



# Rozszerzony skonsolidowany raport kwartalny za okres

01.01.2023-30.09.2023

Lublin, 29 listopada 2023 roku



# 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 Grupie Kapitałowej.....	6
3.1.	Dane Spółki Dominującej.....	6
3.2.	Podmioty Grupy Kapitałowej.....	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.....	10
4.4.	Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe.....	10
4.5.	Sezonowość.....	10
4.6.	Zmiany zasad rachunkowości.....	10
4.7.	Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie.....	10
5.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.....	13
6.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	21
6.1.	Sprawozdawczość segmentów działalności.....	21
6.2.	Przychody ze sprzedaży.....	25
6.3.	Nieruchomości inwestycyjne.....	25
6.4.	Zapasy.....	27
6.5.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe.....	28
6.6.	Akcje i akcjonariat.....	29
6.7.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek.....	29
6.8.	Zobowiązania z tytułu obligacji.....	33
6.9.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	34
6.10.	Zobowiązania warunkowe.....	34
6.11.	Rezerwy.....	35
6.12.	Przychody przyszłych okresów.....	35
6.13.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	35
6.14.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	36
6.15.	Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej.....	36
6.16.	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	37
6.17.	Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych.....	38
7.	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe.....	40
8.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.....	46
8.1.	Zapasy.....	46
8.2.	Rezerwy.....	46
8.3.	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	46
9.	Opis organizacji Grupy Kapitałowej.....	48
10.	Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i wpływ tych zmian na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej.....	48
11.	Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym i do dnia publikacji sprawozdania.....	48
12.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników.....	48
13.	Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	49
14.	Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej.....	49

15. Informacje o transakcjach zawartych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.....	50
16. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach .....	50
17. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej .....	50
18. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy .....	54

# 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 2023 roku: 4,6356 EUR/PLN (na 31 grudnia 2022 roku: 4,6899 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 2023 roku: 4,5773 EUR/PLN (po III kwartałach 2022 r.: 4,6880 EUR/PLN).

Pozycja bilansu <i>w tysiącach</i>	30.09.2023		31.12.2022 (dane zaraportowane)	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>278 374</b>	<b>60 051</b>	<b>248 913</b>	<b>53 074</b>
Aktywa trwałe	56 117	12 106	56 852	12 122
Aktywa obrotowe	222 257	47 945	192 061	40 952
<b>Pasywa razem</b>	<b>278 374</b>	<b>60 051</b>	<b>248 913</b>	<b>53 074</b>
Kapitał własny	96 572	20 833	92 665	19 758
Zobowiązania długoterminowe	33 070	7 134	32 409	6 911
Zobowiązania krótkoterminowe	148 732	32 084	123 839	26 405

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów <i>w tysiącach</i>	01.01.2023 30.09.2023		01.07.2023 30.09.2023		01.01.2022 30.09.2022		01.07.2022 30.09.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	60 232	13 159	38 002	8 302	43 612	9 303	4 162	888
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	19 707	4 305	10 650	2 327	14 238	3 037	1 855	396
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	12 670	2 768	9 644	2 107	11 125	2 373	(260)	(55)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	10 656	2 328	8 879	1 940	9 729	2 075	(979)	(209)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	9 257	2 022	7 549	1 649	7 977	1 702	(954)	(203)
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>9 257</b>	<b>2 022</b>	<b>7 549</b>	<b>1 649</b>	<b>7 977</b>	<b>1 702</b>	<b>(954)</b>	<b>(203)</b>
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:								
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,47	0,10	0,38	0,08	0,40	0,09	(0,05)	(0,01)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,47	0,10	0,38	0,08	0,40	0,09	(0,05)	(0,01)

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych <i>w tysiącach</i>	01.01.2023 30.09.2023		01.01.2022 30.09.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	13 729	2 999	1 559	333
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(74)	(16)	3 396	724
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(6 671)	(1 457)	(14 925)	(3 184)
<b>Przeplwy pieniężne razem</b>	<b>6 984</b>	<b>1 526</b>	<b>(9 970)</b>	<b>(2 127)</b>

## 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 2023 roku: 4,6356 EUR/PLN (na 31 grudnia 2022 roku: 4,6899 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 2023 roku: 4,5773 EUR/PLN (po III kwartałach 2022 r.: 4,6880 EUR/PLN).

Pozycja bilansu w tysiącach	30.09.2023		31.12.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>136 071</b>	<b>29 353</b>	<b>129 058</b>	<b>27 518</b>
Aktywa trwałe	106 098	22 888	108 670	23 171
Aktywa obrotowe	29 973	6 465	20 388	4 347
<b>Pasywa razem</b>	<b>136 071</b>	<b>29 353</b>	<b>129 058</b>	<b>27 518</b>
Kapitał własny	78 833	17 006	70 080	14 943
Zobowiązania długoterminowe	15 003	3 236	29 350	6 258
Zobowiązania krótkoterminowe	42 235	9 111	29 628	6 317

Pozycja w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w tysiącach	01.01.2023 30.09.2023		01.07.2023 30.09.2023		01.01.2022 30.09.2022		01.07.2022 30.09.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	2 168	474	1 188	260	2 721	580	519	111
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	1 411	308	967	211	1 012	216	91	19
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	16 628	3 633	1 870	409	26 705	5 696	21 822	4 655
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	14 048	3 069	(28)	(6)	21 374	4 559	19 305	4 118
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	14 103	3 081	255	56	21 377	4 560	19 305	4 118
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>14 103</b>	<b>3 081</b>	<b>255</b>	<b>56</b>	<b>21 377</b>	<b>4 560</b>	<b>19 305</b>	<b>4 118</b>
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:								
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,71	0,16	0,01	-	1,08	0,23	0,98	0,21
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,71	0,16	0,01	-	1,08	0,23	0,98	0,21

Pozycja w śródrocznym skróconym jednostkowym rachunku przepływów pieniężnych w tysiącach	01.01.2023 30.09.2023		01.01.2022 30.09.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	(1 330)	(291)	(2 241)	(478)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	19 559	4 273	261	56
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(18 151)	(3 965)	2 037	435
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>78</b>	<b>17</b>	<b>57</b>	<b>12</b>



### 3. Informacje o Grupie Kapitałowej

#### 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 energii z 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 2023 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą” albo „Grupą Kapitałową”).

#### 3.2. Podmioty Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej na dzień 30 września 2023 r. wchodziły następujące jednostki:




##### Jednostka dominująca

WIKANA S.A.

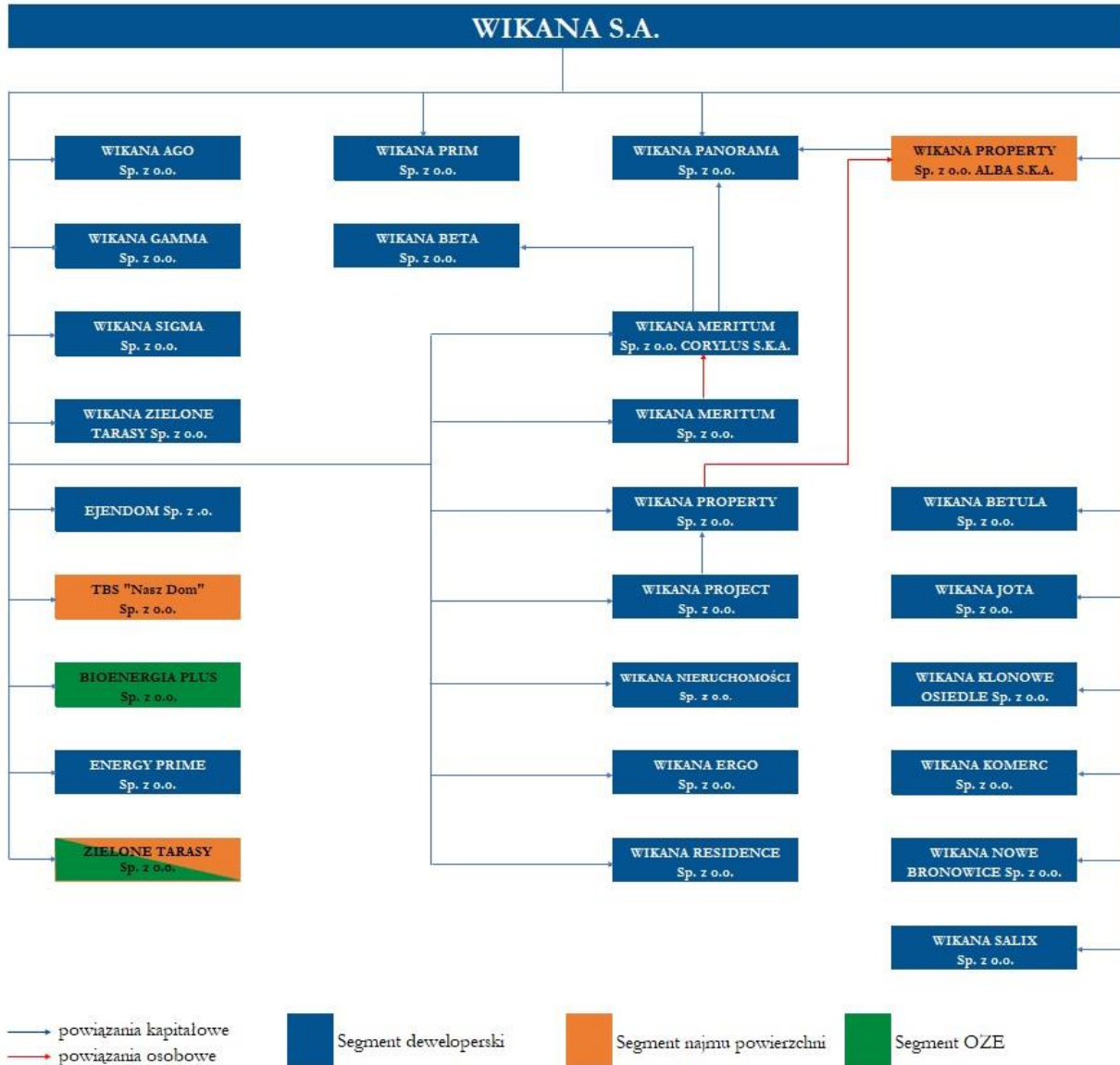
Jednostki zależne	Udział %	
	30.09.2023	31.12.2022
WIKANA AGO Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	100%	100%
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	100%	100%
WIKANA BETULA Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA JOTA Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA KLONOWE OSIEDLE Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA KOMERC Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.	100%	100%

Jednostki zależne	Udział %	
	30.09.2023	31.12.2022
WIKANA SALIX Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA BETA Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA GAMMA Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA SIGMA Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	100%	100%
Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasz Dom” Sp. z o.o.	100%	100%
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.	100%	100%
EJENDOM Sp. z o.o.	100%	100%
ENERGY PRIME Sp. z o.o.	100%	100%
ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	100%	100%

Segment deweloperski		Segment najmu powierzchni		Segment wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii	
----------------------	---	---------------------------	---	---	---

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





## 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 2023 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 2022, opublikowanymi w dniu 27 kwietnia 2023 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 29 listopada 2023 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 2022 rok w notach 5.5 i 5.6.

### 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, która związana jest nie tyle z sezonowością, co z harmonogramami realizacji inwestycji, ewentualnie z 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 2023 r. są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2022 rok, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2023 r.:

- Zmiany do MSR 1 i stanowisko praktyczne do MSSF Ujawnienia w zakresie Polityki rachunkowości - zmiany dotyczące zakresu ujawnień znaczących zasad rachunkowości w sprawozdaniu finansowym (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” - definicja wartości szacunkowych (zmiany mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później);
- MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe" (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),

- Zmiany do MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe": Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – Informacje porównawcze (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później).
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” - zmiany wprowadzają obowiązek ujmowania podatku odroczonego od transakcji, które w momencie początkowego ujęcia powodują powstanie jednakowych różnic przejściowych (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później).

Nowe standardy, zmiany standardów oraz interpretacje nie miały istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie.

### **Nowe standardy i interpretacje oczekujące na zatwierdzenie do stosowania w Unii Europejskiej**

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych. Następujące standardy, interpretacje i zmiany zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej i oczekują na wejście w życie:

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji właściwego pełnego standardu MSSF 14,
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy investorem 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 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe oraz długoterminowe zobowiązania z tytułu umów zawierające kowenanty (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później),
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” – Zobowiązanie z tytułu leasingu w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później).

Według szacunków Grupy, wyżej wymienione nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacji nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.



# Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

01.01.2023-30.09.2023

Lublin, 29 listopada 2023 roku



## 5. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

### Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	01.01.2023 30.09.2023 (dane niebadane)	01.07.2023 30.09.2023 (dane niebadane)	01.01.2022 30.09.2022 (dane niebadane)	01.07.2022 30.09.2022 (dane niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>					
Przychody ze sprzedaży	6.2	60 232	38 002	43 612	4 162
Koszt własny sprzedaży		(40 525)	(27 352)	(29 374)	(2 307)
<b>Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży</b>		<b>19 707</b>	<b>10 650</b>	<b>14 238</b>	<b>1 855</b>
Koszty sprzedaży		(1 188)	(525)	(1 211)	(275)
Koszty ogólnego zarządu		(3 365)	(984)	(4 141)	(843)
Pozostałe przychody operacyjne		2 774	954	5 017	282
Pozostałe koszty operacyjne		(5 049)	(380)	(2 037)	(684)
Zyski (Straty) z inwestycji		(209)	(71)	(741)	(595)
<b>Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>12 670</b>	<b>9 644</b>	<b>11 125</b>	<b>(260)</b>
Koszty finansowe		(2 014)	(765)	(1 396)	(719)
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>10 656</b>	<b>8 879</b>	<b>9 729</b>	<b>(979)</b>
Podatek dochodowy		(1 399)	(1 330)	(1 752)	25
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>		<b>9 257</b>	<b>7 549</b>	<b>7 977</b>	<b>(954)</b>
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej za rok obrotowy</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zysk/(Strata) netto</b>		<b>9 257</b>	<b>7 549</b>	<b>7 977</b>	<b>(954)</b>
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>9 257</b>	<b>7 549</b>	<b>7 977</b>	<b>(954)</b>
<b>Zysk/(Strata) netto przypadające na:</b>					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		9 257	7 549	7 977	(954)
Udziałowców niekontrolujących		-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem przypadające na:</b>					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		9 257	7 549	7 977	(954)
Udziałowców niekontrolujących		-	-	-	-

<b>Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję</b>					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	6.6	0,47	0,38	0,40	(0,05)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	6.6	0,47	0,38	0,40	(0,05)
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję</b>					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,47	0,38	0,40	(0,05)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,47	0,38	0,40	(0,05)

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2023 roku



**Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans**

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	30.09.2023	30.06.2023	31.12.2022 (dane zaraportowane)
<b>Aktywa</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>				
Rzeczowe aktywa trwałe		8 157	8 257	8 576
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		1 549	1 410	1 548
Wartości niematerialne		-	-	21
Nieruchomości inwestycyjne	6.3	44 251	44 323	44 468
Pozostałe aktywa długoterminowe		1 638	1 638	1 608
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		522	954	631
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>56 117</b>	<b>56 582</b>	<b>56 852</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	6.4	181 916	186 733	158 338
Należności z tytułu podatku dochodowego		3	234	204
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.5	8 814	11 180	11 500
Krótkoterminowe aktywa finansowe		18 647	9 118	16 126
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		12 877	4 330	5 893
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>222 257</b>	<b>211 595</b>	<b>192 061</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>278 374</b>	<b>268 177</b>	<b>248 913</b>

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2023 roku

**Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Nota</b>	<b>30.09.2023</b> (dane niebadane)	<b>30.06.2023</b> (dane niebadane)	<b>31.12.2022</b> (dane zaraportowane)
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>				
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał zakładowy	6.6	39 510	39 510	39 510
Akcje własne		-	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny		181	181	181
Kapitał zapasowy		79 936	81 936	65 202
Kapitał rezerwowy		6 481	4 893	4 893
Zyski zatrzymane		(38 793)	(38 793)	(33 206)
Wynik danego okresu		9 257	1 708	16 085
<b>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>96 572</b>	<b>89 435</b>	<b>92 665</b>
<b>Udziały niekontrolujące</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>96 572</b>	<b>89 435</b>	<b>92 665</b>
<b>Zobowiązania</b>				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.7	8 097	8 381	8 920
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.8	1 287	1 273	1 204
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		2 354	2 204	2 304
Rezerwy	6.11	200	200	200
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.11	-	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-	-	-
Pozostałe zobowiązania	6.9	19 606	18 875	18 168
Dotacje	6.12	1 526	1 544	1 613
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>33 070</b>	<b>32 477</b>	<b>32 409</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.7	4 767	5 686	8 000
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.8	22 666	22 000	22 000
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		290	318	325
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1 118	458	1 053
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.9	19 517	14 440	9 602
Rezerwy	6.11	7 202	7 911	7 297
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.11	83	83	83
Przychody przyszłych okresów	6.12	93 172	95 452	75 562
<i>w tym dotacje</i>	6.12	143	139	139
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>148 732</b>	<b>146 265</b>	<b>123 839</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>181 802</b>	<b>178 742</b>	<b>156 248</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>278 374</b>	<b>268 177</b>	<b>248 913</b>

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2023 roku

**Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01.01.2023 30.09.2023</b> (dane niebadane)	<b>01.01.2022 30.09.2022</b> (dane niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (Strata) brutto za okres</b>	<b>10 656</b>	<b>9 729</b>
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	760	803
Przychody z tytułu odsetek	-	-
Koszty finansowe	2 718	2 388
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	217	718
Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
Zyski/(Straty) na działalności inwestycyjnej	-	(449)
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Zmiana stanu zapasów	(23 578)	(26 796)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	2 686	(5 737)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów oraz pozostałych aktywów	(95)	(13 758)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	6 417	6 645
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(2 551)	-
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	17 523	30 272
Podatek dochodowy zapłacony	(1 024)	(3 726)
Pozostałe (koszty programu motywacyjnego)	-	1 470
<b>Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej</b>	<b>13 729</b>	<b>1 559</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	-	850
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	-	-
Zbycie nieruchomości inwestycyjnej	-	2 800
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(74)	(254)
Pożyczki spłacone	-	-
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(74)</b>	<b>3 396</b>

<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wydatki na zakup akcji własnych	(413)	(1 193)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	2 749	17 080
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(5 453)	(20 802)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(232)	(2 826)
Odsetki zapłacone	(3 322)	(2 245)
Wykup obligacji	-	-
Spłata zobowiązań wekslowych	-	-
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	-	(4 939)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(6 671)</b>	<b>(14 925)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>6 984</b>	<b>(9 970)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	5 893	18 610
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dot. śr. pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>12 877</b>	<b>8 640</b>

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2023 roku

**Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**
**Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej**

<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	<b>Kapitał zakładowy</b>	<b>Akcje własne</b>	<b>Kapitał zapasowy</b>	<b>Kapitał rezerwowy</b>	<b>Kapitał z aktualizacji wyceny</b>	<b>Zyski (straty) zatrzymane</b>	<b>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</b>	<b>Kapitał własny razem</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>39 510</b>	-	<b>132 265</b>	<b>2 494</b>	<b>181</b>	<b>(93 330)</b>	<b>81 120</b>	<b>81 120</b>
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	7 977	7 977	7 977
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	7 977	7 977	7 977
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	(2 000)	2 000	-	-	-	-
Skup/Umorzenie akcji własnych	-	(1 193)	-	-	-	-	(1 193)	(1 193)
Podział wyniku	-	-	5 999	-	-	(5 999)	-	-
Pokrycie straty	-	-	(71 062)	-	-	71 062	-	-
Wyплаты dywidendy	-	-	-	-	-	(4 939)	(4 939)	(4 939)
Przekazanie akcji własnych na rzecz uczestników programu motywacyjnego	-	1 193	-	(1 193)	-	-	-	-
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	1 470	-	-	1 470	1 470
<b>Kapitał własny na dzień 30 września 2022 r.</b>	<b>39 510</b>	-	<b>65 202</b>	<b>4 771</b>	<b>181</b>	<b>(25 229)</b>	<b>84 435</b>	<b>84 435</b>

<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	<b>Kapitał zakładowy</b>	<b>Akcje własne</b>	<b>Kapitał zapasowy</b>	<b>Kapitał rezerwowy</b>	<b>Kapitał z aktualizacji wyceny</b>	<b>Zyski (straty) zatrzymane</b>	<b>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</b>	<b>Kapitał własny razem</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>39 510</b>	-	<b>65 202</b>	<b>4 893</b>	<b>181</b>	<b>(17 121)</b>	<b>92 665</b>	<b>92 665</b>
<i>Całkowite dochody</i>	-	-	-	-	-	9 257	<b>9 257</b>	<b>9 257</b>
– <i>Wynik za okres</i>	-	-	-	-	-	9 257	<b>9 257</b>	<b>9 257</b>
– <i>Inne dochody</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	(2 000)	2 000	-	-	-	-
Skup/Umorzenie akcji własnych	-	(412)	-	-	-	-	<b>(412)</b>	<b>(412)</b>
Podział na kapitał zapasowy w spółkach zależnych	-	-	16 733	-	-	(16 733)	-	-
Obniżenie kapitału	-	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(4 939)	<b>(4 939)</b>	<b>(4 939)</b>
Przekazanie akcji własnych na rzecz uczestników programu motywacyjnego	-	412	-	(412)	-	-	-	-
<b>Kapitał własny na dzień 30 września 2023 r.</b>	<b>39 510</b>	-	<b>79 936</b>	<b>6 481</b>	<b>181</b>	<b>(29 536)</b>	<b>96 572</b>	<b>96 572</b>

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2023 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 i wielkopolskiego). 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 dziewięciu kwartałach 2023 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).

Investycje Grupy Kapitałowej WIKANA  
(stan na 30.09.2023 r.)



- 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).

**Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)**

<i>w tysiącach złotych</i>	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
<b>Działalność kontynuowana</b>										
Przychody od odbiorców zewnętrznych	48 098	34 124	3 407	3 363	8 727	6 126	-	-	60 232	43 613
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	207	260	-	-	24	-	(231)	(261)	-	(1)
<b>Przychody od odbiorców razem</b>	<b>48 305</b>	<b>34 384</b>	<b>3 407</b>	<b>3 363</b>	<b>8 751</b>	<b>6 126</b>	<b>(231)</b>	<b>(261)</b>	<b>60 232</b>	<b>43 612</b>
Wynik segmentu	13 390	11 408	1 716	1 432	4 373	1 199	228	199	19 707	<b>14 238</b>
Pozostałe przychody przypisane do segmentu	1 252	4 196	41	(479)	1 906	1 301	(634)	(742)	2 565	4 276
Pozostałe koszty przypisane do segmentu	(4 468)	(5 860)	(405)	(559)	(4 501)	(772)	(228)	(198)	(9 602)	(7 389)
<b>Zysk na działalności operacyjnej segmentu</b>	<b>10 174</b>	<b>9 744</b>	<b>1 352</b>	<b>394</b>	<b>1 778</b>	<b>1 728</b>	<b>(634)</b>	<b>(741)</b>	<b>12 670</b>	<b>11 125</b>
Koszty finansowe	(1 645)	(936)	(464)	(726)	(539)	(477)	634	743	(2 014)	(1 396)
Podatek dochodowy	(1 341)	(1 914)	16	18	(73)	(4)	(1)	148	(1 399)	(1 752)
<b>Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej segmentu</b>	<b>7 188</b>	<b>6 894</b>	<b>904</b>	<b>(314)</b>	<b>1 166</b>	<b>1 247</b>	<b>(1)</b>	<b>150</b>	<b>9 257</b>	<b>7 977</b>
<b>Wynik na działalności zaniechanej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>7 188</b>	<b>6 894</b>	<b>904</b>	<b>(314)</b>	<b>1 166</b>	<b>1 247</b>	<b>(1)</b>	<b>150</b>	<b>9 257</b>	<b>7 977</b>

**Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Działalność deweloperska</b>		<b>Najem powierzchni</b>		<b>Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii</b>		<b>Eliminacje</b>		<b>Skonsolidowane</b>	
	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Aktywa segmentu	221 228	189 013	40 193	42 685	11 237	14 472	(7 685)	(3 985)	264 973	242 185
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	-	-	-	-	13 401	6 728
<b>Aktywa razem</b>									<b>278 374</b>	<b>248 913</b>
Zobowiązania segmentu	148 893	119 490	15 256	18 819	3 672	3 950		(3 985)	167 821	138 274
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	-	-	-	-	13 981	17 973
<b>Zobowiązania razem</b>									<b>181 802</b>	<b>156 248</b>

## 6.2. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01.01.2023 30.09.2023</b>	<b>01.01.2022 30.09.2022</b>
Przychody ze sprzedaży wyrobów deweloperskich*	48 320	34 603
Przychody ze sprzedaży energii i OZE	8 064	5 319
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	425	271
<b>Przychodu z tytułu umów z klientami</b>	<b>56 809</b>	<b>40 193</b>
Przychody z najmu	3 423	3 419
<b>Przychody ogółem</b>	<b>60 232</b>	<b>43 612</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 2023 roku</b>	<b>44 468</b>
Efekt zastosowania MSSF 16	-
Przeniesienie z zapasów	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	-
Zmiana wartości godziwej	(217)
<b>Wartość netto na 30 września 2023 roku</b>	<b>44 251</b>
<b>Wartość netto na początek 2022 roku</b>	<b>48 013</b>
Efekt zastosowania MSSF 16	-
Przeniesienie z zapasów	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(3 316)
Zmiana wartości godziwej	(218)
<b>Wartość netto na 30 września 2022 roku</b>	<b>44 479</b>

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01.01.2023 30.09.2023</b>	<b>01.01.2022 30.09.2022</b>
<b>Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	3 407	3 363
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	1 691	1 613

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- grunty w Lublinie przy ul. Łukasza Rodakiewicza (działki 32/6, 33/6, 34/6, 35/6),
- lokal mieszkalny w Lublinie przy ul. Przyjaźni,
- nieruchomości komercyjne w Kaliszu przy ul. W. Polskiego 135 (działki 18/2, 20/3, 21/2, 38/6, 38/7, 38/9), w Lublinie przy ul. Nałęczowskiej 51a (działka 24/4),
- nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (budynki TBS), w Lublinie przy ul. Kaskadowej 7, przy ul. Nowy Świat 34A, przy ul. Pergolowej 2 i przy ul. Relaksowej 4 oraz w Kraśniku przy ul. Piaskowej 30 i przy ul. Rumiankowej 9.

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

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

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

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

Przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową przyjęto poniższe kluczowe założenia:

Kluczowe założenia	<b>Współzależność pomiędzy Kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi, a wartością godziwą</b>
Rentowność obligacji 10-letnich	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem rentowności obligacji.
Stawki czynszu z najmu nieruchomości	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem czynszu za najem powierzchni.
Liczba lat ustanowienia prawa wieczystego użytkowania	Wartość godziwa spada wraz ze wzrostem liczby lat.
Liczba lat niewykorzystanego prawa wieczystego użytkowania	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem liczby lat.
Stawka procentowa opłaty rocznej prawa wieczystego użytkowania	Wartość godziwa spada wraz ze wzrostem stawki.
Stopa kapitalizacji	Wartość godziwa spada wraz ze wzrostem stopy kapitalizacji
Okres prognozy przyszłych wpływów	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem przyszłych wpływów



Przy zastosowaniu wyceny metodą porównawczą przyjęto poniższe kluczowe założenia:

Kluczowe założenia	Współzależność pomiędzy Kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
Lokalizacja	Wartość godziwa wzrasta/maleje wraz ze wzrostem/spadkiem wartości współczynnika korygującego.
Standard wyposażenia	
Stan techniczny	
Otoczenie i sąsiedztwo	
Dostępność komunikacyjna	
Przeznaczenie gruntu	
Kształt działki	
Powierzchnia gruntu	
Uzbrojenie	
Prawo władania nieruchomością	
Niekorzystne cechy nieruchomości	

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 2023 r. nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

#### 6.4. Zapasy

w tysiącach złotych	30.09.2023	31.12.2022
Materiały	631	1 195
Produkty w toku	154 928	137 723
Wyroby gotowe	26 357	19 420
Towary	-	-
	<b>181 916</b>	<b>158 338</b>

#### Podział zapasów na dzień 30 września 2023 roku

w tysiącach złotych	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	-	547	-	-
Inwestycja Lublin Miasteczko Wikana	-	215	-	-
Inwestycja Lublin Niecała 7	-	22 201	-	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	-	658	1 107	-
Inwestycja Rzeszów Wikana Square	-	-	2 648	-
Inwestycja Przemysł Parkowa Dzielnica	-	8 079	-	-
Inwestycja Lublin Wikana Residence	-	27 213	2 291	-
Inwestycja Lublin Orzechowa	-	1 232	-	-
Inwestycja Tarnobrzeg Kopernika	-	2 544	-	-

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Materiały</b>	<b>Produkty w toku</b>	<b>Wyroby gotowe</b>	<b>Towary</b>
Inwestycja Lublin Nowe Bronowice	-	31 700	-	-
Inwestycja Zamość Factory Park	-	3 571	5 232	-
Inwestycja Zamość Delia Park	-	26 488	-	-
Inwestycja Świdnik Klonowe Osiedle	-	5 850	15 079	-
Inwestycja Tomaszów Lubelski	-	9 563	-	-
Inwestycja Radom	-	1 995	-	-
Inwestycja Tarnów	-	6 632	-	-
Inwestycja Skarżysko-Kamienna	-	1 132	-	-
Inwestycja Sandomierz	-	4 664	-	-
Odnawialne źródła energii	631	-	-	-
Pozostałe	-	91	-	-
Zaliczki na dostawy	-	553	-	-

Wartość odpisów zapasów w III kwartałach 2023 wyniosła 0 tys. zł (2022: 0 tys. zł).

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

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Należności z tytułu dostaw i usług	2 672	3 554
Pozostałe należności	1 520	6 122
Należności z tytułu podatków	4 270	1 710
Rozliczenia międzyokresowe	352	114
	<b>8 814</b>	<b>11 500</b>

Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe z tytułu utraty wartości wyniósł na dzień 30 września 2023 r.: 5 743 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2022 r.: 2 071 tys. zł), w tym 4 624 tys. zł dotyczy należności z tytułu dostaw i usług (na dzień 31 grudnia 2022 r.: 952 tys. zł).

## 6.6. Akcje i akcjonariat

### Struktura akcjonariatu na dzień przekazania niniejszego sprawozdania do publikacji

Akcyonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1*	12 532 784	12 532 784	25 065 568	63,44%	63,44%
Palametra Holdings Limited**	1 612 000	1 612 000	3 224 000	8,16%	8,16%
Sanwil Holding S.A.***	1 233 498	1 233 498	2 466 996	6,24%	6,24%
Inne podmioty	4 376 782	4 376 782	8 753 564	22,16%	22,16%
<b>RAZEM:</b>	<b>19 755 064</b>	<b>19 755 064</b>	<b>39 510 128</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 26.07.2022 r.

\*\* Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 25.04.2016 r. oraz obniżeniem kapitału zakładowego zarejestrowanym w dniu 04.08.2020 r. i w dniu 10.09.2021 r.

\*\*\* Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 07.08.2023 r.

### Zmiany w strukturze akcjonariatu WIKANA S.A.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. 29 września 2023 r., do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w strukturze znaczących akcyonariuszy.

### Informacje o wypłaconych dywidendach

W dniu 29 czerwca 2023 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie WIKANA S.A. podjęło uchwałę nr 7/VI/2023 w sprawie sposobu podziału zysku wykazanego przez Spółkę za rok obrotowy 2022 m.in. poprzez wypłatę dywidendy w kwocie 4 938 766,00 zł (słownie: cztery miliony dziewięćset trzydzieści osiem tysięcy siedemset sześćdziesiąt sześć złotych 00/100). Wysokość dywidendy przypadająca na jedną akcję została określona na kwotę 0,25 zł (słownie: dwadzieścia pięć groszy). Liczba akcji objętych dywidendą wynosi 19 755 064. Dzień dywidendy został określony na 29 września 2023 r., zaś dzień wypłaty dywidendy na 31 października 2023 r.

## 6.7. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

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

Kredyty i pożyczki wg rodzaju w tysiącach złotych	30.09.2023	31.12.2022
Kredyty bankowe	9 174	12 163
Pożyczki	3 690	4 757
w tym:		
część długoterminowa	8 097	8 000
część krótkoterminowa	4 767	8 920

<b>Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty</b> <i>w tysiącach złotych</i>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
do 12 miesięcy	4 767	8 000
powyżej 1 roku do 3 lat	2 154	2 154
powyżej 3 do 5 lat	2 154	2 154
powyżej 5 lat	3 789	4 612
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>12 864</b>	<b>16 920</b>

<b>Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)</b> <i>w tysiącach złotych</i>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
w walucie polskiej	12 864	16 920
w walutach obcych	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>12 864</b>	<b>16 920</b>

**Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych**

Kredytodawca	Nr umowy data zawarcia	Przyznana kwota kredytu w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	Zabezpieczenia
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/233/ 2000 15.12.2000	1 719	1 260	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	1 327	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	2 557	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	2 060	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	12001745/1058/2006 05.09.2006	2 454	717	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

Kredytodawca	Nr umowy data zawarcia	Przyznana kwota kredytu w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	Zabezpieczenia
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/1059/2006 05.09.2006	4 164	1 253	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
<b>Razem</b>		<b>22 537</b>	<b>9 174</b>			

### Zestawienie pożyczek

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	Przyznana kwota pożyczki w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	Zabezpieczenia
Sanwil Holding S.A.	06.07.2022	2 000	122	31.12.2023	Stałe	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	08.07.2022	2 000	2 222	31.12.2023	Stałe	
	09.05.2023	1 300	1 346	31.12.2023	Stałe	
<b>Razem</b>		<b>5 300</b>	<b>3 690</b>			

## 6.8. Zobowiązania z tytułu obligacji

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2023 30.09.2023	01.01.2022 31.12.2022
<b>Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu</b>	<b>23 204</b>	<b>23 190</b>
Koszty emisji na początek okresu	-	-
<i>Wpływy z emisji obligacji</i>	-	-
<i>Koszty emisji w prezentowanym okresie</i>	-	-
Wpływy z emisji obligacji netto	-	-
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	-	-
Naliczone odsetki w okresie	2 016	2 256
Splata odsetek naliczonych w poprzednich okresach	-	-
Splata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	(1 267)	(2 242)
Wykup obligacji	-	-
<b>Razem</b>	<b>23 953</b>	<b>23 204</b>
Część krótkoterminowa	22 666	22 000
Część długoterminowa	1 287	1 204
<b>Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>23 953</b>	<b>23 204</b>

### Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii C wyemitowane przez WIKANA S.A.	22 000	Oprocentowanie stałe	Obligacje niezabezpieczone	29.12.2023
Obligacje zwykłe serii A wyemitowane przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. (obecnie: WIKANA PROJECT Sp. z o.o.)	1 107	Oprocentowanie stałe	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie udzielone przez Spółkę	31.12.2025

### Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	30.09.2023	31.12.2022
do 12 miesięcy	22 666	22 000
powyżej 1 roku do 3 lat	1 287	1 204
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji</b>	<b>23 953</b>	<b>23 204</b>



## 6.9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

<i>w tysiącach złotych</i>	30.09.2023	31.12.2022
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>	<b>19 606</b>	<b>18 168</b>
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	7 621	5 920
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa	7 498	7 761
Wniesione partycypacje długoterminowe	4 487	4 487
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>19 517</b>	<b>9 601</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	11 681	7 843
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	939	941
Zobowiązania publicznoprawne	1 458	356
Pozostałe zobowiązania	5 294	354
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa	100	100
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	45	6
<b>Razem</b>	<b>39 123</b>	<b>27 769</b>

## 6.10. Zobowiązania warunkowe

Spółki Grupy Kapitałowej posiadają wobec siebie zobowiązania warunkowe z tytułu kredytów, pożyczek i wyemitowanych obligacji. Informacje o zaciągniętych zobowiązaniach warunkowych z ww. tytułów zostały ujęte w nocie 6.7 oraz 6.8.

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, Spółka i jednostki od niej zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 3 585 tys. zł, z czego:

- 381 tys. zł – stanowi łączna wartość postępowań dotyczący wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych; powództwa oceniane są jako zasadne,
- 3 204 tys. zł – stanowi łączna wartość postępowań dotyczący zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych; powództwa oceniane są jako niezasadne.

Dla sporów, których ryzyko niekorzystnego rozstrzygnięcia jest większe niż 50%, utworzono rezerwy.

## 6.11. Rezerwy

w tysiącach złotych	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2023 r.	1 322	6 092	83	7 497
Zwiększenia/Utworzenie	-	1 886	-	1 886
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(634)	(1 347)	-	(1 981)
<b>Wartość na dzień 30 września 2023 r.</b>	<b>688</b>	<b>6 631</b>	<b>83</b>	<b>7 402</b>
Część długoterminowa	200	-	-	200
Część krótkoterminowa	488	6 631	83	7 202
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>1 322</b>	<b>6 092</b>	<b>83</b>	<b>7 497</b>
Część długoterminowa	1 122	6 092	-	7 497
Część krótkoterminowa	200	-	83	200

## 6.12. Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów składają się głównie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań oraz z naliczonych odsetek od nieterminowych wpłat. Zaliczki otrzymane od kontrahentów są przedstawione w podziale na wskazane poniżej projekty. Poza tym w pozycji tej wykazano dotacje w kwocie 1 669 tys. zł.

w tysiącach złotych	30.09.2023	31.12.2022
Inwestycja Zielone Tarasy	30	886
Inwestycja Wikana Residence	32 898	28 487
Inwestycja Wikana Square	8	593
Inwestycja Klonowe Osiedle	3 193	13 281
Inwestycja Parkowa Dzielnica	166	218
Inwestycja Factory Park	516	10 624
Inwestycja Delia Park	26 798	9 793
Inwestycja Nowe Bronowice	21 404	11 015
Inwestycja Niecała 7	6 625	-
Inwestycja Leśne Zacisze	1 098	-
Dotacje	1 669	1 752
<i>w tym długoterminowe</i>	1 526	1 613
<i>w tym krótkoterminowe</i>	143	139
Pozostałe	293	526
	<b>94 698</b>	<b>77 175</b>

## 6.13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminu zapadalności wyceniane są według wartości nominalnej.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w tysiącach złotych	30.09.2023	31.12.2022
środki pieniężne w kasie i banku	12 887	5 893
<b>Wartość środków pieniężnych, razem</b>	<b>12 887</b>	<b>5 893</b>

## 6.14. Krótkoterminowe aktywa finansowe

W pozycji Krótkoterminowych aktywów finansowych Grupa prezentuje środki pieniężne na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w postaci zaliczek od sprzedaży lokali mieszkalnych, które do momentu spełnienia warunków określonych w „Ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” są zdeponowane na wydzielonych kontach klientów.

<i>w tysiącach złotych</i>	30.09.2023	31.12.2022
<b>środki pieniężne na rachunkach powierniczych</b>	<b>18 647</b>	<b>16 122</b>
WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o.	3 158	5 199
WIKANA AGO Sp. z o.o.	-	2 514
WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.	1 679	3 603
WIKANA BETULA Sp. z o.o.	10 497	2 662
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	-	1 911
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	658	-
WIKANA S.A.	2 655	232

Wykorzystanie środków z rachunków powierniczych reguluje ustawa deweloperska. Środki są dostępne na żądanie Spółki po spełnieniu określonych warunków. Powyższa pozycja środków pieniężnych na rachunkach powierniczych jest uwzględniona w środkach pieniężnych w kasie i w banku.

## 6.15. 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>	01.01.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022
<b>Wynagrodzenie kadry zarządzającej</b>	<b>311</b>	<b>311</b>
<b>Wynagrodzenie Rady Nadzorczej</b>	<b>171</b>	<b>134</b>

### Program motywacyjny w WIKANA S.A. na lata 2021 – 2022

W dniu 10 lutego 2022 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie WIKANA S.A. podjęło uchwałę nr 8/II/2022 w sprawie ustanowienia w Spółce **Programu Motywacyjnego** (dalej: „**Program**”), zmienionego uchwałą nr 5/IV/2022 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. z dnia 26 kwietnia 2022 r., realizowanego za lata obrotowe 2021 i 2022.

#### Główne założenia Programu:

- Program dedykowany dla osób wchodzących w skład Zarządu Spółki („**Osoby Uprawnione**”),
- realizacja Programu poprzez przyznanie Osobom Uprawnionym uczestniczącym w Programie nieodpłatnie akcji własnych Spółki w związku z wypłatą części wynagrodzenia w formie instrumentów finansowych,
- spełnienie celów zarządczych oraz przesłanek określonych w „Polityce wynagrodzeń członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej w WIKANA S.A.” warunkami realizacji Programu w każdym roku jego trwania,
- maksymalna liczba akcji Spółki objętych Programem: 500.000 sztuk,

- liczba akcji objętych Programem ustalana w każdym roku obowiązywania Programu jako wynik podziału wartości stanowiącej równowartość 3% zysku netto ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej WIKANA za dany rok obrotowy, wynikającego ze zbadanego przez biegłego rewidenta i zatwierdzonego uchwałą Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej WIKANA, przez wartość jednej akcji, ustaloną odrębnie w każdym roku obowiązywania Programu, jako wartość księgowa na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za dany rok, czyli iloraz skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy Kapitałowej na dzień bilansowy i liczby akcji Spółki na ten dzień bilansowy,
- przy 2-osobowym składzie Zarządu, w każdym roku trwania Programu, 73,33% akcji objętych Programem należne jest dla Prezesa Zarządu, zaś 26,67% dla Członka Zarządu.

W celu realizacji Programu:

- w dniu 21 lipca 2023 r. Zarząd Spółki, działając na podstawie uchwały nr 5/II/2022 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia akcji własnych Spółki w trybie art. 362 § 1 pkt 8 Kodeksu spółek handlowych, podjął uchwałę nr 1/VII/2023 w sprawie ustalenia zasad realizacji skupu akcji własnych oraz ogłosił ofertę zakupu akcji WIKANA S.A. w dniach 24 – 31 lipca 2022 r. (szczegóły: raport bieżący nr 19/202332),
- w dniu 4 sierpnia 2023 r. zostało nabytych przez Spółkę 102 888 akcji własnych, po cenie 4,00 zł za każdą akcję (szczegóły: raport bieżący nr 21/2023),
- w ramach I puli przyznano 265 137 akcji; w ramach II puli przyznano 102 888 akcji.

Wobec stwierdzenia przez Radę Nadzorczą Spółki realizacji celów zarządczych za rok obrotowy 2022 r., po ustaleniu listy Osób Uczestniczących w Programie realizowanym za rok obrotowy 2022, w dniu 14 sierpnia 2023 r. nastąpiło zbycie akcji własnych Spółki na rzecz uczestników Programu (szczegóły: raport bieżący nr 23/2023).

Wartość godziwą Programu na Datę Przyznania określono w wysokości 1 748 tys. zł. W pierwszych trzech kwartałach 2023 roku Spółka ujęła z tego tytułu w kosztach wynagrodzeń kwotę 0 tys. zł (w 2022 roku: 1 592 tys. zł).

Przyznane akcje w ramach Programu Motywacyjnego będą pochodzić ze skupionych z rynku akcji własnych i nie będą miały potencjału rozwadniającego.

### Program motywacyjny w WIKANA S.A. na lata 2023 – 2024

W dniu 29 czerwca 2023 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie WIKANA S.A. podjęło uchwałę nr 29/VI/2023 w sprawie uchwalenia **Programu Motywacyjnego**, który będzie realizowany w Spółce za lata obrotowe 2023 i 2024. Główne założenia tego Programu Motywacyjnego są takie same jak dla Programu, który był realizowany w latach 2021 – 2022.

## 6.16. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022	30.09.2023	31.12.2022
Zambut	177	148	20	20
Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą	-	-	-	-

Podmioty powiązane z Piotrem Kwaśniewskim	77	77	9	9
<b>Zakup produktów i usług</b>	<b>254</b>	<b>225</b>	<b>29</b>	<b>29</b>

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022	30.09.2023	31.12.2022
Zambut	-	-	-	-
Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą	-	-	-	644
Podmioty powiązane z Piotrem Kwaśniewskim	1	1	1	51
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>695</b>

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	31.12.2022	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	30.09.2023
Sanwil Holding S.A.	3 166	1300	(1000)	232	(8)	3 690
VALUE FIZ*	1 531	-	-	-	(1 531)	-
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)</b>	<b>4 697</b>	<b>1 300</b>	<b>(1 000)</b>	<b>232</b>	<b>(1 539)</b>	<b>3 690</b>

\* cesja wierzytelności pomiędzy Palametra Holdings Limited, a VALUE FIZ z dn. 06.06.2022 r.

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

Grupa w okresie sprawozdawczym nie tworzyła odpisów aktualizujący z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych.

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2023 roku





# Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

01.01.2023-30.09.2023

Lublin, 29 listopada 2023 roku



## 7. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

### Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	01.01.2023 30.09.2023 (dane niebadane)	01.07.2023 30.09.2023 (dane niebadane)	01.01.2022 30.09.2022 (dane niebadane)	01.07.2022 30.09.2022 (dane niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>					
Przychody ze sprzedaży		2 168	1 188	2 721	519
Koszt własny sprzedaży		(757)	(221)	(1 709)	(428)
<b>Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży</b>		<b>1 411</b>	<b>967</b>	<b>1 012</b>	<b>91</b>
Koszty sprzedaży		(250)	(108)	(51)	(13)
Koszty ogólnego zarządu		(1 457)	(376)	(2 315)	(360)
Pozostałe przychody operacyjne		142	68	3 127	13
Pozostałe koszty operacyjne		(115)	(21)	(51)	(12)
Zyski/(Straty) z inwestycji		16 897	1 340	24 983	22 103
<b>Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>16 628</b>	<b>1 870</b>	<b>26 705</b>	<b>21 822</b>
Koszty finansowe		(2 580)	(1 898)	(5 331)	(2 516)
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>14 048</b>	<b>(28)</b>	<b>21 374</b>	<b>19 305</b>
Podatek dochodowy		55	283	3	-
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>		<b>14 103</b>	<b>255</b>	<b>21 377</b>	<b>19 305</b>
<b>Działalności zaniechana</b>					
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-	-	-
<b>Zysk/(Strata) netto</b>		<b>14 103</b>	<b>255</b>	<b>21 377</b>	<b>19 305</b>
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>					
Aktualizacja wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży		-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>14 103</b>	<b>255</b>	<b>21 377</b>	<b>19 305</b>
<b>Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję</b>					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,71	0,01	1,08	0,98
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,71	0,01	1,08	0,98
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję</b>					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,71	0,01	1,08	0,98
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,71	0,01	1,08	0,98

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2023 roku



**Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans**

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	30.09.2023 (dane niebadane)	30.06.2023 (dane niebadane)	31.12.2022
<b>Aktywa</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>				
Rzeczowe aktywa trwałe		-	-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		901	718	831
Wartości niematerialne		-	-	21
Nieruchomości inwestycyjne		4 836	4 836	4 836
Udzielone pożyczki		78 563	82 428	81 191
Pozostałe inwestycje długoterminowe		21 458	21458	21 451
Pozostałe aktywa długoterminowe		340	340	340
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-	-
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>106 098</b>	<b>109 780</b>	<b>108 670</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	8.1	24 185	20 369	16 848
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	124	124
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		2 431	14 519	2 560
Krótkoterminowe aktywa finansowe		2 655	530	232
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		702	42	624
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>29 973</b>	<b>35 584</b>	<b>20 388</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>136 071</b>	<b>145 364</b>	<b>129 058</b>

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2023 roku

**Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans**

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	30.09.2023 (dane niebadane)	30.06.2023 (dane niebadane)	31.12.2022
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>				
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał zakładowy		39 510	39 510	39 510
Akcje własne		-	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny		6	6	6
Kapitał zapasowy		18 733	20 733	3 999
Kapitał rezerwowy		6 481	4 893	4 893
Zyski zatrzymane		-	-	-
Wynik danego okresu		14 103	13 848	21 672
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>78 833</b>	<b>78 990</b>	<b>70 080</b>
<b>Zobowiązania</b>				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		11 642	26 386	26 423
Zobowiązania z tytułu obligacji		-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu		713	526	583
Rezerwy	8.2	-	-	-
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	8.2	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 751	2 034	1 806
Pozostałe zobowiązania		897	706	538
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>15 003</b>	<b>29 652</b>	<b>29 350</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		3 690	4 609	4 715
Zobowiązania z tytułu obligacji		22 666	22 000	22 000
Zobowiązania z tytułu leasingu		133	163	194
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		9 039	7 370	2 405
Rezerwy	8.2	82	82	82
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	8.2	82	82	82
Przychody przyszłych okresów		6 625	2 498	232
<i>w tym dotacje</i>		-	-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>42 235</b>	<b>36 722</b>	<b>29 628</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>57 238</b>	<b>66 374</b>	<b>58 978</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>136 071</b>	<b>145 364</b>	<b>129 058</b>

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Chojota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2023 roku

**Śródroczny skrócony jednostkowy Rachunek Przepływów Pieniężnych**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01.01.2023 30.09.2023</b> <i>(dane niebadane)</i>	<b>01.01.2022 30.09.2022</b> <i>(dane niebadane)</i>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk brutto za okres</b>	<b>14 048</b>	<b>21 374</b>
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	134	72
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(16 897)	(4 087)
Koszty finansowe	2 456	3 513
Zmiana stanu zapasów	(7 336)	(6 849)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	253	(1 034)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	-	(142)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	2 042	(16 539)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(2 423)	-
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	6 393	116
Podatek zapłacony	-	(19)
Pozostałe (koszty programu motywacyjnego)	-	1 470
Pozostałe korekty	-	(116)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(1 330)</b>	<b>(2 241)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Odsetki otrzymane	3 453	389
Dywidendy otrzymane	12 429	-
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych środków trwałych	-	(89)
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	(6)	-
Pożyczki udzielone	(25 950)	(27 749)
Splata udzielonych pożyczek	29 633	25 710
Zwrot dopłat do kapitału	-	2 000
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>19 559</b>	<b>261</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	7 843	21 634
Nabycie akcji własnych	(413)	(1 193)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(22 591)	(11 743)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(101)	(32)
Odsetki zapłacone	(2 889)	(1 690)
Dywidenda wypłacona akcjonariuszom jednostki dominującej	-	(4 939)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(18 151)</b>	<b>2 037</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>78</b>	<b>57</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	624	850
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>702</b>	<b>907</b>

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2023 roku

**Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym**

<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	<b>Kapitał zakładowy</b>	<b>Akcje własne</b>	<b>Kapitał zapasowy</b>	<b>Kapitał rezerwowy</b>	<b>Kapitał z aktualizacji wyceny</b>	<b>Zyski (straty) zatrzymane</b>	<b>Kapitał własny razem</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>39 510</b>	-	<b>71 062</b>	<b>2 494</b>	<b>6</b>	<b>(60 124)</b>	<b>52 948</b>
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	21 377	<b>21 377</b>
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	21 377	<b>21 377</b>
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-
Skup/Umorzenie akcji własnych	-	(1 193)	-	-	-	-	<b>(1 193)</b>
Podział wyniku	-	-	5 999	-	-	(5 999)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(4 939)	<b>(4 939)</b>
Obniżenie kapitału	-	-	-	-	-	-	-
Pokrycie straty	-	-	(71 062)	-	-	71 062	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	(2 000)	2 000	-	-	-
Przekazanie akcji własnych na rzecz uczestników programu motywacyjnego	-	1 193	-	(1 193)	-	-	-
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	1 470	-	-	<b>1 470</b>
<b>Kapitał własny na dzień 30 września 2022 r.</b>	<b>39 510</b>	-	<b>3 999</b>	<b>4 771</b>	<b>6</b>	<b>21 377</b>	<b>69 663</b>

<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	<b>Kapitał zakładowy</b>	<b>Akcje własne</b>	<b>Kapitał zapasowy</b>	<b>Kapitał rezerwowy</b>	<b>Kapitał z aktualizacji wyceny</b>	<b>Zyski (straty) zatrzymane</b>	<b>Kapitał własny razem</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>39 510</b>	-	<b>3 999</b>	<b>4 893</b>	<b>6</b>	<b>21 672</b>	<b>70 080</b>
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	14 103	<b>14 103</b>
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	14 103	<b>14 103</b>
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku na kapitał zapasowy	-	-	16 733	-	-	(16 733)	-
Zadeklarowane dywidendy	-	-	-	-	-	(4 939)	<b>(4 939)</b>
Skup/Umorzenie akcji własnych	-	(412)	-	-	-	-	<b>(412)</b>
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	(2 000)	2 000	-	-	-
Przekazanie akcji własnych na rzecz uczestników programu motywacyjnego	-	412	-	(412)	-	-	-
<b>Kapitał własny na dzień 30 września 2023 r.</b>	<b>39 510</b>	-	<b>18 733</b>	<b>6 481</b>	<b>6</b>	<b>14 103</b>	<b>78 833</b>

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Chotota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2023 roku

## 8. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

### 8.1. Zapasy

<i>w tysiącach złotych</i>	30.09.2023	31.12.2022
Produkcja w toku	24 185	16 848
Wyroby gotowe	-	-
	<b>24 185</b>	<b>16 848</b>

#### Podział zapasów na dzień 30 września 2023 roku

<i>w tysiącach złotych</i>	Produkcja w toku	Wyroby gotowe
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	356	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	210	-
Inwestycja Lublin Niecała 7	22 384	-
Inwestycja Lublin Orzechowa	1 228	-
Pozostałe	7	-

Wartość odpisów aktualizujących zapasy na dzień 30 września 2023 r. wyniosła 0 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2022 r.: 0 tys. zł). Spółka nie dokonała nowych odpisów w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem.

### 8.2. Rezerwy

<i>w tysiącach złotych</i>	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
<b>Wartość na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	-	-	82	82
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	-	-	-
<b>Wartość na dzień 30 września 2023 r.</b>	-	-	82	82
Część długoterminowa	-	-	-	-
Część krótkoterminowa	-	-	82	82
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	-	-	82	82
Część długoterminowa	-	-	-	-
Część krótkoterminowa	-	-	82	82

### 8.3. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu MSR 24

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie*		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022	30.09.2023	31.12.2022
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>	<b>2 654</b>	<b>3 307</b>	<b>1 422</b>	<b>1 221</b>

\*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie*		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022	30.09.2023	31.12.2022
	<b>Zakup produktów i usług</b>	541	392	68

\*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

<i>w tysiącach złotych</i>	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
		31.12.2022	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	
	<b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)</b>	81 191	25 990	(29 633)	4 468	(3 453)

<i>w tysiącach złotych</i>	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
		31.12.2022	Zaciągnięcia	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	
	<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)</b>	31 122	6 849	(22 573)	1 475	(1 540)

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2023 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 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2023 – 30.09.2023 r.

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

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

## 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 pierwszych III kwartałów 2023 r. oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, Zarząd Spółki uznaje:

- wcześniejszą całkowitą spłatę w dniu 28 kwietnia 2023 r. przez WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o. kredytów udzielonych jej na podstawie zawartej w dniu 19 października 2021 r. z Bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie umowy kredytu inwestorskiego i umowy kredytu obrotowego odnawialnego w łącznej wysokości 19,4 mln zł (szczegóły: raport bieżący nr 9/2023 z dnia 28 kwietnia 2023 r. oraz nr 33/2021 z dnia 19 października 2021 r.),
- podjęcie w dniu 26 maja 2023 r. przez Zarząd Spółki uchwały w sprawie zamiaru rekomendowania Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu wypłaty dywidendy w wysokości 0,25 zł (słownie: dwadzieścia pięć groszy) na jedną akcję (szczegóły: raport bieżący nr 11/2023),
- opublikowanie w dniu 21 lipca 2023 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji WIKANA S.A. z dniami 24 – 31 lipca 2023 r. (szczegóły: raport bieżący nr 19/2023);
- nabycie w dniu 4 sierpnia 2023 r. akcji własnych Spółki (szczegóły: raport bieżący nr 21/2023);
- zbycie w dniu 14 sierpnia 2023 r. akcji własnych Spółki na rzecz uczestników Programu Motywacyjnego (szczegóły: raport bieżący 23/2023).

## 12. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

Spółka nie publikuje prognoz wyników.

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

Liczba akcji WIKANA S.A. będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących prezentuje poniższa tabela.

	Liczba akcji/głosów na WZ Spółki (SZT.)	Wartość nominalna akcji (PLN)	Udział w kapitale Spółki/głosach na WZ Spółki (%)
<b>Zarząd, w tym:</b>	<b>598 530</b>	<b>1 197 060</b>	<b>3,03%</b>
Chołota Paweł	180 752	361 504	0,91%
Kwaśniewski Piotr	417 778	835 556	2,11%
<b>Rada Nadzorcza, w tym:</b>	<b>524 815</b>	<b>1 049 630</b>	<b>2,66%</b>
Buchajski Adam	524 815	1 049 630	2,66%
<b>Razem:</b>	<b>1 123 345</b>	<b>2 246 690</b>	<b>5,69%</b>

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

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

Na przestrzeni pierwszych III kwartałów 2023 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, poza umowami przenoszącymi własność lokali, w ocenie Zarządu Spółki za istotne należy uznać także:

- zawartą w dniu 14 marca 2023 r. przez EJENDOM Sp. z o.o., jako Stronę Kupującą, z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA, jako Stroną Sprzedającą, warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Sandomierzu o powierzchni 0,4791 ha (dalej: Nieruchomość; szczegóły: raport bieżący nr 3/2023) oraz zawartą w dniu 4 kwietnia 2023 r., w wykonaniu zobowiązania wynikającego ze wspomnianej warunkowej umowy sprzedaży, w związku z nieskorzystaniem przez Burmistrza Sandomierza z prawa pierwokupu Nieruchomości, umowę przeniesienia własności Nieruchomości na EJENDOM Sp. z o.o. (szczegóły: raport bieżący nr 6/2023),
- zawartą w dniu 4 kwietnia 2023 r. przez EJENDOM Sp. z o.o., jako Stronę Kupującą, z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA, jako Stroną Sprzedającą, przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Sandomierzu o powierzchni 0,4791 ha (szczegóły: raport bieżący nr 7/2023) oraz zawartą w dniu 26 maja 2023 r., w wykonaniu zobowiązania wynikającego ze wspomnianej przedwstępnej umowy sprzedaży, w związku z nieskorzystaniem przez Burmistrza Sandomierza z prawa pierwokupu Nieruchomości, umowę przeniesienia własności Nieruchomości na EJENDOM Sp. z o.o. (szczegóły: raport bieżący nr 10/2023),
- otrzymaną w dniu 12 kwietnia 2023 r. od Wykonawcy przez WIKANA SALIX Sp. z o.o. podpisaną umowę o roboty budowlane w zakresie wykonania stanu surowego, wraz ze ściankami działowymi, budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego roboczo numerem B3, realizowanym przez Spółkę w ramach kolejnego etapu inwestycji pod nazwą: „Parkowa Dzielnica” przy ul. Stanisława Leszczyńskiego w Przemyślu (szczegóły: raport bieżący nr 8/2023).

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

W okresie sprawozdawczym, jak i do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, z podmiotami powiązanymi 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 6.7. informacji dodatkowej do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w kolumnie zabezpieczenia.

Poza powyższym ani 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 2023 roku spółki z Grupy Kapitałowej kontynuowały swoją działalność statutową.

Na dzień 30 września 2023 r. łączna kwota zobowiązań Grupy Kapitałowej przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw o charakterze krótkoterminowym, wynosi 141 530 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, leasingu finansowego, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 93 172 tys. zł w głównej mierze 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 148 732 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 55 560 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 III kwartałów 2023 roku i do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu Grupa Kapitałowa, w zakresie mieszkaniowych projektów deweloperskich przygotowuje się do rozpoczęcia realizacji kolejnych projektów deweloperskich zlokalizowanych w województwach lubelskim i podkarpackim.

**Sprzedaż deweloperska w III kwartałach 2023 r. w podziale ze względu na lokalizację:**

Miasto	Mieszkania		Lokale usługowe	
	Liczba	PUM [m <sup>2</sup> ]	Liczba	PU [m <sup>2</sup> ]
Lublin	75	4 212	-	-
Świdnik	23	1 361	-	-
Zamość	44	1 969	-	-
Tomaszów Lubelski	11	539	-	-
Rzeszów	6	482	-	-
<b>SUMA</b>	<b>159</b>	<b>8 563</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Sprzedaż deweloperska w III kwartałach 2023 r. w podziale na inwestycje:**

Inwestycja	Planowany termin zakończenia projektu* (kwartał i rok)	Mieszkania		Lokale usługowe	
		Liczba	PUM [m <sup>2</sup> ]	Liczba	PU [m <sup>2</sup> ]
Niecała 7	III kwartał 2024	24	1 442	-	-
Wikana Residence B3, B4	IV kwartał 2023	17	1 129	-	-
Nowe Bronowice B1	Zakończony	32	1 481	-	-
Klonowe Osiedle B3	Zakończony	23	1 361	-	-
Delia Park B1	II kwartał 2024	35	1 547	-	-
Factory Park A1	Zakończony	9	422	-	-
Leśne Zacisze AB	II kwartał 2025	11	539	-	-
Wikana Residence B1,B2	Zakończony	2	160	-	-
Zielone Tarasy CD	Zakończony	4	303	-	-
Wikana Square A	Zakończony	1	78	-	-
Wikana Square B	Zakończony	1	101	-	-
<b>SUMA</b>		<b>159</b>	<b>8 563</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\* oczekiwany termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie

**Poniżej Spółka zamieszcza zestawienie aktualnie realizowanych projektów deweloperskich:**

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PU (m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2023)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
<b>Lublin</b>					
Wikana Residence B3, B4	88	5 008	73	22.02.2021	30.11.2023
Niecała 7	81	5 043	25	09.11.2020	30.06.2024
<b>Przemysław</b>					
Parkowa Dzielnica B3	78	3 848	-	11.04.2023 r.	30.04.2025
<b>Zamość</b>					
Delia Park B1	144	6 707	92	03.11.2021	31.12.2023

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PU (m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2023)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
<b>Tomaszów Lubelski</b>					
Leśne Zacisze A, B	109	4 693	11	01.10.2022	31.12.2024
<b>SUMA</b>	<b>500</b>	<b>25 299</b>	<b>201</b>		

**Oferta lokali (na dzień 30 września 2023 r.):**

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PU (m <sup>2</sup> )	Liczba	PU (m <sup>2</sup> )	
Wikana Residence B1, B2	5	477	84	4 789	Zakończony
Wikana Residence B3, B4	15	1 000	88	5 008	31.12.2023
Nowe Bronowice B1	32	1 755	112	5 009	Zakończony
Klonowe Osiedle B3	39	2 472	108	5 986	Zakończony
Niecała 7	56	3 625	81	5 043	31.08.2024
Wikana Square A	2	201	138	8 239	Zakończony
Wikana Square B	2	332	142	8 490	Zakończony
Zielone Tarasy C, D	2	159	46	3 104	Zakończony
Delia Park B1	52	2 433	144	6 707	31.05.2024
Factory Park A1	16	914	68	3 381	Zakończony
Leśne Zacisze A, B	98	4 154	109	4 693	30.04.2025
<b>SUMA</b>	<b>319</b>	<b>17 522</b>	<b>1 120</b>	<b>60 449</b>	

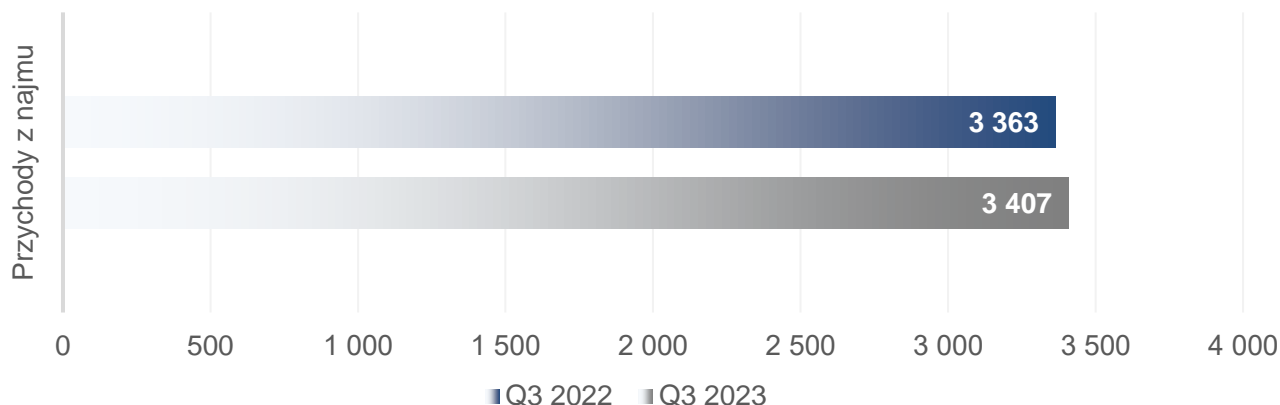
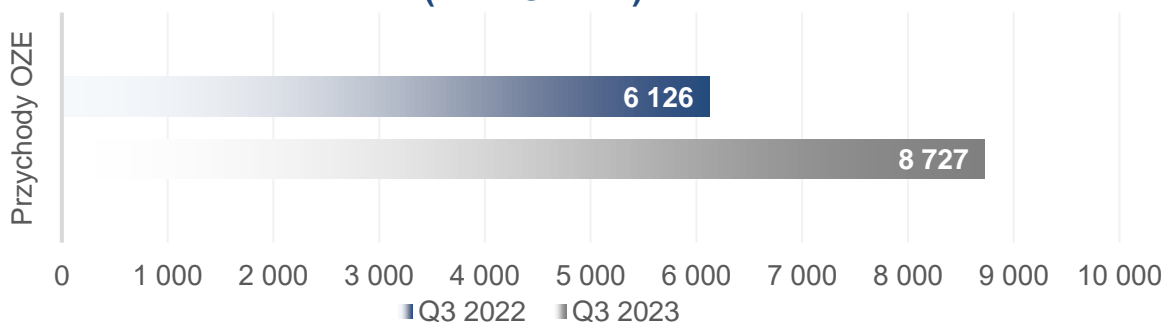
**Przekazania lokali w III kwartałach 2023 r.:**

Projekt	Lokale przekazane klientom	
	Liczba (szt.)	PU (m <sup>2</sup> )
Wikana Square A	1	78
Wikana Square B	2	173
Wikana Residence B1, B2	25	1 561
Zielone Tarasy C, D	4	303
Klonowe Osiedle B3	51	2 491
Factory Park A1	50	2 374
<b>SUMA</b>	<b>133</b>	<b>6 980</b>

**Lokale pozostałe do przekazania (według stanu na dzień 30 września 2023 r.):**

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (m <sup>2</sup> )	Wartość umów (tys. zł)	
Zielone Tarasy C, D	1	76	579	Zakończony
Wikana Residence B3, B4	73	3 974	36 043	31.12.2023 r.
Nowe Bronowice B1	80	3 253	24 007	Zakończony
Niecała 7	25	1 475	15 447	31.08.2024 r.
Klonowe Osiedle B3	18	1 024	7 361	Zakończony
Delia Park B1	92	4 274	31 047	31.05.2024 r.
Factory Park A1	2	94	683	Zakończony
Leśne Zacisze A, B	11	539	3 890	30.04.2025 r.
<b>SUMA</b>	<b>302</b>	<b>14 709</b>	<b>119 057</b>	

Przychody z segmentu najmu powierzchni komercyjnych w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2023 r. wyniosły 3 407 tys. zł (w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2022 r. 3 363 tys. zł).

**PRZYCHODY Z NAJMU (W TYS. PLN)**

**PRZYCHODY Z SEGMENTU ENERGII ODNAWIALNEJ (W TYS. PLN)**


W okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 r. Grupa Kapitałowa osiągnęła z segmentu energii odnawialnej przychody w wysokości 8 727 tys. zł (w okresie od 1 stycznia do 30 września 2022 r. 6 126 tys. zł).

W wyniku powyższego Grupa Kapitałowa wypracowała w okresie sprawozdawczym 60 232 tys. zł przychodów względem 43 612 tys. zł w okresie porównawczym. Przy jednoczesnym zwiększeniu kosztu własnego sprzedaży z 29 374 tys. zł (za III kwartały 2022 r.) do 40 525 tys. zł, w okresie sprawozdawczym osiągnięto skonsolidowany zysk brutto na sprzedaży w wysokości 19 707 tys. zł (14 238 tys. zł za III kwartały 2022 r.). Grupa Kapitałowa zakończyła okres pierwszych trzech kwartałów 2023 r. zyskiem netto na poziomie 9 257 tys. zł (względem zysku netto na poziomie 7 977 tys. zł po III kwartałach 2022 r.).

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

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

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

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

- poziom stóp procentowych, a co za tym idzie zdolność kredytowa potencjalnych nabywców,
- kształtowanie się cen materiałów budowlanych i kosztów usług wykonawczych,
- tempo i skala działalności, w tym liczba rozpoczętych inwestycji na posiadanych gruntach,
- zwiększanie liczby sprzedawanych lokali przy jednoczesnym dbaniu o rentowność prowadzonej działalności,
- dostosowywanie 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,
- dążenie do zapewnienia optymalnej struktury finansowania realizowanych projektów deweloperskich.

W zakresie segmentu odnawialnych źródeł energii oraz segmentu nieruchomości komercyjnych Zarząd Spółki nie wyklucza dezinvestycji w uzasadnionym rachunkiem ekonomicznym czasie.

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2023 roku





**Wikana S.A.**

20-703 Lublin, ul. Cisowa 11  
tel. 81 444 64 80  
fax. 81 444 64 62  
e-mail: [info@wikana.pl](mailto:info@wikana.pl)

