

# Grupa Kapitałowa WIKANA

## Rozszerzony skonsolidowany raport kwartalny

za okres 01.01.2020-30.09.2020



Lublin, 27 listopada 2020 r.

## Spis treści

1.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	4
2.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego .....	5
	Sprawozdanie Zarządu z działalności za okres 01.01.2020 - 30.09.2020 .....	6
3.	Informacje o Grupie Kapitałowej.....	7
3.1.	Charakterystyka Grupy Kapitałowej .....	7
3.2.	Kapitał zakładowy .....	11
3.3.	Skład Zarządu i Rady Nadzorczej WIKANA S.A. ....	12
3.4.	Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i wpływ tych zmian na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej .....	12
4.	Istotne zdarzenia w III kwartałach 2020 r. oraz do dnia publikacji sprawozdania .....	12
5.	Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu WIKANA S.A.....	14
6.	Stan posiadania akcji WIKANA S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące .....	16
7.	Stanowisko Zarządu WIKANA S.A. odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników .....	16
8.	Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	16
9.	Informacje o transakcjach zawartych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe .....	17
10.	Informacja o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki lub udzielonych gwarancjach .....	17
11.	Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej.....	17
12.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy .....	21
13.	Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego .....	22
	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe .....	29
14.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.....	30
15.	Podstawowe informacje o Spółce.....	35
15.1.	Dane Spółki Dominującej.....	35
16.	Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych .....	35
16.1.	Oświadczenie o zgodności z MSSF .....	35
16.2.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych.....	35
16.3.	Istotne oceny i oszacowania .....	36
16.4.	Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe.....	36
16.5.	Sezonowość.....	36
16.6.	Zmiany zasad rachunkowości .....	36
16.7.	Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie .....	37
17.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	39
17.1.	Sprawozdawczość segmentów działalności .....	39
17.2.	Przychody ze sprzedaży .....	43
17.3.	Nieruchomości inwestycyjne .....	43
17.4.	Zapasy .....	45
17.5.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe .....	46
17.6.	Akcje i akcjonariat .....	46
17.7.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek .....	48
17.8.	Zobowiązania z tytułu obligacji .....	52
17.9.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	53
17.10.	Zobowiązania warunkowe .....	53

17.11.	Rezerwy .....	54
17.12.	Przychody przyszłych okresów.....	54
17.13.	Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej.....	54
17.14.	Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	55
17.15.	Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych.....	56
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe.....		57
18.	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe .....	58
19.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego .....	63
19.1.	Zapasy .....	63
19.2.	Rezerwy .....	63
19.3.	Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	63

## 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 2020 roku: 4,5268 EUR/PLN (na 31 grudnia 2019 roku: 4,2585 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 2020 roku: 4,4420 EUR/PLN (po III kwartale 2019 r.: 4,3086 EUR/PLN).

Pozycja bilansu	30-wrz-20		31-gru-19	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
<b>Aktywa razem</b>	<b>230 006</b>	<b>50 810</b>	<b>235 443</b>	<b>55 288</b>
Aktywa trwałe	73 271	16 186	79 798	18 739
Aktywa obrotowe	153 235	33 851	156 645	36 549
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	3 500	773		
<b>Pasywa razem</b>	<b>230 006</b>	<b>50 810</b>	<b>235 443</b>	<b>55 288</b>
Kapitał własny	46 627	10 300	42 740	10 036
Zobowiązania długoterminowe	43 686	9 651	42 627	10 010
Zobowiązania krótkoterminowe	139 693	30 859	150 076	35 242

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej	01-sty-20 30-wrz-20		01-lip-20 30-wrz-20		01-sty-19 30-wrz-19		01-lip-19 30-wrz-19	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>								
Przychody ze sprzedaży	56 789	12 785	19 776	4 451	68 517	15 902	8 428	1 889
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	14 165	3 189	3 528	794	13 891	3 224	2 065	466
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	8 035	1 809	2 467	555	10 168	2 360	646	139
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	4 567	1 028	1 439	324	6 177	1 434	(686)	(167)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	3 947	889	1 411	318	5 367	1 246	(826)	(198)
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>3 947</b>	<b>889</b>	<b>1 411</b>	<b>318</b>	<b>5 367</b>	<b>1 246</b>	<b>(826)</b>	<b>(198)</b>
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:								
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,20	0,04	0,07	0,01	0,27	0,06	(0,04)	(0,01)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,20	0,04	0,07	0,01	0,27	0,06	(0,04)	(0,01)

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych	01-sty-20 30-wrz-20		01-sty-19 30-wrz-19	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	(2 468)	(556)	(1 318)	(306)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(171)	(38)	616	143
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(5 957)	(1 341)	(8 728)	(2 026)
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>(8 596)</b>	<b>(1 935)</b>	<b>(9 430)</b>	<b>(2 189)</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 2020 roku: 4,5268 EUR/PLN (na 31 grudnia 2019 roku: 4,2585 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 2020 roku: 4,4420 EUR/PLN (po III kwartale 2019 r.: 4,3086 EUR/PLN).

Pozycja bilansu w tysiącach	30-wrz-20		31-gru-19	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>60 185</b>	<b>13 295</b>	<b>49 521</b>	<b>11 629</b>
Aktywa trwałe	23 078	5 098	22 050	5 178
Aktywa obrotowe	37 107	8 197	27 471	6 451
<b>Pasywa razem</b>	<b>60 185</b>	<b>13 295</b>	<b>49 521</b>	<b>11 629</b>
Kapitał własny	40 827	9 019	31 876	7 485
Zobowiązania długoterminowe	2 853	630	2 623	616
Zobowiązania krótkoterminowe	16 505	3 646	15 022	3 528

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej w tysiącach	01-sty-20 30-wrz-20		01-lip-20 30-wrz-20		01-sty-19 30-wrz-19		01-lip-19 30-wrz-19	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	2 481	559	709	160	2 735	635	511	116
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	1 316	296	408	92	1 663	386	203	46
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	10 396	2 340	381	85	1 435	333	110	24
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	9 623	2 166	204	45	751	174	(112)	(27)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	9 011	2 029	816	183	128	30	(241)	(56)
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>9 011</b>	<b>2 029</b>	<b>816</b>	<b>183</b>	<b>128</b>	<b>30</b>	<b>(241)</b>	<b>(56)</b>
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:								
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,46	0,10	0,02	0,00	0,01	0,00	(0,01)	(0,00)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,46	0,10	0,02	0,00	0,01	0,00	(0,01)	(0,00)

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych w tysiącach	01-sty-20 30-wrz-20		01-sty-19 30-wrz-19	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	3 647	821	(2 499)	(580)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 010)	(452)	(1 652)	(384)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 047)	(236)	4 183	971
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>590</b>	<b>133</b>	<b>32</b>	<b>7</b>



# Grupa Kapitałowa WIKANA

## Sprawozdanie Zarządu z działalności za okres 01.01.2020 - 30.09.2020



Lublin, dnia 27 listopada 2020 r.

### 3. Informacje o Grupie Kapitałowej

#### 3.1. Charakterystyka Grupy Kapitałowej

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

*w trakcie 12 lat*

*zrealizowała 63 projekty  
deweloperskie*

*oddała do użytkowania  
ponad 3100 lokali*

*o łącznej powierzchni  
ponad 177 tys. m<sup>2</sup>*

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



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

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

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

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

### Jednostka dominująca

WIKANA S.A.

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



WIKANA SOBA Sp. z o.o.	100%	100%
Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasz Dom" Sp. z o.o.	100%	100%
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.	100%	100%
ENERGY PRIME Sp. z o.o. (dawniej: BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.)	100%	100%
ZIELONE TARASY Sp. z o.o. (dawniej: ZIELONE TARASY S.A.)	100%	100%

Segment  
deweloperskiSegment najmu  
powierzchniSegment wytwarzania energii  
z odnawialnych źródeł energii

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

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

### 1. Jednostka dominująca:

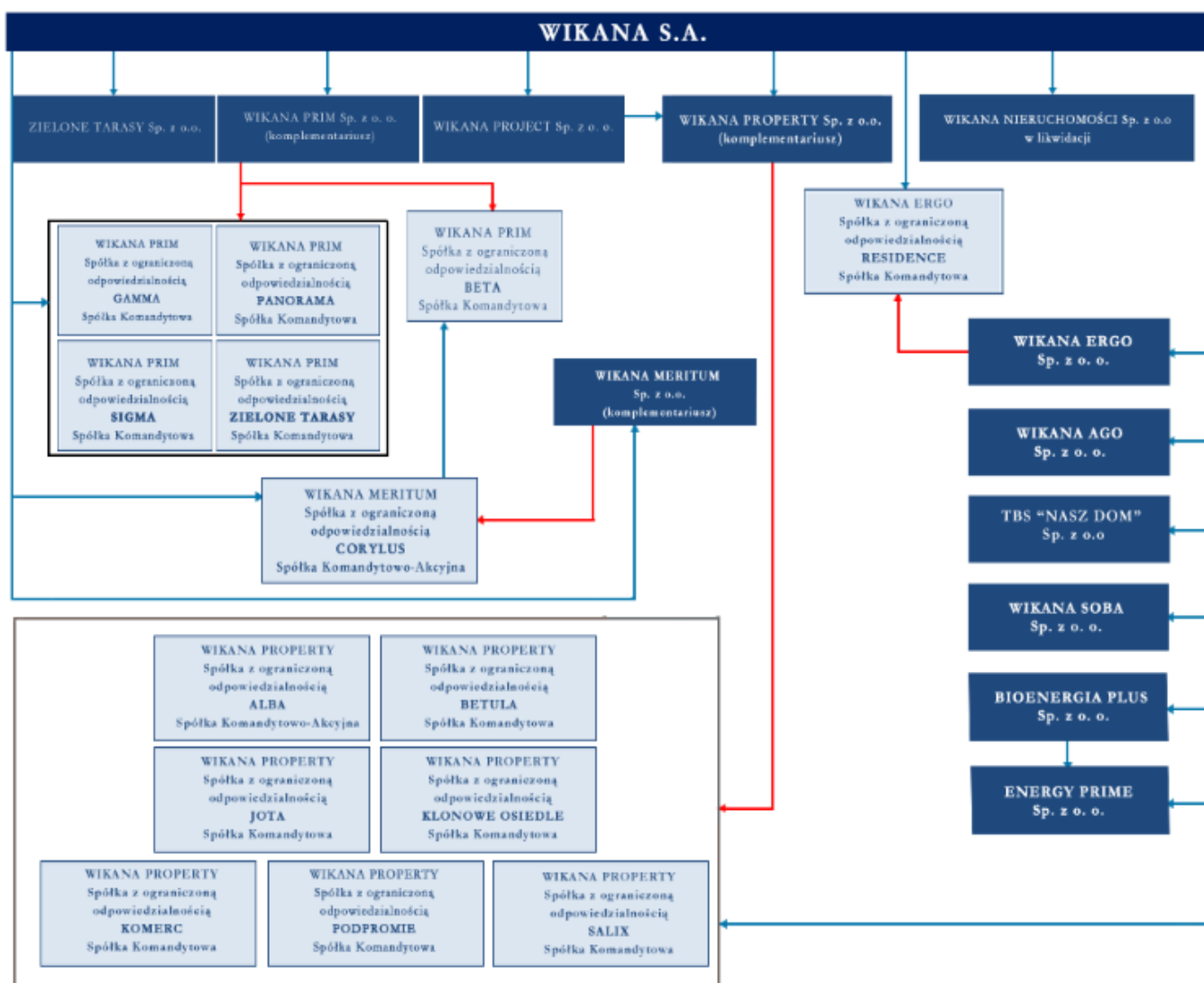
- **WIKANA S.A.** ("Spółka", "Spółka Dominująca", "Jednostka Dominująca", "Emitent") jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce; siedziba Spółki mieści się w Lublinie; adres Spółki, to: ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin; głównym obszarem działalności Spółki jest przede wszystkim działalność deweloperska,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

### 2. Jednostki zależne:

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

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

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



### 3.2. Kapitał zakładowy

W związku z:

- podjęciem w dniu 25 czerwca 2020 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwały nr 16/VI/2020 w sprawie umorzenia akcji własnych, nabytych w tym celu na podstawie upoważnienia zawartego w uchwale Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 20/VI/2019 z dnia 28 czerwca 2019 (szczegóły: raport bieżący nr 21/2019/K, nr 31/2019 i nr 8/2020), oraz uchwały nr 17/VI/2020 w sprawie obniżenia kapitału zakładowego Spółki i zmiany § 10 ust. 1 Statutu Spółki (szczegóły: raport bieżący nr 18/2020),
- i zarejestrowaniem w związku z powyższym w dniu 4 sierpnia 2020 r. przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, obniżenia kapitału zakładowego Spółki w związku z umorzeniem akcji własnych (szczegóły: raport bieżący nr 23/2020),

kapitał zakładowy Spółki na dzień 30 września 2020 roku wynosił 39 530 128,00 zł i dzielił się na:

- 16 753 832 akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 2,00 zł każda akcja,
- 3 011 232 akcji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 2,00 zł każda akcja.

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

#### a) Zarząd

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

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

#### b) Rada Nadzorcza

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

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

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

Zarząd Spółki wskazuje, że na przestrzeni pierwszych trzech kwartałów 2020 oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji w strukturze Grupy Kapitałowej miały miejsce następujące zmiany:

- zawiązanie na potrzeby realizacji inwestycji pn. „Wikana Residence” przy Al. Kraśnickiej w Lublinie spółki celowej pod firmą: WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Spółka komandytowa, która została zarejestrowana przez właściwy sąd rejestrowy w dniu 31 stycznia 2020 r.;
- zawiązanie na potrzeby realizacji inwestycji pn. „Klonowe Osiedle” przy ul. Cisowej w Świdniku spółki celowej pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KLONOWE OSIEDLE Spółka komandytowa, która została zarejestrowana przez właściwy sąd rejestrowy w dniu 27 lipca 2020 r.;
- przekształcenie z dniem 30 lipca 2020 r. spółki pod firmą: ZIELONE TARASY S.A. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: ZIELONE TARASY Sp. z o.o.;
- przekształcenie z dniem 16 września 2020 r. spółki pod firmą: BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: ENERGY PRIME Sp. z o.o.
- zbycie w dniu 12 listopada 2020 r. na rzecz podmiotu niepowiązanego kapitałowo i osobowo z Grupą 50 udziałów spółki pod firmą: WIKANA SOBA Sp. z o.o., o łącznej wartości 5.000,00 zł, stanowiących 100% kapitału zakładowego tej spółki.

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

## 4. Istotne zdarzenia w III kwartałach 2020 r. oraz do dnia publikacji sprawozdania

Za istotne zdarzenia, jakie miały miejsce w pierwszych trzech kwartałach 2020 r. Zarząd Spółki uznaje:

- otrzymanie w dniu 2 stycznia 2020 r. przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS Spółka Komandytowo-Akcyjna podpisanych przez jedyne



obligatariusza, posiadającego wyemitowane przez ww. spółkę obligacje serii B (dalej: „Obligacje”), stosownych dokumentów dotyczących zmiany warunków emisji Obligacji polegającej na zmianie terminu wykupu 22 000 sztuk Obligacji z określonego na dzień 31 grudnia 2019 r. na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz na aktualizacji zapisów wynikających z powyższej zmiany (raport bieżący nr 1/2020);

- otrzymanie w dniu 2 stycznia 2020 r. przez Spółkę od większościowego akcjonariusza, tj. Value Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Warszawie („Fundusz”), podpisanego aneksu do umowy pożyczki zawartej przez Spółkę i Fundusz w dniu 31 sierpnia 2017 r., z późn. zm., zmieniającego termin spłaty pożyczki z określonego na dzień 31 grudnia 2019 r. na dzień 31 grudnia 2020 r. (raport bieżący nr 2/2020);
- ogłoszenie w dniu 13 stycznia 2020 r. „Oferty Zakupu Akcji Spółki WIKANA S.A.” (raport bieżący 4/2020);
- nabycie w dniu 30 stycznia 2020 r. akcji własnych Spółki w celu umorzenia (raport bieżący nr 8/2020);
- podjęcie w dniu 19 lutego 2020 r. decyzji o utworzeniu na koniec roku obrotowego 2019 odpisów aktualizujących bilansową wartość aktywów i zamiarze ujęcia ich w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za ww. okres sprawozdawczy (raport bieżący nr 9/2020).
- rozprzestrzenianie się koronawirusa i pandemii COVID-19 (raporty bieżące nr 12/2020 i 15/2020);
- otrzymanie w dniu 10 lipca 2020 r. przez WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. ostatecznej decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych „B2”, „B3” i „B6” z wielostanowiskowym garażem podziemnym wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą towarzyszącą, zrealizowanych w ramach drugiego etapu inwestycji pod nazwą „Osiedle Marina B” (raport bieżący nr 21/2020);
- otrzymanie w dniu 5 listopada 2020 r. przez WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. ostatecznej decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych „B1”, „B7” i „B8” z usługami i wielostanowiskowym garażem podziemnym wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą towarzyszącą, zrealizowanych w ramach pierwszego etapu inwestycji pod nazwą „Osiedle Marina B” (raport bieżący nr 39/2020).

Poza powyższym, na przestrzeni pierwszych dziewięciu miesięcy 2020 r., spółki z Grupy Kapitałowej były stronami następujących umów, które w ocenie Zarządu Spółki również należy uznać za istotne:

- zawartej w dniu 6 marca 2020 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. z siedzibą w Lublinie („Kredytobiorcę”) z Bankiem Polskiej Spółdzielczości Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie, Oddział w Przemyślu, umowy nieodnawialnego kredytu obrotowego – deweloperskiego w kwocie 12 988 tys. zł oraz umowy obrotowego odnawialnego kredytu rewolwingowego w maksymalnej kwocie 1 000 tys. zł., z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego „B”, realizowanego przez Kredytobiorcę jako drugiego etapu inwestycji pn. „Nova Targowa” w Tarnobrzegu przy ul. Targowej 11 (raport bieżący nr 10/2020);
- otrzymanej w dniu 9 marca 2020 r. przez WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k. podpisanej przez Wykonawcę umowy o wykonanie stanu surowego, wraz ze ściankami działowymi, zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych B1, B2, z funkcją usługową na parterze budynków i garażami podziemnymi, realizowanych w ramach pierwszego etapu inwestycji „Wikana Residence” przy Al. Kraśnickiej w Lublinie (raport bieżący nr 11/2020);
- zawartej w dniu 14 lipca 2020 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k. umowy o kompleksowe wykonanie robót ogólnobudowlanych, polegających na wykonaniu przedsięwzięcia inwestycyjnego w postaci budynku mieszkalnego wielorodzinnego o numerze roboczym „B2”, realizowanego przez ww. spółkę w ramach drugiego etapu inwestycji pod nazwą: „Parkowa Dzielnica” przy ul. Stanisława Leszczyńskiego w Przemyślu (raport bieżący nr 22/2020).
- zawartej w dniu 28 sierpnia 2020 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A. z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości komercyjnej położonej w Inowrocławiu przy ul. Górniczej 21 (raport bieżący nr 24/2020);
- otrzymanej w dniu 22 września 2020 r. przez WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k. podpisanej z mBank S.A. umowy kredytu na kredyt budowlany do kwoty 22 mln zł



i kredyt VAT do kwoty 2 mln zł z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych B1, B2, z funkcją usługową na parterze budynków i garażami podziemnymi, realizowanych w ramach pierwszego etapu inwestycji „WIKANA RESIDENCE” przy Al. Kraśnickiej w Lublinie, wraz z podpisaną umową wsparcia projektu (raport bieżący nr 25/2020);

- zawartej w dniu 26 listopada 2020 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A., w wykonaniu zobowiązania wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 28 sierpnia 2020 r. (szczegóły: raport bieżący nr 24/2020), z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA umowy sprzedaży, na podstawie której ww. spółka zbyła nieruchomość komercyjną położoną w Inowrocławiu przy ul. Górniczej 21 (szczegóły: raport bieżący nr 42/2020).

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

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

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

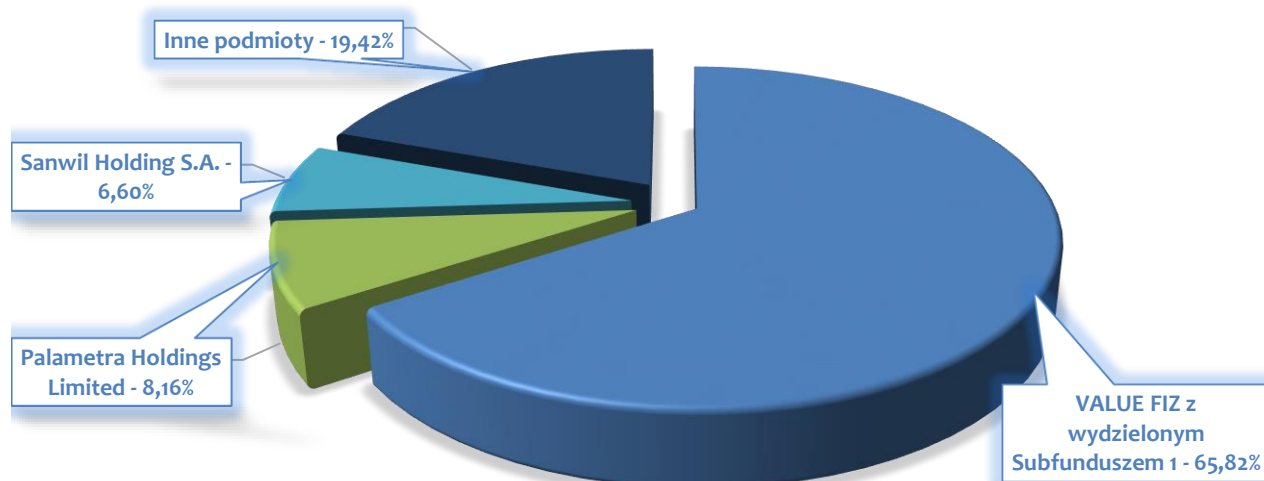
Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1*	13 009 766	13 009 766	26 019 532	65,82%	65,82%
Palametra Holdings Limited**	1 612 000	1 612 000	3 224 000	8,16%	8,16%
Sanwil Holding S.A.***	1 304 728	1 304 728	2 609 456	6,60%	6,60%
Inne podmioty	3 838 570	3 838 570	7 677 140	19,42%	19,42%
<b>RAZEM:</b>	<b>19 765 064</b>	<b>19 765 064</b>	<b>39 530 128</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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

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

\*\*\*Zgodnie z informacjami akcjonariusza z dnia: 03, 05 i 15.10.2020 r.

### UDZIAŁ GŁOSÓW NA WZA



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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 25 września 2020 r., do dnia publikacji niniejszego sprawozdania w strukturze znaczących akcjonariuszy miały miejsce następujące zmiany:

- w dniu 29 września 2020 r., w związku z rozliczeniem transakcji dokonanej na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w formie transakcji pakietowej, a także transakcji sesyjnych, jeden z akcjonariuszy tworzących porozumienie akcjonariuszy zbył 1 094 000 akcji Spółki, stanowiących 5,54% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do oddania 1 094 000 głosów na walnym zgromadzeniu, stanowiących 5,54% ogólnej liczby głosów, co spowodowało jego zejście indywidualnie, a także przez porozumienie akcjonariuszy razem, poniżej progu 5,00% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (szczegóły: raport bieżący nr 32/2020);
- w związku z nabyciem w ramach transakcji zawartej w dniu 29 września 2020 r. na rynku regulowanym, prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., 1.090.000 akcji Spółki, Sanwil Holding S.A., która przed dokonaniem ww. transakcji nie posiadała akcji Spółki, przekroczyła próg 5% ogólnej liczby głosów Spółki (szczegóły: raport bieżący nr 29/2020);
- zgodnie z kolejnymi zawiadomieniami: w dniu 5 października 2020 r. Sanwil Holding S.A. nabyła łącznie 254 728 akcji Spółki, zaś w dniu 15 października 2020 r. zbyła 40 000 akcji Spółki (szczegóły: raporty bieżące nr 34/2020 i 36/2020).

### Informacje o wypłaconych dywidendach

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2020 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu Spółka nie wypłacała dywidendy.

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

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

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

	LICZBA AKCJI/GŁOSÓW NA WZA SPÓŁKI (SZT.)	WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI (PLN)	UDZIAŁ W KAPITALE SPÓŁKI/GŁOSACH NA WZA SPÓŁKI (%)
<b>ZARZĄD</b> , w tym:	<b>92 000</b>	<b>184 000</b>	<b>0,46</b>
KWAŚNIEWSKI PIOTR	62 000	124 000	0,31
CHOŁOTA PAWEŁ	30 000	60 000	0,15
<b>RADA NADZORCZA</b> , w tym:	<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>616 815</b>	<b>1 233 630</b>	<b>3,12</b>

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 25 września 2020 r., nie miały miejsca zmiany w stanie posiadania uprawnień do akcji Spółki ze strony osób zarządzających i nadzorujących, natomiast w stanie posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące miały miejsce następujące zmiany wynikające z:

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 25 września 2020 r., nie miały miejsca zmiany w stanie posiadania uprawnień do akcji Spółki ze strony osób zarządzających i nadzorujących, natomiast w stanie posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące miały miejsce następujące zmiany wynikające z:

- nabycia w dniu 1 października 2020 r. przez Pana Pawła Chołotę – Członka Zarządu Spółki – 30 000 akcji Spółki, stanowiących 0,15% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do oddania 30 000 głosów na walnym zgromadzeniu, stanowiących 0,15% ogólnej liczby głosów (szczegóły: raport bieżący nr 31/2020);
- nabyciem w dniach 1 i 29 września oraz w dniu 14 października 2020 r. przez Pana Piotra Kwaśniewskiego – Prezesa Zarządu Spółki – odpowiednio: 18 000, 4 000 i 40 000 akcji Spółki, stanowiących łącznie 0,31% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do oddania łącznie 62 000 głosów na walnym zgromadzeniu, stanowiących łącznie 0,31% ogólnej liczby głosów (szczegóły: raporty bieżące nr: 33/2020 i 37/2020).

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

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

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

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

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

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

W pierwszych trzech kwartałach 2020 roku, jak również do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu, nie były zawierane z podmiotami powiązаныmi transakcje na warunkach innych niż rynkowe.

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

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

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

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

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

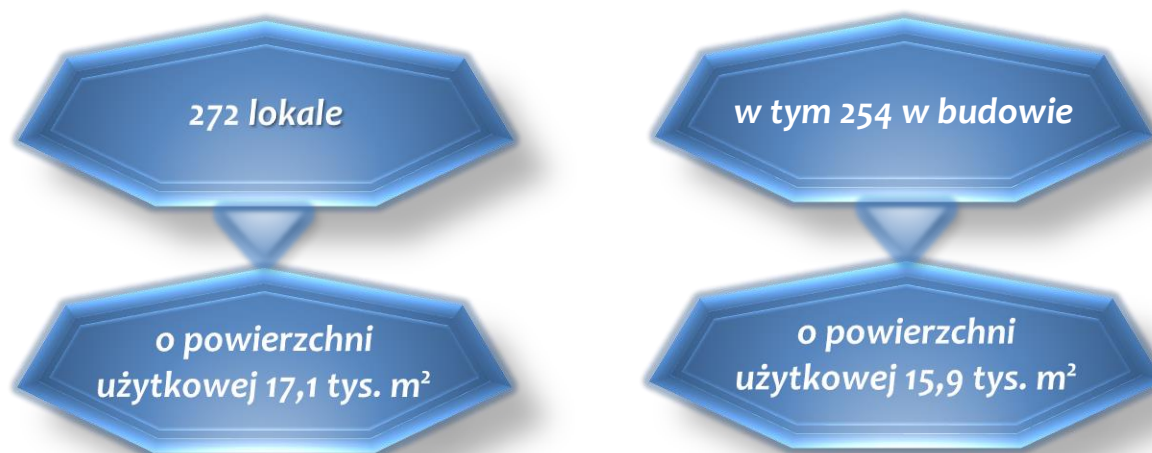
Za istotne, nietypowe zdarzenie, które wystąpiło w okresie sprawozdawczym, niewątpliwie należy uznać rozprzestrzenienie się wirusa SARS-CoV-2, wywołującego chorobę COVID-19, ogłoszony w związku z powyższym na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej od dnia 20 marca 2020 r. do odwołania stan epidemii oraz wprowadzone przez władze państwowe ograniczenia. Powyższe zdarzenia w pewnym stopniu miały wpływ na niniejsze sprawozdanie finansowe. W pierwszych dziewięciu miesiącach 2020 r. Grupa zawarła 172 umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, wobec 207 w analogicznym okresie 2019 r. Jednocześnie liczba lokali dla których zostały podpisane umowy deweloperskie i przedwstępne spadła w pierwszych III kwartałach 2020 r. o ponad 50% względem analogicznego okresu roku ubiegłego (z 228 w III kwartałach 2019 r. do 111 w III kwartałach 2020 r.). O spadku wolumenu sprzedaży przesądziły: pandemia COVID-19 oraz będące jej konsekwencją obostrzenia w życiu społecznym i gospodarczym, wpływające negatywnie na aktywność klientów i możliwość finalizowania decyzji zakupowych oraz mniejsza liczba lokali znajdujących się w pierwszych III kwartałach 2020 r. w ofercie (272 lokale względem 283 w III kwartałach 2019 r.).

Poza powyższym w ocenie Zarządu Spółki w prezentowanym okresie nie wystąpiły żadne inne nietypowe zdarzenia mające wpływ na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki. Na dzień 30 września 2020 r. łączna kwota zobowiązań Grupy Kapitałowej przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw o charakterze krótkoterminowym, wynosi 134 400 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 65 783 tys. zł odpowiada kwocie wpłaconych przez klientów środków

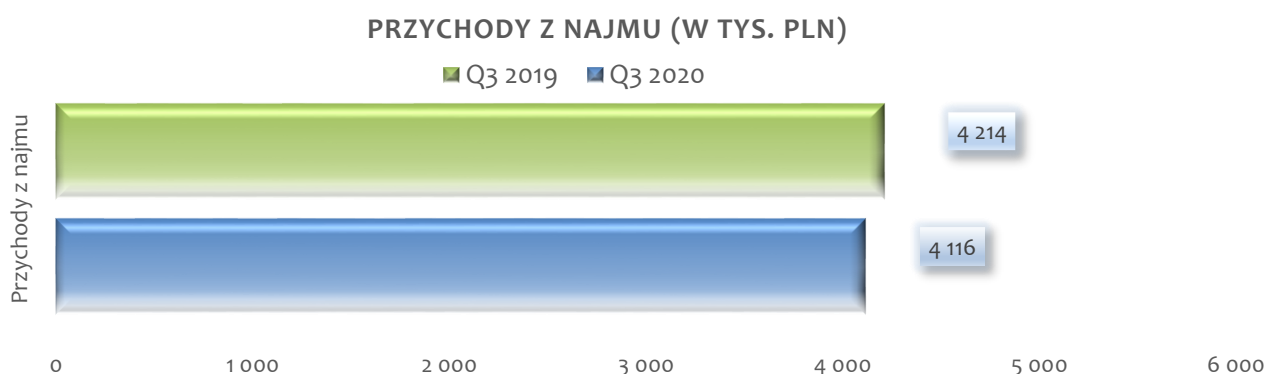
finansowych na podstawie umów kupna mieszkań w realizowanych i niezakończonych projektach deweloperskich oraz otrzymanych dotacji). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 139 693 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 68 617 tys. zł, tj. pomniejszona o kwotę przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z metodologią rozliczania projektów deweloperskich (określoną MSSF 15) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po podpisaniu aktów notarialnych przez klientów oraz rezerw krótkoterminowych. Ewentualna spłata tych zobowiązań wobec nabywców mieszkań byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań, np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii Zarządu Spółki należy zdecydowanie wykluczyć.

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

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



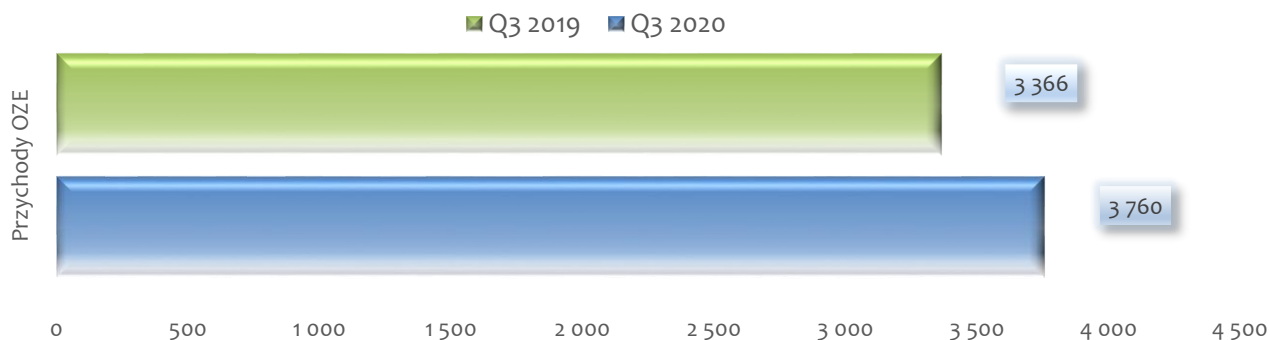
Przychody z najmu (segment najem powierzchni) w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2020 r. wyniosły 4 116zł (w ciągu pierwszych dziewięciu miesięcy 2019 r. 4 214 tys. zł.).



W okresie od 1 stycznia do 30 września br. Grupa Kapitałowa osiągnęła z segmentu energii odnawialnej przychody w wysokości 3 760 zł (w analogicznym okresie 2019 r. 3 366 tys. zł.).

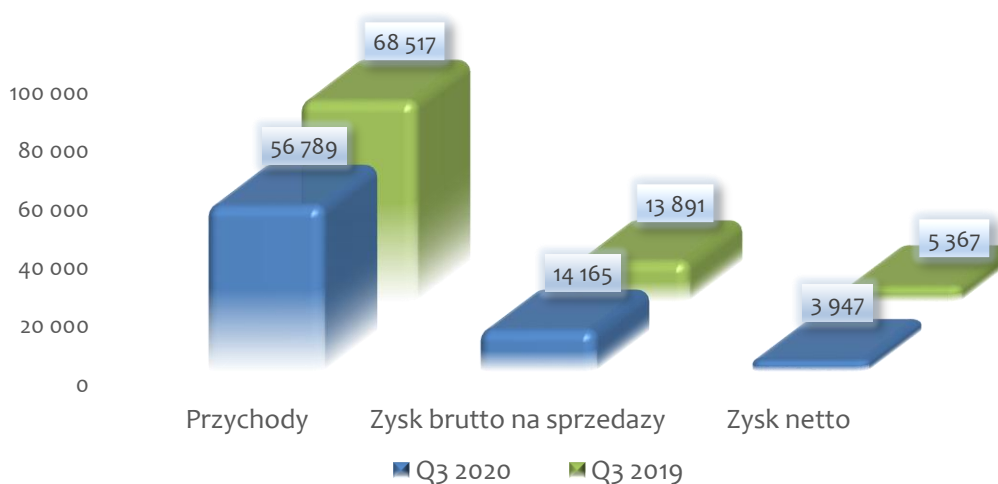


PRZYCHODY Z SEGMENTU ENERGII ODNAWIALNEJ (W TYS. PLN)

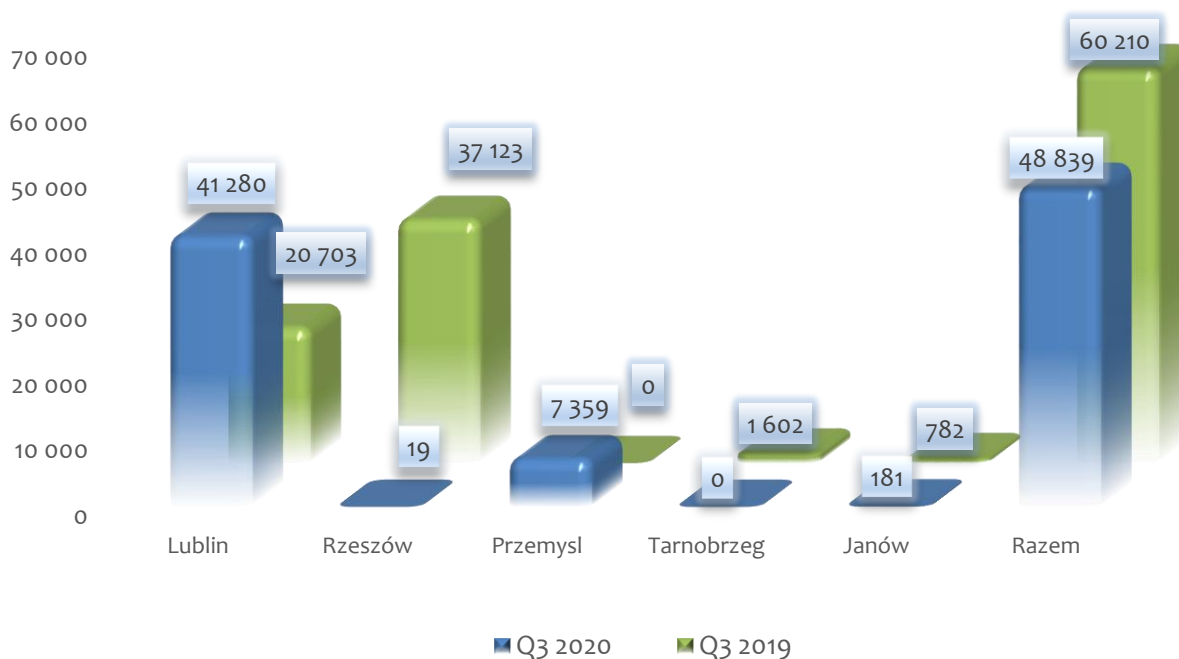


W wyniku powyższego Grupa Kapitałowa wypracowała w okresie sprawozdawczym 56 789 tys. zł przychodów względem 68 517 tys. zł w okresie porównawczym. Przy jednoczesnym zmniejszeniu kosztu własnego sprzedaży z 54 626 tys. zł (w pierwszych III kwartałach 2019 r.) do 42 624 tys. zł, w okresie sprawozdawczym osiągnięto skonsolidowany zysk brutto na sprzedaży w wysokości 14 165 tys. zł (13 891 tys. zł w analogicznym okresie w 2019 r.). Grupa Kapitałowa zakończyła pierwsze III kwartały 2020 r. zyskiem netto na poziomie 3 947 tys. zł (względem zysku netto na poziomie 5 367 tys. zł w pierwszych III kwartałach 2019 r.).

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

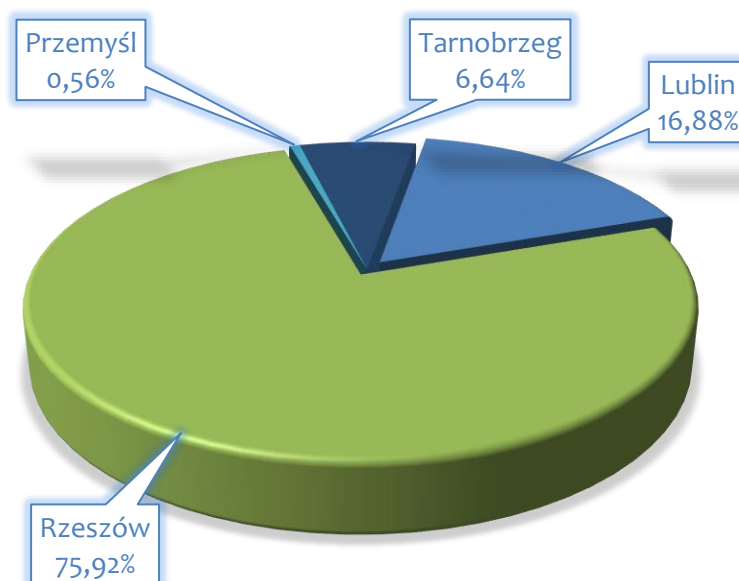


**PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI DEWELOPERSKIEJ  
W PODZIALE NA LOKALIZACJE INWESTYCJI (w tys. PLN)**



Emitent informuje jednocześnie, że wartość umów przedwstępnych i deweloperskich podpisanych do 30 września 2020 r., dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane klientom, czyli dla których w związku z przyjętymi zasadami ich księgowania do dnia bilansowego nie zostały rozpoznane przychody ze sprzedaży, wyniosła 88 313 tys. zł, w tym dla inwestycji realizowanych w: Lublinie – 14 907 tys. zł, Rzeszowie – 67 046 tys. zł, Przemysłu – 491 tys. zł i Tarnobrzegu – 5 869 tys. zł.

**WARTOŚĆ UMÓW PRZEDWSTĘPNYCH I DEWELOPERSKICH  
PODPISANYCH DO 30 WRZEŚNIA 2020 R**



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

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

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

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

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

- wpływy z nowych umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie lub wprowadzonych do oferty Grupy Kapitałowej w 2020 roku,
- wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich, zawartych przed 30.09.2020 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach,
- wpływy z wynajmu powierzchni w posiadanych obiektach komercyjnych,
- proces dezynwestycji obejmujący zbycie wybranych aktywów, poprzez sprzedaż wybranych składników majątku trwałego niewykorzystywanych do podstawowej działalności Grupy Kapitałowej.

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

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

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

Wyniki Grupy w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy w dużej mierze będą zależne od skutków drugiej fali epidemii COVID-19 i ponownie wprowadzonych w związku z tym ograniczeń.

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

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

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

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

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

#### **Ryzyko zmiany cen**

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

#### **Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych**

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

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

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

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

## Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych

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

## Ryzyko utraty płynności finansowej

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

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

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

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

- **Ryzyko związane z celami strategicznymi**

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

- **Ryzyka towarzyszące realizacji projektów deweloperskich**

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

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

Grupa Kapitałowa zawarła i w przyszłości będzie zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na realizację projektów deweloperskich w formule generalnego wykonawstwa. Koszty takich projektów mogą



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

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

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

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

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

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

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

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

Rentowność działalności deweloperskiej Grupy Kapitałowej zależy również bezpośrednio od poziomu cen mieszkań w Polsce, a w szczególności w miastach, w których działa Grupa Kapitałowa. Nadpodaż mieszkań wywołana zbyt dużą liczbą dostępnych lokali może negatywnie wpływać na ceny mieszkań na rynku, na którym działa Grupa Kapitałowa. W przypadku spadku cen mieszkań, Grupa Kapitałowa nie może zapewnić, że będzie

w stanie sprzedać wybudowane mieszkania po cenach zapewniających założoną przez Grupę Kapitałową rentowność.

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

- **Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi**

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

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

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

- **Ryzyko związane z infrastrukturą**

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

- **Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego**

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

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

Istniejący obecnie w Polsce, w tym w szczególności w miastach, w których Grupa Kapitałowa realizuje inwestycje, system ksiąg wieczystych jest nieefektywny, w szczególności z uwagi na opóźnienia z jakimi istotne

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

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

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

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

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

- **Ryzyko zmian prawa podatkowego**

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

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

W praktyce organy podatkowe stosują prawo opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności co do sposobu zastosowania prawa przez organy



podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posiadanymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnorodnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości, co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. W przypadku regulacji podatkowych, które zostały oparte na przepisach obowiązujących w Unii Europejskiej i które powinny być z nimi w pełni zharmonizowane, należy zwrócić uwagę na ryzyko ich stosowania związane z często niewystarczającym poziomem wiedzy na temat przepisów unijnych, do czego przyczynia się fakt, iż są one relatywnie nowe w polskim systemie prawnym. Może to skutkować przyjęciem interpretacji przepisów prawa polskiego pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

- **Ryzyko związane z problemem potencjalnych roszczeń**

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

- **Ryzyko ekonomiczne i polityczne**

Grupa Kapitałowa prowadzi swoją działalność w Polsce, która uznawana jest za rynek rozwijający się. Inwestorzy inwestujący w akcje spółek działających na takich rynkach powinni mieć świadomość istnienia na takich rynkach większego ryzyka ekonomicznego i politycznego niż na rynkach rozwiniętych.

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

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

Część terenów, na których Grupa Kapitałowa realizuje lub planuje realizować inwestycje nie jest objęta ważnymi planami zagospodarowania przestrzennego, co powoduje istotne utrudnienia w uzyskiwaniu pozwoleń na budowę. W szczególności, w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie wówczas, jeżeli są spełnione liczne warunki, m.in. gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii oraz intensywności zabudowy wykorzystania terenu. Brak obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego może powodować istotne problemy z uzyskaniem pozwolenia na budowę, co może prowadzić do opóźnienia realizacji projektów inwestycyjnych, w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

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

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

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

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 27 listopada 2020 roku



# Grupa Kapitałowa WIKANA

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres 01.01.2020 - 30.09.2020



Lublin, dnia 27 listopada 2020 r.

## 14. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2020 r. w tysiącach złotych	Nota	01-sty-20	01-lip-20	01-sty-19	01-lip-19
		30-wrz-20 (dane niebadane)	30-wrz-20 (dane niebadane)	30-wrz-19 (dane niebadane)	30-wrz-19 (dane niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>					
Przychody ze sprzedaży	17.2	56 789	19 776	68 517	8 428
Koszt własny sprzedaży		(42 624)	(16 248)	(54 626)	(6 363)
<b>Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży</b>		<b>14 165</b>	<b>3 528</b>	<b>13 891</b>	<b>2 065</b>
Koszty sprzedaży		(1 645)	(479)	(2 048)	(688)
Koszty ogólnego zarządu		(2 339)	(700)	(2 888)	(798)
Pozostałe przychody operacyjne		1 000	305	4 681	234
Pozostałe koszty operacyjne		(3 150)	(192)	(3 471)	(142)
Zyski (Straty) z inwestycji		4	4	3	(25)
<b>Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>8 035</b>	<b>2 467</b>	<b>10 168</b>	<b>646</b>
Koszty finansowe		(3 468)	(1 029)	(3 991)	(1 332)
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>4 567</b>	<b>1 439</b>	<b>6 177</b>	<b>(686)</b>
Podatek dochodowy		(620)	(28)	(810)	(140)
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>		<b>3 947</b>	<b>1 411</b>	<b>5 367</b>	<b>(826)</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>3 947</b>	<b>1 411</b>	<b>5 367</b>	<b>(826)</b>
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>3 947</b>	<b>1 411</b>	<b>5 367</b>	<b>(826)</b>
<b>Zysk/(Strata) netto przypadające na:</b>					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		3 947	1 411	5 367	(826)
Udziałowców niekontrolujących		-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem przypadające na:</b>					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		3 947	1 411	5 367	(826)
Udziałowców niekontrolujących		-	-	-	-
<b>Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję</b>					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	17.6	0,20	0,07	0,27	(0,04)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	17.6	0,20	0,07	0,27	(0,04)
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję</b>					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,20	0,07	0,27	(0,04)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,20	0,07	0,27	(0,04)

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
/Członek Zarządu/

Lublin, 27 listopada 2020 roku

Grzegorz Witek  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

Na dzień 30 września 2020 r.					
w tysiącach złotych	Nota	30-wrz-20 (dane niebadane)	30-cze-20 (dane niebadane)	31-gru-19	30-wrz-19 (dane niebadane)
<b>Aktywa</b>					
<b>Aktywa trwałe</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe		12 750	12 990	13 442	13 890
Wartości niematerialne		25	29	36	2 350
Nieruchomości inwestycyjne	17.3	58 008	61 585	64 026	63 976
Udzielone pożyczki		-	-	-	-
Pozostałe aktywa długoterminowe		1 956	1 928	1 675	1 553
Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego		532	572	619	494
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>73 271</b>	<b>77 104</b>	<b>79 798</b>	<b>82 263</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>					
Zapasy	17.4	136 421	138 392	130 513	112 831
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-	37	-
Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe	17.5	6 053	6 365	5 739	14 107
Krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-	-	27
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		10 761	8 441	19 357	10 297
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>153 235</b>	<b>153 198</b>	<b>156 645</b>	<b>137 262</b>
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		3 500	-	-	-
<b>Aktywa razem</b>		<b>230 006</b>	<b>230 303</b>	<b>235 443</b>	<b>219 525</b>

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
/Członek Zarządu/

Lublin, 27 listopada 2020 roku

Grzegorz Witek  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

Na dzień 30 września 2020 r. w tysiącach złotych	Nota	30-wrz-20 (dane niebadane)	30-cze-20 (dane niebadane)	31-gru-19	30-wrz-19 (dane niebadane)
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>					
<b>Kapitał własny</b>					
Kapitał zakładowy	17.6	39 530	40 030	40 030	40 030
Akcje własne		(16)	(325)	(266)	-
Kapitał z aktualizacji wyceny		181	181	181	181
Kapitał zapasowy		132 265	132 265	130 519	130 510
Kapitał rezerwowy		2 490	2 300	2 300	2 300
Zyski zatrzymane		(127 823)	(129 235)	(130 024)	(125 534)
<b>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>46 627</b>	<b>45 216</b>	<b>42 740</b>	<b>47 487</b>
<b>Udziały niekontrolujące</b>		-	-	-	-
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>46 627</b>	<b>45 216</b>	<b>42 740</b>	<b>47 487</b>
<b>Zobowiązania</b>					
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	17.7	13 986	14 422	14 098	14 526
Zobowiązania z tytułu obligacji	17.8	1 136	-	-	1 107
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		9 946	10 029	10 191	10 532
Rezerwy	17.11	1	1	1	4
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	17.11	1	1	1	4
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		952	974	478	408
Pozostałe zobowiązania	17.9	15 717	15 803	15 876	16 068
Dotacje	17.12	1 948	1 994	1 983	1 977
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>43 686</b>	<b>43 223</b>	<b>42 627</b>	<b>44 622</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	17.7	33 690	34 683	33 687	27 078
Zobowiązania z tytułu obligacji	17.8	22 000	23 107	23 107	22 588
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		1 129	1 186	1 052	1 060
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		5	76	718	764
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	17.9	11 793	14 400	19 696	20 930
Rezerwy	17.11	5 293	4 976	1 774	1 493
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	17.11	125	125	75	109
Przychody przyszłych okresów	17.12	65 783	63 436	70 042	53 503
w tym dotacje	17.12	182	182	182	251
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>139 693</b>	<b>141 864</b>	<b>150 076</b>	<b>127 416</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>183 379</b>	<b>185 087</b>	<b>192 703</b>	<b>172 038</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>230 006</b>	<b>230 303</b>	<b>235 443</b>	<b>219 525</b>

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
/Członek Zarządu/

Lublin, 27 listopada 2020 roku

Grzegorz Witek  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2020 r. w tysiącach złotych	01-sty-20	01-sty-19
	30-wrz-20 (dane niebadane)	30-wrz-19 (dane niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (Strata) netto za okres</b>	<b>3 947</b>	<b>5 367</b>
Korekty		
Amortyzacja	969	1 080
Przychody z tytułu odsetek	(4)	(3)
Koszty finansowe	2 959	-
Reklasyfikacja zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	-	3 700
Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych	509	(228)
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	2 300	267
Zmiana stanu zapasów	(5 908)	5 383
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(314)	(7 539)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	4 080	412
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	(6 639)	1 646
Przychody z tytułu wsparcia związanego z COVID 19	(73)	-
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(4 294)	(11 403)
<b>Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej</b>	<b>(2 468)</b>	<b>(1 318)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	-	4 080
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	-	(3 931)
Zbycie nieruchomości inwestycyjnej	-	497
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(171)	(77)
Pożyczki spłacone	-	47
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(171)</b>	<b>616</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wydatki na zakup akcji własnych	(59)	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	39 764	20 396
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(39 998)	(20 716)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(494)	(608)
Odsetki zapłacone	(4 370)	(2 391)
Wykup obligacji	-	(5 409)
Spłata zobowiązań wekslowych	(800)	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(5 957)</b>	<b>(8 728)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>(8 596)</b>	<b>(9 430)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	19 357	19 727
Wpływ zmian z tyt. różnic kursowych dot. śr. pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>10 761</b>	<b>10 297</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>6 537</b>	<b>8 865</b>

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
/Członek Zarządu/

Lublin, 27 listopada 2020 roku

Grzegorz Witek  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/



Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2020 r. w tysiącach złotych (dane niebadane)	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							
	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>40 030</b>	<b>0</b>	<b>129 229</b>	<b>0</b>	<b>181</b>	<b>(127 319)</b>	<b>42 121</b>	<b>42 121</b>
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	5 367	5 367	5 367
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	5 367	5 367	5 367
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	(2 300)	2 300	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	3 581	-	-	(3 581)	-	-
<b>Kapitał własny na dzień 30 września 2019 r.</b>	<b>40 030</b>	<b>0</b>	<b>130 510</b>	<b>2 300</b>	<b>181</b>	<b>(125 534)</b>	<b>47 487</b>	<b>47 487</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2020 r.</b>	<b>40 030</b>	<b>(266)</b>	<b>130 519</b>	<b>2 300</b>	<b>181</b>	<b>(130 024)</b>	<b>42 740</b>	<b>42 740</b>
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	3 947	3 947	3 947
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	3 947	3 947	3 947
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	(500)	-	-	500	-	-	-	-
Skup/Umorzenie akcji własnych	-	250	-	(310)	-	-	(60)	(60)
Podział wyniku	-	-	1 746	-	-	(1 746)	-	-
<b>Kapitał własny na dzień 30 września 2020 r.</b>	<b>39 530</b>	<b>(16)</b>	<b>132 265</b>	<b>2 490</b>	<b>181</b>	<b>(127 823)</b>	<b>46 627</b>	<b>46 627</b>

Piotr Kwaśniewski  
 /Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
 /Członek Zarządu/

Lublin, 27 listopada 2020 roku

Grzegorz Witek  
 /osoba, której powierzono  
 prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## 15. Podstawowe informacje o Spółce

### 15.1. Dane Spółki Dominującej

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

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

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

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

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

### 16.1. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe WIKANA S.A. („śródroczne skrócone sprawozdania finansowe”) sporządzono za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku.

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

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

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

### 16.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie podlegają zatwierdzeniu przez organ zatwierdzający zgodnie z art. 53 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. Śródroczne skrócone sprawozdania finansowe podpisuje kierownik jednostki, tj. Zarząd Spółki oraz - w przypadku wyznaczenia - osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały podpisane w dniu 27 listopada 2020 r.

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

### **16.3. Istotne oceny i oszacowania**

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

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

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

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

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

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

### **16.5. Sezonowość**

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

### **16.6. Zmiany zasad rachunkowości**

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

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

### **Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości**

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

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównawczego.

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

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

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

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

- Zmiana w MSSF 3 Połączenia jednostek

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

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

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

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

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

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

### **Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę**

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

### **Standardy nieobowiązujące (Nowe standardy i interpretacje)**

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

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

- MSSF 14 Regulatory Deferral Accounts

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



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

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe

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

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2021 r.

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

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

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

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

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

### 17.1. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

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

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

#### Segmenty branżowe

Grupa w pierwszych III kwartałach 2020 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.

Inwestycje Grupy Kapitałowej WIKANA  
 (stan na 30.09.2020 r.)



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-wrz-20	30-wrz-19	30-wrz-20	30-wrz-19	30-wrz-20	30-wrz-19	30-wrz-20	30-wrz-19	30-wrz-20	30-wrz-19
<b>Działalność kontynuowana</b>										
Przychody od odbiorców zewnętrznych	48 609	60 340	4 404	4 777	3 777	3 401	-	-	56 789	68 517
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	13 948	5 306	39	40	64	59	(14 051)	(5 405)	-	-
<b>Przychody od odbiorców razem</b>	<b>62 557</b>	<b>65 646</b>	<b>4 443</b>	<b>4 817</b>	<b>3 841</b>	<b>3 460</b>	<b>(14 051)</b>	<b>(5 405)</b>	<b>56 789</b>	<b>68 517</b>
Wynik segmentu	10 017	10 754	2 468	2 199	36	(1 110)	-	-	12 520	11 843
Pozostałe przychody przypisane do segmentu	741	3 788	123	703	138	193	-	-	1 003	4 684
Pozostałe koszty przypisane do segmentu	(2 640)	(5 235)	(2 442)	(899)	(406)	(224)	-	-	(5 488)	(6 359)
<b>Zysk na działalności operacyjnej segmentu</b>	<b>8 118</b>	<b>9 307</b>	<b>149</b>	<b>2 003</b>	<b>(232)</b>	<b>(1 141)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 032</b>	<b>10 168</b>
Koszty finansowe	(2 431)	(2 879)	(1 013)	(1 040)	(23)	(72)	-	-	(3 468)	(3 991)
Podatek dochodowy	(812)	(659)	194	(99)	(1)	(52)	-	-	(620)	(810)
<b>Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej segmentu</b>	<b>4 875</b>	<b>5 768</b>	<b>(671)</b>	<b>864</b>	<b>(257)</b>	<b>(1 265)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 947</b>	<b>5 367</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>4 875</b>	<b>5 768</b>	<b>(671)</b>	<b>864</b>	<b>(257)</b>	<b>(1 265)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 947</b>	<b>5 367</b>



Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	30-wrz-20	31-gru-19	30-wrz-20	31-gru-19	30-wrz-20	31-gru-19	30-wrz-20	31-gru-19	30-wrz-20	31-gru-19
Aktywa segmentu	243 543	235 314	59 050	60 989	18 172	14 050	(101 981)	(94 852)	218 784	215 501
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	-	-	-	-	11 222	19 942
<b>Aktywa razem</b>									<b>230 006</b>	<b>235 443</b>
Zobowiązania segmentu	157 629	168 290	22 478	21 738	29 407	23 899	(90 001)	(82 000)	119 513	131 927
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	-	-	-	-	63 866	60 859
<b>Zobowiązania razem</b>									<b>183 379</b>	<b>192 786</b>

**17.2. Przychody ze sprzedaży**

w tysiącach złotych	01-sty-20 30-wrz-20	01-sty-19 30-wrz-19
Przychody ze sprzedaży wyrobów deweloperskich*	48 839	60 210
Przychody z najmu	4 116	4 214
Przychody ze sprzedaży energii i OZE	3 760	3 366
Przychody ze sprzedaży towarów	-	510
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	74	217
<b>Przychody ogółem</b>	<b>56 789</b>	<b>68 517</b>

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

**17.3. Nieruchomości inwestycyjne**

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

w tysiącach złotych	Wartość godziwa
<b>Wartość netto na początek 2020 roku</b>	<b>64 027</b>
Efekt zastosowania MSSF 16	2
Przeniesienie do zapasów	(222)
Przeniesienie do środków trwałych przeznaczonych do sprzedaży	(3 500)
Zmiana wartości godziwej	(2 299)
<b>Wartość netto na 30 września 2020 roku</b>	<b>58 008</b>

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

<b>Wartość netto na początek 2019 roku</b>	<b>63 554</b>
Efekt zastosowania MSSF 16	613
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(218)
Przeniesienie Nieruchomości inwestycyjnej z zapasów	227
Zmiana wartości godziwej	(200)
<b>Wartość netto na 30 września 2019 roku</b>	<b>63 976</b>

w tysiącach złotych	01-sty-20 30-wrz-20	01-sty-19 30-wrz-19
<b>Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	4 069	4 013
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	1 638	2 390

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 Gorzowie Wielkopolskim przy ul. Piłsudskiego 57 (działka 662/1), w Inowrocławiu przy ul. Górniczej 21 (działka 125/2), w Milejowie przy ul. Partyzanckiej 11A (działka 515/72 i 515/73),
- Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (budynki TBS), w Lublinie przy ul. Kaskadowej 7, przy ul. Nowy Świat 34A, przy ul. Pergolowej 2 i przy ul. Relaksowej 4 oraz w Kraśniku przy ul. Piaskowej 30 i przy ul. Rumiankowej 9,
- Nieruchomość gruntową zabudowaną budynkami gospodarczymi w Zamościu przy ul. Fabrycznej 1.

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

W celu określenia wartości godziwej rzeczoznawca majątkowy ustala sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości odpowiednio dobierając metodę wyceny. Uwzględni 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%	
Standard wyposażenia	30%	

Stan techniczny	20%	Wartość godziwa wzrasta/maleje wraz ze wzrostem/spadkiem wartości współczynnika korygującego.
Otoczenie i sąsiedztwo	10-15%	
Dostępność komunikacyjna	10%-20%	
Przeznaczenie gruntu	5%-20%	
Kształt działki	10%-20%	
Powierzchnia gruntu	5%-25%	
Uzbrojenie	5%	
Prawo władania nieruchomością	5%	
Niekorzystne cechy nieruchomości	15%	

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

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

#### 17.4. Zapasy

w tysiącach złotych	30-wrz-20	31-gru-19
Materiały	338	482
Produkty w toku	115 628	117 268
Wyroby gotowe	20 455	12 763
Towary	-	-
	<b>136 421</b>	<b>130 513</b>

#### Podział zapasów na dzień 30 września 2020 roku

w tysiącach złotych	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	-	541	14 473	-
Inwestycja Lublin Miasteczko Wikana	-	194	-	-
Inwestycja Lublin Niecała 7	-	4 042	-	-
Inwestycja Lublin Sky House	-	-	66	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	-	728	4 965	-
Inwestycja Rzeszów Wikana Square	-	70 609	-	-
Inwestycja Przemyśl Parkowa Dzielnica	-	4 984	706	-
Inwestycja Lublin Wikana Residence	-	11 283	-	-
Inwestycja Lublin Orzechowa	-	1 219	-	-
Inwestycja Tarnobrzeg Nova Targowa	-	7 073	26	-
Inwestycja Tarnobrzeg Kopernika	-	1 686	-	-
Inwestycja Lublin Nowe Bronowice	-	5 695	-	-
Inwestycja Zamość Fabryczna	-	193	-	-
Inwestycja Zamość Bohaterów Monte Casino	-	63	-	-
Inwestycja Świdnik Klonowe Osiedle	-	7 318	-	-
Odnawialne źródła energii	338	-	203	-
Pozostałe	-	-	16	-
	<b>338</b>	<b>115 628</b>	<b>20 455</b>	



Wartość odpisów zapasów w roku 2020 wyniosła 290 tys. zł (2019: 588 tys. zł). Grupa nie dokonała odwrócenia odpisów w związku z wzrostem wartości zapasów. Zmiana wartości odpisów między latami wynika z utworzenia nowych odpisów bądź ze sprzedaży przez Grupę zapasów objętych odpisami.

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

w tysiącach złotych	30-wrz-20	31-gru-19
Należności z tytułu dostaw i usług	2 050	1 455
Pozostałe należności	1 282	469
Należności z tytułu podatków	2 457	3 702
Rozliczenia międzyokresowe	264	113
	<b>6 053</b>	<b>5 739</b>

W okresie objętym sprawozdaniem spółki wchodzące w skład Grupy nie tworzyły odpisów aktualizujących wartość należności. Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe z tytułu utraty wartości wyniósł na dzień 30 września 2020 r.: 3 246 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r.: 4 008 tys. zł), w tym 1 820 tys. zł dotyczy należności z tytułu dostaw i usług (na dzień 31 grudnia 2019 r.: 1 861 tys. zł).

### 17.6. Akcje i akcjonariat

Struktura akcjonariatu na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1*	13 009 766	13 009 766	26 019 532	65,82%	65,82%
Palametra Holdings Limited**	1 612 000	1 612 000	3 224 000	8,16%	8,16%
Sanwil Holding S.A.***	1 304 728	1 304 728	2 609 456	6,60%	6,60%
Inne podmioty	3 838 570	3 838 570	7 677 140	19,42%	19,42%
<b>RAZEM:</b>	<b>19 765 064</b>	<b>19 765 064</b>	<b>39 530 128</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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

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

\*\*\*Zgodnie z informacjami akcjonariusza z dnia: 03, 05 i 15.10.2020 r.

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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 25 września 2020 r., do dnia publikacji niniejszego sprawozdania w strukturze znaczących akcjonariuszy miały miejsce następujące zmiany:

- w dniu 29 września 2020 r., w związku z rozliczeniem transakcji dokonanej na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w formie transakcji pakietowej, a także transakcji sesyjnych, jeden z akcjonariuszy tworzących porozumienie akcjonariuszy zbył 1 094 000 akcji Spółki, stanowiących 5,54% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do oddania 1 094 000 głosów na walnym zgromadzeniu, stanowiących 5,54% ogólnej liczby głosów, co spowodowało jego zejście indywidualnie, a także przez porozumienie akcjonariuszy razem, poniżej progu 5,00% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (szczegóły: raport bieżący nr: 32/2020);
- w związku z nabyciem w ramach transakcji zawartej w dniu 29 września 2020 r. na rynku regulowanym, prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., 1.090.000 akcji Spółki, Sanwil

Holding S.A., która przed dokonaniem ww. transakcji nie posiadała akcji Spółki, przekroczyła próg 5% ogólnej liczby głosów Spółki (szczegóły: raport bieżący nr 29/2020);

- zgodnie z kolejnymi zawiadomieniami: w dniu 5 października 2020 r. Sanwil Holding S.A. nabyła łącznie 254 728 akcji Spółki, zaś w dniu 15 października 2020 r. zbyła 40 000 akcji Spółki (szczegóły: raporty bieżące nr 34/2020 i 36/2020).

### Informacje o wypłaconych dywidendach

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu Spółka nie wypłacała dywidendy.

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

Zysk przypadający na jedną akcję

### Podstawowy zysk przypadający na 1 akcję za okres zakończony 30.09.2020 r.

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

	01-sty-20 30-wrz-20	01-sty-19 30-wrz-19
Podstawowy zysk/(strata)	3 947	5 367

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

### Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	30-wrz-20	30-wrz-19
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	20 014 797	20 014 797
- w tym akcje własne	259 733	-
Umorzenie akcji	(249 733)	-
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	19 765 064	20 014 797

	30-wrz-20	30-wrz-19
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	20 014 797	20 014 797
- w tym akcje własne	259 733	-
Umorzenie akcji	(249 733)	-
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	19 765 064	20 014 797

<b>Podstawowy zysk/(strata) na jedną akcję</b>	<b>0,20</b>	<b>0,27</b>
<b>Rozwodniony zysk/(strata) na jedną akcję</b>	<b>0,20</b>	<b>0,27</b>

**17.7. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek**

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

<b>Kredyty i pożyczki wg rodzaju</b>	<b>30-wrz-20</b>	<b>31-gru-19</b>
<i>w tysiącach złotych</i>		
Kredyty bankowe	31 988	31 225
Pożyczki	15 688	16 560
w tym:		
część długoterminowa	13 986	14 098
część krótkoterminowa	33 690	33 687
<b>Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty</b>	<b>30-wrz-20</b>	<b>31-gru-19</b>
<i>w tysiącach złotych</i>		
do 12 miesięcy	33 690	33 687
powyżej 1 roku do 3 lat	3 630	2 731
powyżej 3 do 5 lat	2 787	2 749
powyżej 5 lat	7 569	8 618
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>47 676</b>	<b>47 785</b>
<b>Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)</b>	<b>30-wrz-20</b>	<b>31-gru-19</b>
<i>w tysiącach złotych</i>		
w walucie polskiej	45 480	45 318
w walutach obcych	2 196	2 467
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>47 676</b>	<b>47 785</b>

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

<b>Kredytodawca</b>	<b>Nr umowy data zawarcia</b>	<b>Przyzna na kwota kredytu w tys. zł</b>	<b>Kwota zadłużenia w tys. zł</b>	<b>Termin spłaty</b>	<b>Oprocentowanie</b>	<b>Zabezpieczenia</b>
Santander Bank Polska S.A. (dawniej Deutsche Bank PBC S.A.)	KNK/1207991 26.04.2012	4 515	2 099	30.04.2027	Zmienne	Depozyt pieniężny 31 tys. EUR; hipoteka na nieruchomości do kwoty 1 575 tys. EUR; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej; sądowy zastaw rejestrowy na udziałach Komplementariusza; pełnomocnictwo do dysponowania innymi rachunkami; weksel własny in blanco; oświadczenie o poddaniu się egzekucji; poręczenie WIKANA S.A.; cesja z gwarancji bankowej
Santander Bank Polska S.A. (dawniej Deutsche Bank PBC S.A.)	KNK/1300999 17.01.2013	1 868	97	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	1 424	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	12001745/8 3/2002 24.07.2002	2 900	1 673	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	12001745/1 52/2002 27.09.2002	4 000	3 083	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	12001745/6 4/2003 27.05.2003	7 300	3 196	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	12001745/1 058/2006 05.09.2006	2 454	1 118	25.04.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 3 681 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem

do kwoty 120 tys. zł rocznie wpływających na rachunek bankowy

Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/1 059/2006 05.09.2006	4 164	1 931	25.07.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 6 246 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 196 tys. zł rocznie wpływających na rachunek bankowy
mBank Hipoteczny S.A.	NR 18/0059 30.11.2018	34 907	6 426	28.10.2022	Zmienne	Hipoteka umowna, przelew bezwarunkowy, zastawy rejestrowane zgodnie z umową, zastaw finansowy, przelew praw na rzecz Banku z umów z GW i z innymi kontrahentami budowlanymi, umowa wsparcia Projektu, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, umowa podporządkowania, poręczenia.
mBank Hipoteczny S.A.	NR 18/0060 17.04.2019	35 961	9 370	28.04.2023	Zmienne	Hipoteka umowna, przelew bezwarunkowy, zastawy rejestrowane zgodnie z umową, zastaw finansowy, przelew praw na rzecz Banku z umów z GW i z innymi kontrahentami budowlanymi, umowa wsparcia Projektu, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, umowa podporządkowania, poręczenia.
mBank S.A.	04/041/19/Z /LI 14.06.2019	5 000	728	30.09.2021	Zmienne	Hipoteka umowna, blokada środków ze zwrotu podatku VAT na rachunku Banku, weksel własny in blanco.
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	NR 7291290/21 /K/OB./20	12 988	770	24.12.2021	Zmienne	Hipoteka umowna, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, zastawy rejestrowane zgodnie z umową, poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez komplementariusza, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach kredytobiorcy, blokada środków pieniężnych na rachunkach pomocniczych, gwarancja BGK.



Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	NR 7291290/22 /K/RE/20	1 000	73	24.12.2021	Zmienne	Hipoteka umowna, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach kredytobiorcy, blokada środków pieniężnych na rachunkach pomocniczych.
<b>Razem</b>		<b>118 776</b>	<b>31 988</b>			

#### Zestawienie pożyczek

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	Przyznana kwota pożyczki w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	zabezpieczenia
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Renale Management Limited)	13.09.2013	3 530	4 207	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	150	217	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Ipnihome Limited)	30.10.2012	1 300	1 499	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	100	145	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	31.12.2015	110	144	31.12.2020	Zmienne	
Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej	231/2011/Wn 03/OA-MO-KU/P 14.06.2011 z późn. zm.	4 062	20	31.12.2020 31.12.2020 31.12.2020	Zmienne	Weksel, hipoteka na nieruchomościach, cesje praw, sądowy zastaw na ruchomościach
Sanwil Holding S.A.	21.11.2013	700	793	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
	03.07.2013	357	410	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	30.12.2013	1 000	1 127	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	03.07.2012	2 000	2 521	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
VALUE FIZ	31.08.2017	4 300	4 476	31.12.2020	Stałe	weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Polski Fundusz Rozwoju S.A.	29.04.2020	129	129	29.04.2022	Brak	-
<b>Razem</b>		<b>17 738</b>	<b>15 688</b>			

## 17.8. Zobowiązania z tytułu obligacji

w tysiącach złotych	01-sty-20 30-wrz-20	01-sty-19 31-gru-19
<b>Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu</b>	<b>23 107</b>	<b>28 516</b>
Koszty emisji na początek okresu	-	-
Wpływy z emisji obligacji	-	-
Koszty emisji w prezentowanym okresie	-	-
Wpływy z emisji obligacji netto	-	-
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	-	-
Naliczone odsetki w okresie	1 746	2 647
Spłata odsetek naliczonych w poprzednich okresach	-	-
Spłata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	(1 717)	(2 647)
Wykup obligacji	-	(5 409)
<b>Razem</b>	<b>23 136</b>	<b>23 107</b>
Część krótkoterminowa	22 000	23 107
Część długoterminowa	1 136	-
<b>Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>23 136</b>	<b>23 107</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 emitenta stanowiących własność WIKANA S.A.	31.12.2020
Obligacje zwykłe serii A wyemitowane przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. (obecnie: WIKANA PROJECT Sp. z o.o.)	1 107	Oprocentowanie zmienne	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie udzielone przez Spółkę.	31.12.2025

## Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

w tysiącach złotych	30-wrz-20	31-gru-19
do 12 miesięcy	22 000	23 107
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	1 136	-
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji</b>	<b>23 136</b>	<b>23 107</b>

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

w tysiącach złotych	30-wrz-20	31-gru-19
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>	<b>15 717</b>	<b>15 876</b>
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	2 897	2 873
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa	8 207	8 312
Wniesione partycypacje długoterminowe	4 613	4 661
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	30
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>11 793</b>	<b>19 696</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8 966	13 180
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	1 811	3 327
Zobowiązania publicznoprawne	642	855
Pozostałe zobowiązania	274	2 234
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa	100	100
Zobowiązania z tytułu zakupu środków trwałych	-	-
<b>Razem</b>	<b>27 510</b>	<b>35 572</b>

**17.10. Zobowiązania warunkowe**

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

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, Spółka i jednostki od niej zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 6 436 tys. zł, z czego:

- 5 121 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych. Postępowaniem o najwyższej wartości jest postępowanie wszczęte przez Spółkę w dniu 17 marca 2014 r. przeciwko ABM Greiffenberger Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie. W dniu 25 października 2017 r. Spółka zmodyfikowała podstawę prawną pozwu, żądając od pozwanej spółki zwrotu nienależnego świadczenia w kwocie: 4 398 tys. zł. Powództwo oceniane jest jako zasadne.
- 1 315 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczący zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych. Najwyższą wartość w tej grupie przedstawia pozew otrzymany przez Spółkę w dniu 06 marca 2014 r. o zapłatę kwoty: 494 tys. zł na rzecz spółki prawa handlowego, której danych Spółka nie udostępnia z uwagi na ochronę dobra, jakim jest niepogarszanie sytuacji procesowej Spółki. Powództwo oceniane jest jako niezasadne.

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

**17.11. Rezerwy**

w tysiącach złotych	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2020r.	133	1 566	76	1 775
Zwiększenia/Utworzenie	8	4 489	50	4 547
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	(1 028)	-	(1 028)
<b>Wartość na dzień 30 września 2020 r.</b>	<b>141</b>	<b>5 027</b>	<b>126</b>	<b>5 594</b>
Część długoterminowa	-	-	1	1
Część krótkoterminowa	141	5 027	125	5 593
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>133</b>	<b>1 566</b>	<b>76</b>	<b>1 775</b>
Część długoterminowa	-	-	1	1
Część krótkoterminowa	133	1 566	75	1 774

**17.12. Przychody przyszłych okresów**

Przychody przyszłych okresów składają się głównie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań oraz z naliczonych odsetek od nieterminowych wpłat. Zaliczki otrzymane od kontrahentów są przedstawione w podziale na wskazane poniżej projekty. Poza tym w pozycji tej wykazano dotacje w kwocie 2 130 tys. zł.

w tysiącach złotych	30-wrz-20	31-gru-19
Inwestycja Zielone Tarasy	1 889	1 439
Inwestycja Osiedle Marina	13 412	47 407
Inwestycja Nova Targowa	2 455	-
Inwestycja Wikana Square	47 098	16 164
Inwestycja Klonowy Park	-	18
Inwestycja Parkowa Dzielnica	82	4 832
Inwestycja Wikana Residence	9	-
Dotacje	2 130	2 165
w tym długoterminowe	1 948	1 983
w tym krótkoterminowe	182	182
Zaliczki z tytułu sprzedaży aktywów niefinansowych	656	-
	<b>67 731</b>	<b>72 025</b>

**17.13. Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej**

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

w tysiącach złotych	01-sty-20 30-wrz-20	01-sty-19 30-wrz-19
<b>Wynagrodzenie kadry zarządzającej</b>	<b>355</b>	<b>314</b>
w tysiącach złotych	01-sty-20 30-wrz-20	01-sty-19 30-wrz-19
<b>Wynagrodzenie Rady Nadzorczej</b>	<b>113</b>	<b>113</b>

### 17.14. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

#### Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu MSR 24

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-20	01-sty-19	30-wrz-20	31-gru-19
	30-wrz-20	30-wrz-19		
Agnieszka Buchajska	17	8	4	7
Podmiot powiązany z Agnieszką Maliszewską	-	2	-	-
Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą	-	1	-	-
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>	<b>17</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>7</b>

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-20	01-sty-19	30-wrz-20	31-gru-19
	30-wrz-20	30-wrz-19		
Agnieszka Buchajska	229	220	3	3
Zambut	14	14	2	-
Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą	33	41	4	4
<b>Zakup produktów i usług</b>	<b>276</b>	<b>275</b>	<b>9</b>	<b>7</b>

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
		31-gru-19	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	
	Sanwil Holding S.A.	4 659	-	-	190	-
Palametra Holdings Limited	5 867	-	-	203	-	6 069
Ipnihome Limited	139	-	-	5	-	144
VALUE FIZ	5 276	-	-	268	(1 068)	4 476
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)</b>	<b>15 941</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>666</b>	<b>(1 068)</b>	<b>15 539</b>

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-20	01-sty-19	30-wrz-20	31-gru-19
	30-wrz-20	30-wrz-19		
VALUE FIZ	(1 917)	-	-	1 917
<b>Pozostałe zobowiązania</b>	<b>(1 917)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 917</b>



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

Grupa w okresie sprawozdawczym utworzyła odpis aktualizujący wartość projektów z segmentu odnawialnych źródeł energii w wysokości 200 tys. zł.

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

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

Lublin, 27 listopada 2020 roku

# WIKANA S.A.

## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

za okres 01.01.2020 - 30.09.2020



Lublin, dnia 27 listopada 2020 r.

## 18. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2020 r. w tysiącach złotych	Nota	01-sty-20	01-lip-20	01-sty-19	01-lip-19
		30-wrz-20 (dane niebadane)	30-wrz-20 (dane niebadane)	30-wrz-19 (dane niebadane)	30-wrz-19 (dane niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>					
Przychody ze sprzedaży		2 481	709	2 735	511
Koszt własny sprzedaży		(1 165)	(302)	(1 072)	(307)
<b>Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży</b>		<b>1 316</b>	<b>408</b>	<b>1 663</b>	<b>203</b>
Koszty sprzedaży		(12)	(2)	-	-
Koszty ogólnego zarządu		(759)	(191)	(688)	(202)
Pozostałe przychody operacyjne		255	127	189	14
Pozostałe koszty operacyjne		(432)	(12)	(97)	(23)
Zyski (Straty) z inwestycji		10 028	52	368	118
<b>Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>10 396</b>	<b>381</b>	<b>1 435</b>	<b>110</b>
Koszty finansowe		(773)	(177)	(684)	(222)
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>9 623</b>	<b>204</b>	<b>751</b>	<b>(112)</b>
Podatek dochodowy		(612)	-	(623)	(128)
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>		<b>9 011</b>	<b>204</b>	<b>128</b>	<b>(241)</b>
<b>Działalności zaniechana</b>					
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-	-	-
<b>Zysk/(Strata) netto</b>		<b>9 011</b>	<b>204</b>	<b>128</b>	<b>(241)</b>
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>					
Aktualizacja wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży		-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>9 011</b>	<b>204</b>	<b>128</b>	<b>(241)</b>
<b>Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję</b>					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,46	0,02	0,01	(0,01)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,46	0,02	0,01	(0,01)
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję</b>					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,46	0,02	0,01	(0,01)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,46	0,02	0,01	(0,01)

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
/Członek Zarządu/

Lublin, 27 listopada 2020 roku

Grzegorz Witek  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

Na dzień 30 września 2020 r.					
w tysiącach złotych	Nota	30-wrz-20 (dane niebadane)	30-cze-20 (dane niebadane)	31-gru-19	30-wrz-19 (dane niebadane)
<b>Aktywa</b>					
<b>Aktywa trwałe</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe		657	667	492	471
Wartości niematerialne		-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne		4 675	4 675	4 897	4 892
Udzielone pożyczki		7 033	8 371	5 653	8 847
Pozostałe inwestycje długoterminowe		10 383	10 273	10 431	10 929
Pozostałe aktywa długoterminowe		330	330	330	1 633
Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego		-	-	247	105
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>23 078</b>	<b>24 317</b>	<b>22 050</b>	<b>26 877</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>					
Zapasy	19.1	24 855	22 807	19 541	12 712
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		11 550	13 671	7 816	16 609
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		702	38	114	73
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>37 107</b>	<b>36 516</b>	<b>27 471</b>	<b>29 394</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>60 185</b>	<b>60 833</b>	<b>49 521</b>	<b>56 271</b>

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
/Członek Zarządu/

Lublin, 27 listopada 2020 roku

Grzegorz Witek  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

Na dzień 30 września 2020 r. w tysiącach złotych	Nota	30-wrz-20 (dane niebadane)	30-cze-20 (dane niebadane)	31-gru-19	30-wrz-19 (dane niebadane)
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>					
<b>Kapitał własny</b>					
Kapitał zakładowy		39 530	40 030	40 030	40 030
Akcje własne		(16)	(325)	(266)	-
Kapitał z aktualizacji wyceny		6	6	6	504
Kapitał zapasowy		64 767	64 767	64 767	64 767
Kapitał rezerwowy		2 490	2 300	2 300	2 300
Zyski zatrzymane		(65 950)	(66 154)	(74 961)	(75 336)
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>40 827</b>	<b>40 624</b>	<b>31 876</b>	<b>32 265</b>
<b>Zobowiązania</b>					
Zobowiązania z tyt. kredytów bankowych i pożyczek		2 036	2 494	2 251	1 118
Zobowiązania z tytułu leasingu		451	460	371	354
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego		365	364	-	-
Rezerwy	19.2	1	1	1	4
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	19.2	1	1	1	4
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		-	3 319	-	1 249
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>2 853</b>	<b>11 719</b>	<b>2 623</b>	<b>2 725</b>
Zobowiązania z tyt. kredytów bankowych i pożyczek		11 876	154	12 297	19 299
Zobowiązania z tytułu leasingu		151	-	108	103
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	4 892	654	727
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		4 353	125	1 883	757
Rezerwy	19.2	125	125	75	390
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	19.2	125	-	75	109
Przychody przyszłych okresów		-	-	5	5
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>16 505</b>	<b>16 890</b>	<b>15 022</b>	<b>21 281</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>19 358</b>	<b>20 209</b>	<b>17 645</b>	<b>24 006</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>60 185</b>	<b>60 833</b>	<b>49 521</b>	<b>56 271</b>

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
/Członek Zarządu/

Lublin, 27 listopada 2020 roku

Grzegorz Witek  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/



**Śródroczny skrócony jednostkowy Rachunek Przepływów Pieniężnych**

Za okres od 01 stycznia do 30 września 2020 r.	01-sty-20 30-wrz-20 (dane niebadane)	01-sty-19 30-wrz-19 (dane niebadane)
w tysiącach złotych		
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk netto za okres</b>	<b>9 011</b>	<b>128</b>
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	107	87
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(2 237)	(319)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej		1
Koszty finansowe	710	678
Reklasyfikacja zapasów do nieruchomości inwestycyjnych		-
Zmiana stanu zapasów	(5 092)	(1 003)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(4 099)	(763)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	663	(848)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	3 944	(460)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(5)	-
Podatek zapłacony	645	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>3 647</b>	<b>(2 499)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Odsetki otrzymane	44	132
Dywidendy otrzymane	2 121	-
Nabycie wart. niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(2)
Nabycie aktywów finansowych	(115)	-
Pożyczki udzielone	(4 429)	(5 296)
Spłata udzielonych pożyczek	369	3 514
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(2 010)</b>	<b>(1 652)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wydatki na nabycie akcji własnych	(59)	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	1 729	7 000
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(1 442)	(1 782)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(148)	(78)
Odsetki zapłacone	(1 127)	(957)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(1 047)</b>	<b>4 183</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>590</b>	<b>32</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	114	42
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>704</b>	<b>74</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>23</b>	<b>-</b>

Piotr Kwaśniewski  
 /Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
 /Członek Zarządu/

Lublin, 27 listopada 2020 roku

Grzegorz Witek  
 /osoba, której powierzono  
 prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2020 r.							
w tysiącach złotych (dane niebadane)	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2019 r.</b>	<b>40 030</b>	-	<b>67 067</b>	-	<b>504</b>	<b>(75 464)</b>	<b>32 137</b>
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	128	<b>128</b>
- Wynik za okres	-	-	-	-	-	128	<b>128</b>
- Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	(2 300)	2 300	-	-	-
<b>Kapitał własny na dzień 30 września 2019 r.</b>	<b>40 030</b>	-	<b>64 767</b>	<b>2 300</b>	<b>504</b>	<b>(75 336)</b>	<b>32 265</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2020 r.</b>	<b>40 030</b>	<b>(266)</b>	<b>64 767</b>	<b>2 300</b>	<b>6</b>	<b>(74 961)</b>	<b>31 876</b>
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	9 011	<b>9 011</b>
- Wynik za okres	-	-	-	-	-	9 011	<b>9 011</b>
- Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-
Skup/Umorzenie akcji własnych	-	250	-	(310)	-	-	<b>(60)</b>
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	(500)	-	-	500	-	-	-
<b>Kapitał własny na dzień 30 września 2020 r.</b>	<b>39 530</b>	<b>(16)</b>	<b>64 767</b>	<b>2 490</b>	<b>6</b>	<b>(65 950)</b>	<b>40 827</b>

Piotr Kwaśniewski  
 /Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
 /Członek Zarządu/

Lublin, 27 listopada 2020 roku

Grzegorz Witek  
 /osoba, której powierzono  
 prowadzenie ksiąg rachunkowych/

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

### 19.1. Zapasy

w tysiącach złotych	30-wrz-20	31-gru-19
Produkcja w toku	24 855	19 541
Wyroby gotowe	-	-
	<b>24 855</b>	<b>19 541</b>

#### Podział zapasów na dzień 30 września 2020 roku

w tysiącach złotych	Produkcja w toku	Wyroby gotowe
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	354	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	210	-
Inwestycja Niecała Lublin 7	4 086	-
Inwestycja Lublin Wikana Residence	11 575	-
Inwestycja Lublin Orzechowa	1 232	-
Inwestycja Świdnik Klonowe Osiedle	7 398	-
	<b>24 855</b>	-

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

### 19.2. Rezerwy

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

### 19.3. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu MSR 24

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie*		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-20 30-wrz-20	01-sty-19 30-wrz-19	30-wrz-20	30-cze-19
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>				
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>	<b>2 878</b>	<b>3 458</b>	<b>2 013</b>	<b>9 343</b>

\*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie*		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-20 30-wrz-20	01-sty-19 30-wrz-19	30-wrz-20	30-cze-19
<b>Zakup produktów i usług</b>				
<b>Zakup produktów i usług</b>	<b>5 674</b>	<b>416</b>	<b>2 942</b>	<b>71</b>

\*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień 31-gru-19	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień 30-wrz-20
		Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	
<b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)</b>						
<b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)</b>	<b>5 653</b>	<b>4 430</b>	<b>(3 121)</b>	<b>115</b>	<b>(44)</b>	<b>7 033</b>

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień 31-gru-19	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień 30-wrz-20
		Zaciągnięcia	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)</b>						
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)</b>	<b>14 548</b>	<b>1 729</b>	<b>(1 806)</b>	<b>548</b>	<b>(1 107)</b>	<b>13 912</b>

Piotr Kwaśniewski  
 /Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
 /Członek Zarządu/

Lublin, 27 listopada 2020 roku

Grzegorz Witek  
 /osoba, której powierzono  
 prowadzenie ksiąg rachunkowych/