 26 listopada 2018 r. z Zakładem Budowlano-Montażowym „GRIMBUD” Sp. z o.o. („Wykonawca”) wzoru gwarancji należytego wykonania umów o wykonanie robót budowlanych, polegających na wykonaniu przedsięwzięć inwestycyjnych, stanowiących budynki mieszkalne wielorodzinne „A” i „B” z wielostanowiskowymi garażami podziemnymi, wraz z przyłączami, jako dwóch odrębnych etapów inwestycji realizowanej w Rzeszowie przy ul. Lenartowicza pod nazwą „WIKANA SQUARE”, oraz wzoru gwarancji usunięcia wad, stanowiących alternatywny do umówionych w ww. umowach kaucji zabezpieczających sposób zabezpieczenia roszczeń Spółki, wobec czego wygasła podstawa, na której Wykonawca miał prawo do odstąpienia od ww. umów (raport bieżący 35/2018).

## 12. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za III kwartał 2018 r.

Spółka nie publikuje prognoz wyników.

## 13. Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

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

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

	LICZBA AKCJI/GŁOSÓW NA WZA SPÓŁKI (SZT.)	WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI (PLN)	UDZIAŁ W KAPITALE SPÓŁKI/GŁOSACH NA WZA SPÓŁKI (%)
<b>ZARZĄD</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RADA NADZORCZA,</b> w tym:	<b>524 815</b>	<b>1 049 630</b>	<b>2,62</b>
BUCHAJSKI ADAM	524 815	1 049 630	2,62
<b>RAZEM:</b>	<b>524 815</b>	<b>1 049 630</b>	<b>2,62</b>

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu kwartalnego, tj. od dnia 25 maja 2018 r., nie miały miejsca zmiany w stanie posiadania akcji i uprawnień do nich ze strony osób zarządzających i nadzorujących.



## 14. Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej

Na przestrzeni III kwartałów 2018 roku spółki z Grupy Kapitałowej, poza umowami przenoszącymi własność lokali, były stronami także następujących umów handlowych:

- w dniu 23 lutego 2018 r. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Spółka komandytowa (dalej: „KOMERC”) – jako podmiot korzystający z zabudowanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Wadowickiej 9, w dzielnicy Podgórze (dalej: „Nieruchomość”), stanowiącej własność PKO Leasing Spółka Akcyjna (dalej: „PKO Leasing”) – zawarła z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową, aneks do przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży Nieruchomości (raport bieżący nr 35/2017), na mocy którego, w związku z wykreśleniem hipotek obciążających Nieruchomość, strony aneksu ustaliły nowy termin zawarcia umowy przyrzeczonej z pierwotnie określonego do dnia 30 czerwca 2018 r. na do dnia 31 sierpnia 2018 r., przy zachowaniu warunku pod jakim miała zostać zawarta przyrzeczona umowa sprzedaży Nieruchomości, a jakim było nabycie Nieruchomości przez Spółkę od PKO Leasing, oraz nieznacznie zmieniły wartość umowy sprzedaży Nieruchomości (raport bieżący nr 6/2018); w dniu 31 sierpnia 2018 r. nastąpiło spełnienie warunku, o którym mowa powyżej i nabycie przez KOMERC od PKO Leasing Nieruchomości za kwotę 4 454 tys. zł netto (raport bieżący nr 24/2018),  
a następnie zawarcie w tym samym dniu przez KOMERC z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA umowy sprzedaży Nieruchomości za cenę 8 220 tys. zł netto (raport bieżący nr 25/2018);
- w dniu 10 maja 2018 r. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. zawarła z osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą: „ZT INVEST Zbigniew Tarłowski” z siedzibą w Zamościu umowę o kompleksową realizację wykonania budynku mieszkalnego wielorodzinnego „C”, wraz z infrastrukturą zewnętrzną oraz zagospodarowaniem terenu, jako ostatniego etapu inwestycji pod nazwą „Klonowy Park”, realizowanej przy ul. Sowiakowskiego w Janowie Lubelskim (raport bieżący nr 13/2018);
- w dniu 22 czerwca 2018 roku WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k. zawarła z LUBELSKIM PRZEDSIĘBIORSTWEM BUDOWLANYM Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie umowę o kompleksowe wykonanie robót budowlanych, polegających na wykonaniu przedsięwzięcia inwestycyjnego, stanowiącego zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w postaci budynku B4, B5, z wielostanowiskowym garażem podziemnym, jako kolejnego etapu inwestycji pod nazwą „Osiedle Marina B”, realizowanej w Lublinie (raport bieżący nr 21/2018);
- w dniu 20 lipca 2018 r. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Spółka komandytowa zawarła z osobami fizycznymi, niepowiązanymi kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową, umowę przedwstępną, w rozumieniu art. 389 Kodeksu cywilnego, na podstawie której ustalono warunki zakupu przez Spółkę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Lublinie, wraz z własnością budynków posadowionych na przedmiotowej nieruchomości (raport bieżący nr 23/2018);
- w dniu 10 września 2018 r. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k. zawarła z mBankiem Hipotecznym Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie umowę kredytu budowlano - hipotecznego w kwocie 19,4 mln zł z przeznaczeniem na realizację zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w postaci budynku B4 B5, z wielostanowiskowym garażem podziemnym, jako kolejnego etapu inwestycji pod nazwą „Osiedle Marina B” w Lublinie, oraz została zawarta w tym samym dniu pomiędzy ww. spółką, określonymi w umowie kredytu sponsorami i Bankiem umowy wsparcia ww. projektu (raport bieżący 28/2018);
- w dniu 12 października 2018 r. spółka zależna Emitenta - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. - zawarła z Nadszańskim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Stalowej Woli umowę nieodnawialnego kredytu obrotowego - deweloperskiego w kwocie 2 788 tys. zł z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego „C”, wraz z zagospodarowaniem terenu, jako trzeciego etapu inwestycji realizowanej w Janowie Lubelskim pod nazwą „Klonowy Park” (raport bieżący 32/2018);
- w dniu 19 listopada 2018 r. spółka zależna Emitenta – WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. – zawarła z Zakładem Budowlano-Montażowym „GRIMBUD” Sp. z o.o.: umowę o wykonanie robót budowlanych, polegających na wykonaniu przedsięwzięcia inwestycyjnego stanowiącego budynek mieszkalny wielorodzinny „A” z wielostanowiskowym garażem podziemnym, wraz z przyłączami, jako pierwszego etapu inwestycji realizowanej w Rzeszowie przy ul. Lenartowicza pod nazwą „WIKANA SQUARE” („Inwestycja”), oraz umowę o wykonanie robót budowlanych, polegających na wykonaniu przedsięwzięcia inwestycyjnego stanowiącego budynek mieszkalny wielorodzinny „B” z wielostanowiskowym garażem podziemnym, wraz z przyłączami, jako drugiego etapu Inwestycji (raport bieżący 33/2018);
- w dniu 26 listopada 2018 r. spółka zależna Emitenta – WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k. – jako podmiot korzystający na zasadzie leasingu z zabudowanej nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Włókniarzy 236 (dalej: Nieruchomość), będącej obecnie w użytkowaniu wieczystym PKO Leasing Spółka Akcyjna (dalej: PKO Leasing) – zawarła z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA warunkową przedwstępną umowę sprzedaży Nieruchomości (dalej: Umowa); Umowa została zawarta pod warunkiem nabycia praw do Nieruchomości przez Spółkę od PKO Leasing, z terminem zawarcia tej umowy do 15 lutego 2019 r.; wartość Umowy została określona na kwotę 4,5 mln zł netto (raport bieżący nr 36/2018).



## 15. Informacje o transakcjach zawartych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe

W okresie sprawozdawczym, jak i do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, z podmiotami powiązаныmi nie były zawierane transakcje na warunkach innych niż rynkowe.

## 16. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach

Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących kredytów i pożyczek zostały zamieszczone w punkcie 6.8. informacji dodatkowej do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w kolumnie zabezpieczenia.

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.

## 17. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej

W okresie zakończonym 30 września 2018 roku spółki z Grupy Kapitałowej kontynuowały swoją działalność statutową.

Na dzień 30 września 2018 r. łączna kwota zobowiązań Grupy Kapitałowej przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw o charakterze krótkoterminowym, wynosi 109 198 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 42 799 tys. zł odpowiada kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna lokali mieszkalnych w realizowanych i niezakończonych projektach deweloperskich). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 110 208 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 67 409 tys. zł, tj. pomniejszona o kwotę przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z przyjętą metodologią rozliczania projektów deweloperskich (zgodnie z MSSF 15) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po podpisaniu aktów notarialnych przez klientów. Ewentualna spłata tych zobowiązań wobec nabywców lokali mieszkalnych 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 trzech kwartałów 2018 roku i do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu Grupa Kapitałowa, w zakresie mieszkaniowych projektów deweloperskich:

- zawarła umowy dotyczące realizacji następujących projektów deweloperskich: budynku „B1” w ramach inwestycji „Parkowa Dzielnica” w Przemyślu, budynku „C”, w ramach inwestycji „Klonowy Park” w Janowie Lubelskim, budynku „B4, B5” w ramach inwestycji „Osiedle Marina B” w Lublinie oraz budynków „A” i „B” w ramach inwestycji „Wikana Square” w Rzeszowie;
- przygotowuje się do rozpoczęcia realizacji kolejnych projektów deweloperskich zlokalizowanych w województwach lubelskim i podkarpackim.

Według stanu na dzień 30 września 2018 roku w ofercie Grupy Kapitałowej znajdowały się projekty deweloperskie z łączną liczbą 242 lokali, z czego 217 znajdowało się w budowie.

Przychody z najmu (segment najem powierzchni) w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2018 r. wyniosły 5 224 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia do 30 września br. Grupa Kapitałowa osiągnęła z segmentu energii odnawialnej przychody w wysokości 3 673 tys. zł.

W wyniku powyższego Grupa Kapitałowa wypracowała w okresie sprawozdawczym 35 808 tys. zł przychodów względem 47 183 tys. zł w okresie porównawczym. Przy jednoczesnym zmniejszeniu kosztu własnego sprzedaży z 34 775 tys. zł (za III kwartały 2017 r.) do 28 799 tys. zł, w okresie sprawozdawczym osiągnięto skonsolidowany zysk brutto na sprzedaży w wysokości 7 009 tys. zł (12 408 tys. zł za III kwartały 2017 r.). Grupa Kapitałowa zakończyła III kwartał 2018 r. stratą netto na poziomie 1 159 tys. zł (względem zysku netto na poziomie 2 095 tys. zł po III kwartale 2017 r.).

Emitent informuje jednocześnie, że wartość umów przedwstępnych i deweloperskich podpisanych do 30 września 2018 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 57 970 tys. zł, w tym dla inwestycji realizowanych w: Lublinie – 38 401 tys. zł, Zamościu – 242 tys. zł, Rzeszowie – 19 110 tys. zł i Tarnobrzegu – 217 tys. zł.

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.

## 18. 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 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 lokali mieszkalnych, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie lub wprowadzonych do oferty Grupy Kapitałowej po 30.09.2018 roku,
- wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży lokali mieszkalnych, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich, zawartych przed 30.09.2018 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach,
- wpływy z wynajmu powierzchni w posiadanych obiektach komercyjnych,
- procesu dezinwestycji obejmującego zbycie wybranych aktywów, w ramach przyjętego przez Zarząd Spółki planu optymalizacji struktury aktywów, poprzez sprzedaż wybranych składników majątku trwałego (np. istniejących nieruchomości niedeweloperskich lub niektórych projektów niemieszkalniowych).

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 działań prowadzone są prace nad pozyskaniem kredytów bankowych finansujących realizację projektów deweloperskich oraz ewentualnymi emisjami obligacji, z których środki zostaną użyte do refinansowania dotychczasowych zobowiązań.

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

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

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

Strategia rozwoju 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, w tym rozpoczęcia realizacji inwestycji na posiadanych gruntach,
- umacnianiu pozycji Spółki wśród innych firm deweloperskich, dalszym rozszerzaniu zakresu prowadzonej działalności 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 Zarząd Spółki nie wyklucza dezinwestycji w uzasadnionym rachunkiem ekonomicznym czasie. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania żadne decyzje w tym zakresie nie zostały podjęte.

W zakresie nieruchomości komercyjnych Zarząd Spółki nie wyklucza dezinwestycji w uzasadnionym rachunkiem ekonomicznym czasie. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Spółka komandytowa – jako podmiot korzystający z zabudowanej nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Włókniarzy 236 (Nieruchomość), stanowiącej obecnie własność PKO Leasing Spółka Akcyjna – zawarła z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą przedwstępną warunkową umowę sprzedaży Nieruchomości (szczegóły: raport bieżący nr 36/2018).

*Agnieszka Maliszewska*  
/Wiceprezes Zarządu/

*Paweł Cholota*  
/Członek Zarządu/

*Grzegorz Witek*  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 27 listopada 2018 roku