

Grupa Kapitałowa WIKANA

Rozszerzony skonsolidowany raport półroczny

za okres 01.01.2021-30.06.2021



Lublin, 30 września 2021 r.

Spis treści

1.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	4
2.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	5
3.	Informacje o Grupie Kapitałowej.....	7
3.1.	Charakterystyka Grupy Kapitałowej.....	7
3.2.	Kapitał zakładowy.....	12
3.3.	Skład Zarządu i Rady Nadzorczej WIKANA S.A.....	12
3.4.	Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i wpływ tych zmian na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej.....	12
4.	Istotne zdarzenia w I półroczu 2021 r. oraz do dnia publikacji sprawozdania.....	13
5.	Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu WIKANA S.A.....	16
6.	Stan posiadania akcji WIKANA S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące	17
7.	Stanowisko Zarządu WIKANA S.A. odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników	17
8.	Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	17
9.	Informacje o transakcjach zawartych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe	18
10.	Informacja o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki lub udzielonych gwarancjach.....	18
11.	Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej.....	18
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
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	36
17.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	40
17.1.	Sprawozdawczość segmentów działalności	40
17.2.	Przychody ze sprzedaży	44
17.3.	Nieruchomości inwestycyjne.....	44
17.4.	Zapasy.....	46
17.5.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	46
17.6.	Akcje i akcjonariat	47
17.7.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	48
17.8.	Zobowiązania z tytułu obligacji.....	51
17.9.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	52
17.10.	Zobowiązania warunkowe	52
17.11.	Rezerwy.....	53
17.12.	Przychody przyszłych okresów	53

17.13.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	54
17.14.	Zmiana na bilansie otwarcia – porównywalność danych finansowych:	54
17.15.	Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej	55
17.16.	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	55
17.17.	Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	55
18.	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe	57
19.	Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych	61
20.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.....	61
20.1.	Zapasy.....	61
20.2.	Rezerwy.....	62
20.3.	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	62
20.4.	Zobowiązania z tytułu obligacji.....	64
20.5.	Przychody ze sprzedaży	64
20.6.	Zmiana na bilansie otwarcia – porównywalność danych finansowych:	64
21.	Oświadczenie Zarządu WIKANA S.A.....	65

1. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu NBP obowiązującego na 30 czerwca 2021 roku: 4,5208 EUR/PLN (na 31 grudnia 2020 roku: 4,6148 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca I półrocza 2021 roku: 4,5472 EUR/PLN (po I półroczu 2020 r.: 4,4413 EUR/PLN).

Pozycja bilansu w tysiącach	30-cze-21		31-gru-20	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	213 884	47 311	252 115	54 632
Aktywa trwałe	63 394	14 023	71 678	15 532
Aktywa obrotowe	150 490	33 288	180 437	39 100
Pasywa razem	213 884	47 311	252 115	54 632
Kapitał własny	74 017	16 373	47 759	10 349
Zobowiązania długoterminowe	61 057	13 506	62 778	13 604
Zobowiązania krótkoterminowe	78 810	17 433	141 578	30 679

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej w tysiącach	01-sty-21 30-cze-21		01-kwi-21 30-cze-21		01-sty-20 30-cze-20		01-kwi-20 30-cze-20	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
	Przychody ze sprzedaży	99 890	21 967	35 862	7 887	37 013	8 334	7 770
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	40 116	8 822	17 730	3 898	10 637	2 395	2 233	483
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	36 245	7 791	15 443	3 600	5 568	1 254	(1 586)	(373)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	34 318	7 547	14 531	3 401	3 128	704	(2 468)	(569)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	29 222	6 426	14 000	3 241	2 536	571	(2 962)	(680)
Całkowite dochody ogółem	29 222	6 426	14 000	3 241	2 536	571	(2 962)	(680)
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:								
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	1,48	0,33	0,71	0,16	0,13	0,03	(0,14)	(0,03)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	1,48	0,33	0,71	0,16	0,13	0,03	(0,14)	(0,03)

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych w tysiącach	01-sty-21 30-cze-21		01-sty-20 30-cze-20	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	27 205	5 983	(7 846)	(1 767)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(357)	(79)	(122)	(27)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(33 025)	(7 263)	(2 948)	(664)
Przepływy pieniężne razem	(6 177)	(1 358)	(10 916)	(2 458)

2. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu NBP obowiązującego na 30 czerwca 2021 roku: 4,5208 EUR/PLN (na 31 grudnia 2020 roku: 4,6148 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca I półrocza 2021 roku: 4,5472 EUR/PLN (po I półroczu 2020 r.: 4,4413 EUR/PLN).

Pozycja bilansu w tysiącach	30-cze-21		31-gru-20	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	112 153	24 808	91 750	19 882
Aktywa trwałe	85 476	18 907	58 045	12 578
Aktywa obrotowe	26 677	5 901	33 705	7 304
Pasywa razem	112 153	24 808	91 750	19 882
Kapitał własny	47 214	10 444	41 075	8 901
Zobowiązania długoterminowe	36 270	8 023	32 410	7 023
Zobowiązania krótkoterminowe	28 669	6 342	18 265	3 958

Pozycja w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Emitenta w tysiącach	01-sty-21 30-cze-21		01-kwi-21 30-cze-21		01-sty-20 30-cze-20		01-kwi-20 30-cze-20	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	30 215	6 645	7 945	1 747	1 772	399	738	164
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	8 345	1 835	716	157	908	204	186	40
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	15 806	3 476	8 310	1 827	10 015	2 255	8 284	1 861
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	14 175	3 117	7 505	1 650	9 419	2 121	7 905	1 777
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	9 103	2 002	6 974	1 534	8 807	1 983	7 293	1 639
Całkowite dochody ogółem	9 103	2 002	6 974	1 534	8 807	1 983	7 293	1 639
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:								
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,46	0,10	0,35	0,08	0,44	0,10	0,36	0,08
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,46	0,10	0,35	0,08	0,44	0,10	0,36	0,08

Pozycja w śródrocznym skróconym jednostkowym rachunku przepływów pieniężnych Emitenta w tysiącach	01-sty-21 30-cze-21		01-sty-20 30-cze-20	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	17 126	3 766	2 216	499
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(16 830)	(3 701)	(1 398)	(315)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 913)	(641)	(894)	(201)
Przepływy pieniężne razem	(2 617)	(576)	(76)	(17)

Grupa Kapitałowa WIKANA

Sprawozdanie Zarządu z działalności

za okres 01.01.2021 - 30.06.2021



Lublin, dnia 30 września 2021 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 65 projektów deweloperskich

oddała do użytkowania ponad 3 400 lokali

o łącznej powierzchni ponad 190 tys. m²

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



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

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

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

W skład Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2021 r. wchodziły następujące jednostki:

Jednostki zależne	Udział %	
	31-cze-21	31-gru-20
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%	100%
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.*	100%	100%
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 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 BETULA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.)	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k.	100%	100%
WIKANA KLONOWE OSIEDLE Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KLONOWE OSIEDLE Sp.k.)	100%	100%
WIKANA KOMERC Sp. z o.o. (dawniej: 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 BETA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.)	100%	100%
WIKANA GAMMA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.)	100%	100%
WIKANA PANORAMA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.)	100%	100%
WIKANA SIGMA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.)	100%	100%
WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k.)	100%	100%
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	100%	100%
Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasz Dom" Sp. z o.o.	100%	100%
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.	100%	100%
EJENDOM Sp. z o.o.	100%	0%

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%

* 50% akcji spółki było przewłaszczonych na zabezpieczenie wiarygodności obligatariusza w związku z emisją obligacji serii B WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A., wykupionych w dniu 5 stycznia 2021 r.

Segment deweloperski



Segment najmu powierzchni



Segment wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii



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

Opis jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej WIKANA na dzień 30 czerwca 2021 roku

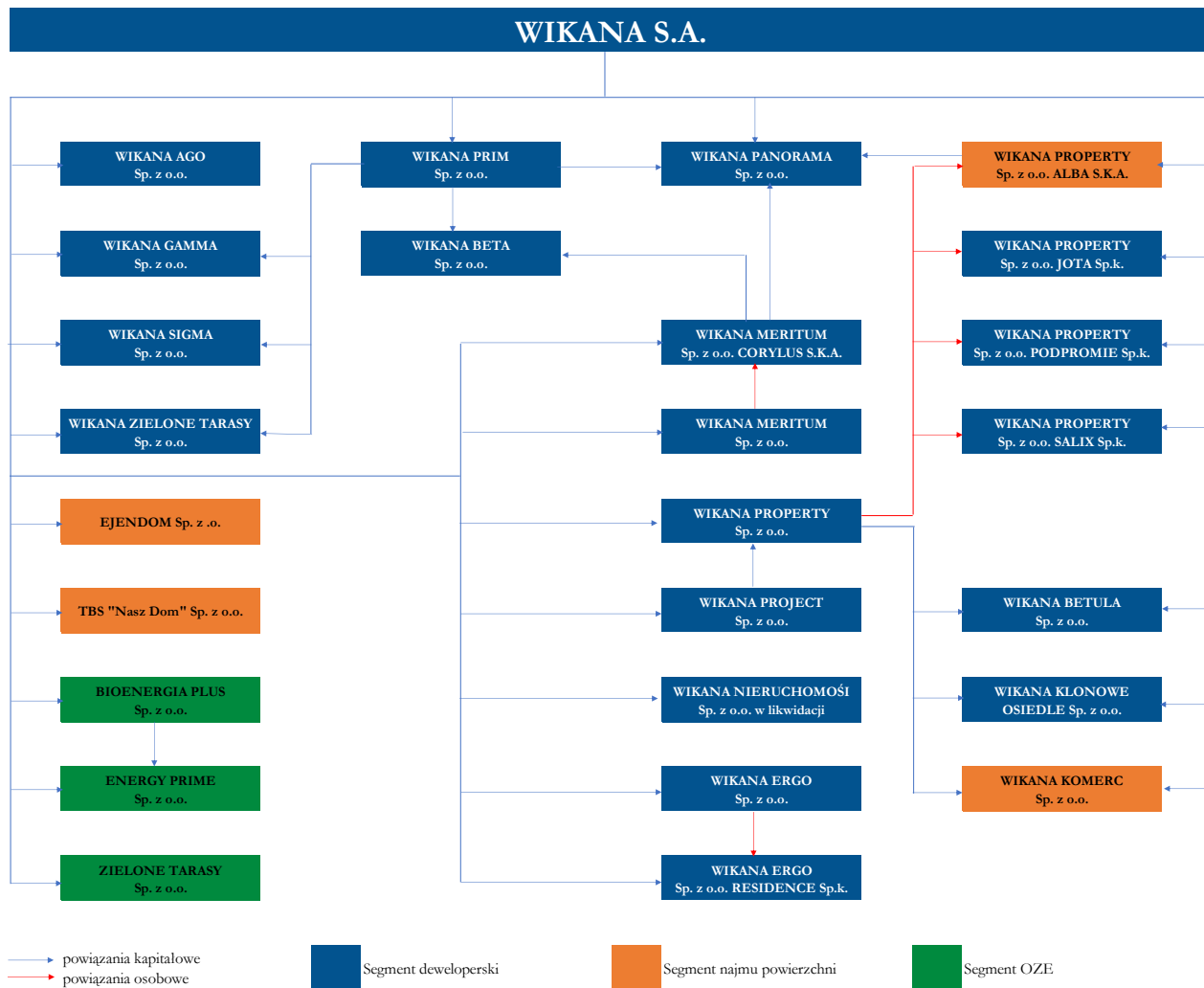
1. Jednostka dominująca:

- **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;
- **EJENDOM Sp. z o.o.** – zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 11 lutego 2021 r.;
- **ENERGY PRIME Sp. z o.o.** (dawniej: BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.) – spółka przypisana w Grupie do segmentu odnawialnych źródeł energii.
- **WIKANA AGO Sp. z o.o.** – spółka zarejestrowana w KRS w dniu 9 maja 2017 r.; od 2021 r. spółka celowa realizująca jeden z projektów deweloperskich;
- **WIKANA BETA Sp. z o.o.** (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.) – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **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 GAMMA Sp. z o.o.** (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.) – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA MERITUM Sp. z o.o.** – spółka, która na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania jest komplementariuszem spółki pod firmą: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.
- **WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji**
- **WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.** (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.) – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA PRIM Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich; komplementariusz wybranych spółek zależnych;
- **WIKANA PROJECT Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;

- **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 JOTA Sp.k.,
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k.,
 - WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.,
- **WIKANA BETULA Sp. z o.o.** (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.) – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA KOMERC Sp. z o.o.** (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.) – spółka z segmentu najmu powierzchni;
- **WIKANA SIGMA Sp. z o.o.** (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.) – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o.** (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k.) – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **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 oraz w zakresie zarządzania nieruchomościami, w której 100% akcji posiada Jednostka Dominująca.



3.2. Kapitał zakładowy

Na dzień 1 stycznia 2021 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 39.530.128 zł i dzielił się na:

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

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,
- podjęciem w dniu 30 czerwca 2021 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwały nr 15/VI/2021 w sprawie zmiany § 10 ust. 1 Statutu Spółki (szczegóły: raport bieżący nr 29/2021),
- zarejestrowaniem przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, zmian kapitału zakładowego Spółki (szczegóły: raport bieżący nr 23/2020 i raport bieżący nr 29/2021),

kapitał zakładowy Spółki wynosi 39 510 128,00 zł i dzieli się na:

- 16 743 832 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 pierwszego półrocza 2021 oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania w strukturze Grupy Kapitałowej miały miejsce następujące zmiany:

- zawiązanie spółki celowej pod firmą: EJENDOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która została zarejestrowana przez właściwy sąd rejestrowy w dniu 11 lutego 2021 r.;
- przekształcenie w dniu 23 kwietnia 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA SIGMA Sp. z o.o.;

- przekształcenie w dniu 28 kwietnia 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA BETA Sp. z o.o.;
- przekształcenie w dniu 28 kwietnia 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KLONOWE OSIEDLE Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA KLONOWE OSIEDLE Sp. z o.o.;
- przekształcenie w dniu 28 kwietnia 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o.;
- przekształcenie w dniu 29 kwietnia 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA BETULA Sp. z o.o.;
- przekształcenie w dniu 30 kwietnia 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA GAMMA Sp. z o.o.;
- przekształcenie w dniu 30 kwietnia 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA KOMERC Sp. z o.o.;
- przekształcenie w dniu 19 maja 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.;
- przekształcenie w dniu 6 września 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA JOTA Sp. z o.o.;
- przekształcenie w dniu 9 września 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.;
- przekształcenie w dniu 24 września 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o.;
- przekształcenie w dniu 29 września 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA SALIX Sp. z o.o.

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

4. Istotne zdarzenia w I półroczu 2021 r. oraz do dnia publikacji sprawozdania

Za istotne zdarzenia, jakie miały miejsce w pierwszym półroczu 2021 r. oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, Zarząd Spółki uznaje:

- otrzymanie w dniu 4 stycznia 2021 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 2020 r. na dzień 31 grudnia 2021 r. (raport bieżący nr 1/2021);

- otrzymanie w dniu 4 stycznia 2021 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 2020 r. na dzień 5 stycznia 2021 r. oraz na aktualizacji zapisów wynikających z powyższej zmiany (raport bieżący nr 2/2021);
- dokonanie w dniu 5 stycznia 2021 r. przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS Spółka Komandytowo-Akcyjna wykupu 22 000 sztuk obligacji serii B (raport bieżący nr 3/2021);
- podjęcie w dniu 29 kwietnia 2021 r. przez Zarząd Spółki uchwały w sprawie zarekomendowania Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu wypłaty dywidendy w wysokości 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) na jedną akcję (raport bieżący nr 12/2021);
- dokonanie w dniu 12 maja 2021 r. całkowitej przedterminowej spłaty umowy pożyczki zawartej w dniu 31 sierpnia 2017 r. przez Spółkę, jako Pożyczkobiorcę, z większościowym akcjonariuszem większościowym Spółki, tj. Value Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym z wydzielonym Subfunduszem 1, jako Pożyczkodawcą (raport bieżący nr 15/2021);
- dokonanie w dniu 16 lipca 2021 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. wcześniejszej całkowitej spłaty kredytów udzielonych jej w dniu 6 marca 2020 r. przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, Oddział w Przemysłu, w łącznej wysokości 14 mln zł na podstawie umowy nieodnawialnego kredytu obrotowego – deweloperskiego oraz umowy obrotowego odnawialnego kredytu rewolwingowego (raport bieżący nr 24/2021);
- dokonanie w dniu 20 sierpnia 2021 r. przez WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k. dokonała wcześniejszej całkowitej spłaty kredytów udzielonych jej na podstawie otrzymanej w dniu 22 września 2020 r. od mBank S.A. z siedzibą w Warszawie umowy kredytu na kredyt budowlany i kredyt VAT w łącznej wysokości 24 mln zł (raport bieżący nr 27/2021);

Poza powyższym, na przestrzeni pierwszych sześciu miesięcy 2021 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, poza umowami przenoszącymi własność lokali spółki z Grupy Kapitałowej były stronami także następujących umów handlowych, które w ocenie Zarządu Spółki również należy uznać za istotne:

- zawartej w dniu 29 stycznia 2021 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k. z siedzibą w Lublinie z Nadszańskim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Stalowej Woli umowy nieodnawialnego kredytu obrotowego – deweloperskiego w kwocie 5 700 tys. zł z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na budowie 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 Przemysłu (raport bieżący nr 6/2021);
- zawartej w dniu 10 lutego 2021 r. przez WIKANA AGO Sp. z o.o. z Wykonawcą umowy o wykonanie prac budowlanych w zakresie stanu surowego wraz ze ściankami działowymi na terenie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego roboczo numerem B3 z garażami podziemnymi wielostanowiskowymi, murami oporowymi oraz zjazdami do garaży podziemnych, realizowanego przez ww. spółkę w ramach pierwszego etapu inwestycji pod nazwą: „Klonowe Osiedle” przy ul. Cisowej w Świdniku (raport bieżący nr 7/2021);
- zawartej w dniu 2 marca 2021 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k. z Wykonawcą umowy o wykonanie prac budowlanych w zakresie stanu surowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym oznaczonym roboczo numerem B1 z garażem podziemnym wielostanowiskowym, infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu, realizowanym przez ww. spółkę w ramach pierwszego etapu inwestycji pod nazwą: „Nowe Bronowice” przy ul. Wrońskiej w Lublinie (raport bieżący nr 8/2021);

- zawartej w dniu 2 marca 2021 r. przez WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k. z Wykonawcą umowy o wykonanie prac budowlanych w zakresie wykonania stanu surowego, wraz ze ściankami działowymi, w budynku mieszkalnym wielorodzinnym oznaczonym roboczo numerem B3 z garażem podziemnym wielostanowiskowym, infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu, realizowanym przez ww. spółkę w ramach drugiego etapu inwestycji pod nazwą: „WIKANA RESIDENCE” przy Al. Kraśnickiej w Lublinie (raport bieżący nr 9/2021);
- zawartej w dniu 28 maja 2021 r. przez WIKANA PRIM Sp. z o.o. z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA umowy, na podstawie której wspomniana spółka nabyła niezabudowaną nieruchomość położoną w Tomaszowie Lubelskim o łącznej powierzchni 1,0674 ha (raport bieżący nr 16/2021);
- zawartej w dniu 30 czerwca 2021 r. przez WIKANA KOMERC Sp. z o.o. z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA przedwstępnej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości komercyjnej położonej w Gorzowie Wielkopolskim przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 57, wraz z prawem odrębnej własności znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości budynku w postaci pawilonu handlowo – usługowego (raport bieżący nr 21/2021);
- zawartej w dniu 2 lipca 2021 r. przez WIKANA PROJECT Sp. z o.o. z Wykonawcą umowy o roboty budowlane w zakresie kompleksowego wykonania stanu surowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego roboczo numerem A1 z garażem podziemnym wielostanowiskowym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, realizowanego przez Spółkę w ramach pierwszego etapu inwestycji pod nazwą: „Factory Park” przy ul. Fabrycznej w Zamościu (raport bieżący nr 22/2021);
- otrzymanej w dniu 19 lipca 2021 r. przez WIKANA AGO Sp. z o.o. od Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie podpisanej umowy o kredyt obrotowy - deweloperski w kwocie 17.895 tys. zł oraz podpisanej umowy o kredyt rewalwingowy do kwoty 500 tys. zł., z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego „B3”, realizowanego przez wspomnianą spółkę w ramach inwestycji pn. „Klonowe Osiedle” w Świdniku przy ul. Cisowej (raport bieżący nr 25/2021);
- zawartej w dniu 29 lipca 2021 r. przez WIKANA KLONOWE OSIEDLE Sp. z o.o. z Gminą Miasta Radomia umowy, na podstawie której wspomniana spółka nabyła niezabudowaną nieruchomość położoną w Radomiu o powierzchni 0,3639 ha (raport bieżący nr 26/2021);
- zawartej w dniu 27 sierpnia 2021 roku przez Spółkę z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA umowy o wykonanie robót budowlanych etapów B2, B3, B4 i B5 inwestycji realizowanej przez Spółkę przy ul. Niecałej w Lublinie (raport bieżący nr 28/2021);
- zawartego w dniu 27 września 2021 r. przez WIKANA KOMERC Sp. z o.o. z PKO Leasing Spółka Akcyjna porozumienia o rozwiązaniu umowy leasingu i umowy dzierżawy nieruchomości komercyjnej położonej w Gorzowie Wielkopolskim przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 57 (dalej: „Nieruchomość”), zabudowanej budynkiem handlowo – usługowym oraz innymi naniesieniami, oraz umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości, wraz z własnością budynku i budowli, stanowiących odrębne nieruchomości (raport bieżący nr 30/2021).

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.

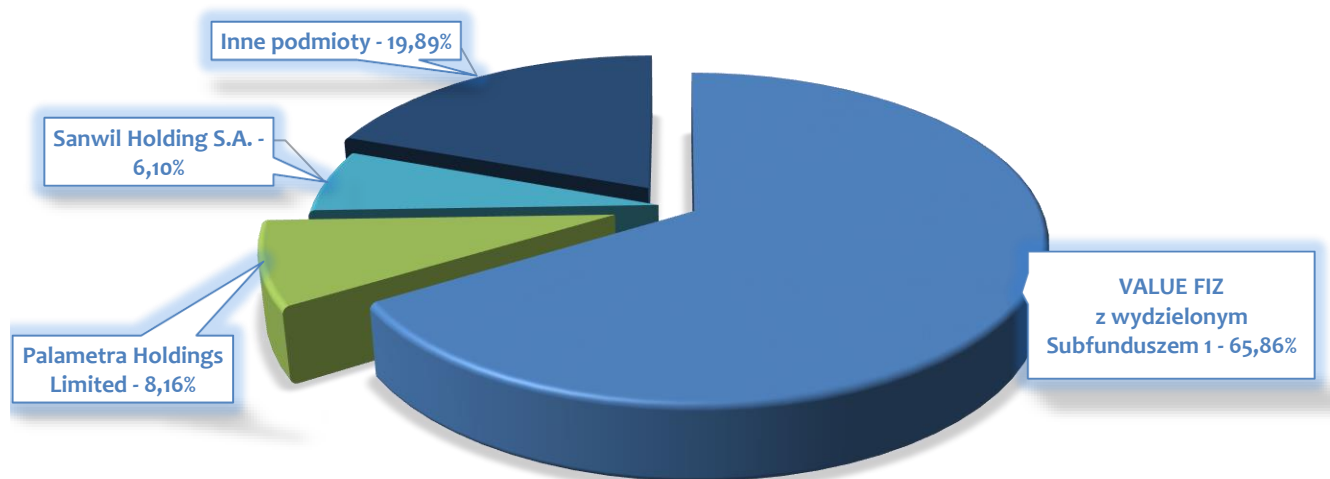
Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
VALUE FIZ z wydziałym Subfunduszem 1*	13 009 766	13 009 766	26 019 532	65,85%	65,85%
Palametra Holdings Limited**	1 612 000	1 612 000	3 224 000	8,16%	8,16%
Sanwil Holding S.A.***	1 204 728	1 204 728	2 409 456	6,10%	6,10%
Inne podmioty	3 928 570	3 928 570	7 857 140	19,89%	19,89%
RAZEM:	19 755 064	19 755 064	39 510 128	100,00%	100,00%

* Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 16.01.2020 r. oraz obniżeniem kapitału zakładowego zarejestrowanym w dniu 04.08.2020 r. i w dniu 10.09.2021 r.

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

***Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 30.04.2021 r. oraz obniżeniem kapitału zakładowego zarejestrowanym w dniu 04.08.2020 r. i w dniu 10.09.2021 r.

UDZIAŁ GŁOSÓW NA WZA



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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 29 maja 2021 r., do dnia publikacji jedyne zmiany jakie dokonały się w strukturze znaczących akcjonariuszy wynikały z faktu zarejestrowania przez właściwy sąd rejestrowy zmiany wysokości kapitału zakładowego Spółki, o czym więcej w pkt 3.2. powyżej oraz w raporcie bieżącym nr 29/2021.

Informacje o wypłaconych dywidendach

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 r. spółki z Grupy Kapitałowej nie wypłacały dywidendy. W dniu 30 lipca 2021 r. w oparciu o Uchwałę nr 7/VI/2021 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie sposobu podziału zysku wykazanego przez Spółkę za rok obrotowy 2020 Spółka wypłaciła dywidendę w kwocie 2 963 259,60 zł (słownie: dwa miliony dziewięćset sześćdziesiąt trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt dziewięć złotych 60/100). Wysokość dywidendy przypadająca na jedną akcję wynosiła 0,15 zł (słownie: piętnaście groszy). Liczba akcji objętych dywidendą wynosiła 19 755 064. Dzień dywidendy został określony na 16 lipca 2021 r.

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

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

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

	LICZBA AKCJI/GŁOSÓW NA WZA SPÓŁKI (SZT.)	WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI (PLN)	UDZIAŁ W KAPITALE SPÓŁKI/GŁOSACH NA WZA SPÓŁKI (%)
ZARZĄD , w tym:	192 000	384 000	0,97%
Chołota Paweł	80 000	160 000	0,40%
Kwaśniewski Piotr	112 000	224 000	0,57%
RADA NADZORCZA , w tym:	524 815	1 049 630	2,66%
Buchajski Adam	524 815	1 049 630	2,66%
RAZEM:	716 815	1 433 630	3,63%

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 29 maja 2021 r., nie miały miejsca zmiany w stanie akcji i uprawnień do akcji Spółki ze strony osób zarządzających i nadzorujących.

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: 8 673 tys. zł, z czego:

- 4 660 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.
- 4 013 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych. Powództwa oceniane są jako niezasadne.

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

W pierwszym półroczu 2021 roku, jak również do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu nie były zawierane z podmiotami powiązanymi transakcje na warunkach innych niż rynkowe.

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

W pierwszym półroczu 2021 roku, jak również do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu, spółki z Grupy Kapitałowej nie otrzymały, ani nie udzieliły poręczeń lub gwarancji za zobowiązania podmiotów innych niż z Grupy (szczegóły pkt 17.7 i 17.8 niniejszego raportu okresowego).

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

11. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej

W okresie zakończonym 30 czerwca 2021 roku spółki z Grupy Kapitałowej kontynuowały swoją działalność statutową. Na dzień 30 czerwca 2021 r. łączna kwota zobowiązań Grupy Kapitałowej przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw o charakterze krótkoterminowym, wynosi 72 236 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, leasingu finansowego, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 34 780 tys. zł w głównej mierze odpowiada kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna lokali mieszkalnych w realizowanych i niezakończonych projektach deweloperskich). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 72 236 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 37 456 tys. zł, tj. pomniejszona o kwotę przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z przyjętą metodologią rozliczania projektów deweloperskich (zgodnie z MSSF 15) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po podpisaniu aktów notarialnych przez klientów. Ewentualna spłata tych zobowiązań wobec nabywców lokali mieszkalnych byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań, np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii Zarządu Spółki należy zdecydowanie wykluczyć.

W okresie pierwszego półrocza 2021 roku i do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu Grupa Kapitałowa, w zakresie mieszkaniowych projektów deweloperskich przygotowuje się do rozpoczęcia realizacji kolejnych projektów deweloperskich zlokalizowanych w województwach lubelskim i podkarpackim.

Sprzedaż deweloperska w 1 półroczu 2021 w podziale ze względu na lokalizację przedstawia się następująco:

Miasto	Mieszkania		Lokale usługowe	
	Liczba	PUM	Liczba	PU
Lublin	31	1 592	6	247
Rzeszów	68	4 274		
Tarnobrzeg	22	1 287		
Przemysł	18	938		
SUMA	139	8 091	6	247

Sprzedaż deweloperska w 1 półroczu 2021 w podziale na inwestycje przedstawia się następująco:

Inwestycja	Planowany termin zakończenia projektu* (kwartał i rok)	Mieszkania		Lokale usługowe	
		Liczba	PUM	Liczba	PU
Nova Targowa B	III kwartał 2021	22	1 287		
Osiedle Marina B4, B5	Zakończony	3	192		
Osiedle Marina A4, A5	Zakończony			1	79
Wikana Residence B1, B2	II kwartał 2022	28	1 400	5	168
Zielone Tarasy CD	Zakończony	1	83		
Wikana Square A	Zakończony	38	2 441		
Wikana Square B	Zakończony	29	1 750		
Parkowa Dzielnica M2	I kwartał 2022	18	938		
SUMA		139	8 091	6	247

* oczekiwany termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie

Poniżej Spółka zamieszcza zestawienie aktualnie realizowanych projektów deweloperskich:

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2021)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Lublin					
Wikana Residence B1, B2	84	4 789	51	17.01.2020	30.03.2022
Wikana Residence B3, B4	88	5 008		22.02.2021	31.12.2022
Nowe Bronowice B1	112	5 009		11.03.2021	31.12.2022
Tarnobrzeg					
Nova Targowa B	75	4 385	52	23.10.2019	30.06.2021
Przemysł					
Parkowa Dzielnica M2	48	2 059	18	01.08.2020	28.02.2022
Świdnik					
Klonowe Osiedle B3	108	5 986		25.02.2021	30.06.2022
Zamość					
Factory Park A1	68	3 381		15.07.2021	31.03.2023
SUMA	583	25 828	121		

Oferta lokali (na dzień 30 czerwca 2021 r.):

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PU (tys. m ²)	Liczba	PU (tys. m ²)	
Wikana Residence B1, B2	33	2 471	84	4 789	31.05.2022
Wikana Residence B3, B4	88	5 008	88	5 008	31.12.2022
Nowe Bronowice B1	112	5 009	112	5 009	31.12.2022
Klonowe Osiedle B3	108	5 986	108	5 986	30.06.2022
Nova Targowa B	23	1 436	75	4 385	30.09.2021
Parkowa Dzielnica M2	30	1 121	48	2 059	28.02.2022
Parkowa Dzielnica M1	1	75	42	2 092	Zakończona
Wikana Square A	15	1 066	138	8 239	Zakończona
Wikana Square B	22	1 910	142	8 490	Zakończona
Zielone Tarasy CD	5	387	46	3 104	Zakończona
Factory Park A1	68	3 381	68	3 381	31.03.2023
SUMA	505	27 850	883	47 753	

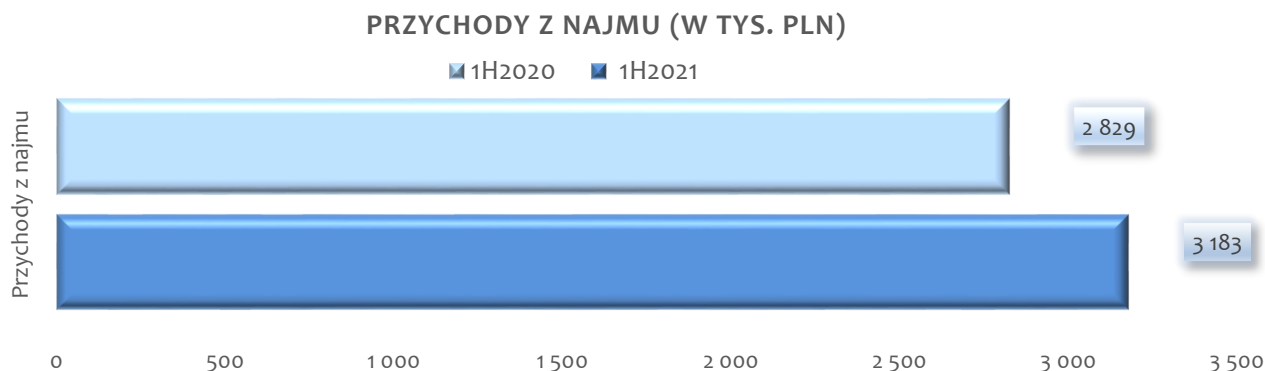
Przekazania lokali w 1 półroczu 2021 r.

Projekt	Lokale przekazane klientom	
	Liczba (szt.)	PU (tys. m ²)
Osiedle Marina B4, B5	3	191
Osiedle Marina B1, B7, B8	18	960
Osiedle Marina A4, A5	1	79
Wikana Square A	106	6 014
Wikana Square B	103	5 501
Zielone Tarasy OPRS	1	53
SUMA	232	12 798

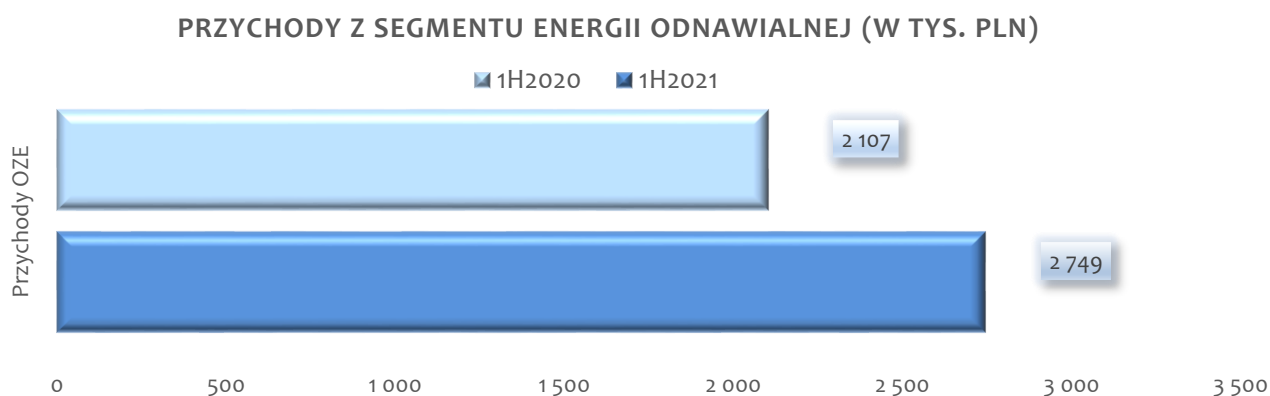
Lokale pozostałe do przekazania (według stanu na dzień 30 czerwca 2021 r.):

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (m ²)	Wartość umów (tys. zł)	
Wikana Square A	17	1 160	7 646	Zakończona
Wikana Square B	17	1 079	8 247	Zakończona
Zielone Tarasy CD	6	488	2 253	Zakończona
Zielone Tarasy OPRS	4	280	1 540	Zakończona
Wikana Residence B1, B2	51	2 329	20 173	31.05.2022 r.
Parkowa Dzielnica M2	18	938	4 117	28.02.2022 r.
Nova Targowa B	52	2 949	13 706	30.09.2021 r.
SUMA	165	9 223	57 682	

Przychody z najmu (segment najem powierzchni) w okresie pierwszych sześciu miesięcy 2021 r. wyniosły 3 183 zł (w ciągu pierwszych sześciu miesięcy 2020 r. 2 829 tys. zł.).



W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca br. Grupa Kapitałowa osiągnęła z segmentu energii odnawialnej przychody w wysokości 2 749 zł (w analogicznym okresie 2020 r. 2 107 tys. zł.).



W wyniku powyższego Grupa Kapitałowa wypracowała w okresie sprawozdawczym 99 890 tys. zł przychodów względem 37 013 tys. zł w okresie porównawczym. Przy jednoczesnym zwiększeniu kosztu własnego sprzedaży z 26 376 tys. zł (w I półroczu 2020 r.) do 59 774 tys. zł, w okresie sprawozdawczym osiągnięto skonsolidowany zysk brutto na sprzedaży w wysokości 40 116 tys. zł (10 637 tys. zł w I półroczu 2020 r.). Grupa Kapitałowa zakończyła I półrocze 2021 r. zyskiem netto na poziomie 29 222 tys. zł (względem zysku netto na poziomie 2 536 tys. zł w I półroczu 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 2021 roku,
- wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich, zawartych przed 30.06.2021 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.

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, 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 dezynwestycji w uzasadnionym rachunkiem ekonomicznym czasie. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania żadne decyzje w tym zakresie nie zostały podjęte.

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

Ryzyko zmiany cen

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

Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych

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

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

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

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

Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych

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

Ryzyko utraty płynności finansowej

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

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

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

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

- **Ryzyko związane z celami strategicznymi**

Grupa Kapitałowa nie może zapewnić, że jej cele strategiczne zostaną osiągnięte. Rynek, na którym działa, podlega zmianom, których kierunek i skala zależne są od wielu czynników. Przyszła pozycja, a w efekcie przychody i zyski Grupy, zależne są od skuteczności wypracowanej strategii działania. Podjęcie nietrafnych

decyzji wynikających z niewłaściwej oceny sytuacji lub niezdolność adaptacji do zmieniających się warunków rynkowych mogą mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.

- **Ryzyka towarzyszące realizacji projektów deweloperskich**

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Kapitałową wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego i są, w swej istocie, obarczone wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (1) 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 przejęcia, 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

mieszkańczych, na których Grupa Kapitałowa jest już obecna. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tych rynkach może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

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

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

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

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

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

- **Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi**

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

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

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

- **Ryzyko związane z infrastrukturą**

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

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

- **Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego**

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Ryzyko zmian prawa podatkowego**

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

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

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

- **Ryzyko związane z problemem potencjalnych roszczeń**

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

- **Ryzyko ekonomiczne i polityczne**

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

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

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

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

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

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

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

Grupa Kapitałowa WIKANA

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres 01.01.2021 - 30.06.2021



Lublin, dnia 30 września 2021 r.

14. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 r. w tysiącach złotych	Nota	01-sty-21	01-kwi-21	01-sty-20	01-kwi-20
		30-cze-21 (dane niebadane)	30-cze-21 (dane niebadane)	30-cze-20 (dane niebadane)	30-cze-20 (dane niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	17.2	99 890	35 862	37 013	7 770
Koszt własny sprzedaży		(59 774)	(18 132)	(26 376)	(5 536)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży		40 116	17 730	10 637	2 234
Koszty sprzedaży		(1 215)	(606)	(1 166)	(610)
Koszty ogólnego zarządu		(2 213)	(1 179)	(1 639)	(927)
Pozostałe przychody operacyjne		484	224	695	430
Pozostałe koszty operacyjne		(1 206)	(1 014)	(2 958)	(2 712)
Zyski (Straty) z inwestycji		279	278	-	-
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		36 245	15 433	5 568	(1 586)
Koszty finansowe		(1 927)	(902)	(2 439)	(881)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		34 318	14 531	3 128	(2 468)
Podatek dochodowy		(5 096)	(531)	(592)	(494)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		29 222	14 000	2 536	(2 962)
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej za rok obrotowy		-	-	-	-
Zysk/(Strata) netto		29 222	14 000	2 536	(2 962)
Inne całkowite dochody (netto)		-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem		29 222	14 000	2 536	(2 962)
Zysk/(Strata) netto przypadające na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		29 222	14 000	2 536	(2 962)
Udziałowców niekontrolujących		-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem przypadające na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		29 222	14 000	2 536	(2 962)
Udziałowców niekontrolujących		-	-	-	-
Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	17.6	1,48	0,71	0,13	(0,14)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	17.6	1,48	0,71	0,13	(0,14)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		1,48	0,71	0,13	(0,14)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		1,48	0,71	0,13	(0,14)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 30 czerwca 2021 r.			
w tysiącach złotych	Nota	30-cze-21	31-gru-20
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	17.14	9 674	10 469
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	17.14	1 473	1 033
Wartości niematerialne		106	19
Nieruchomości inwestycyjne	17.3	49 179	58 003
Udzielone pożyczki		-	-
Pozostałe aktywa długoterminowe		2 185	1 895
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		777	259
Aktywa trwałe razem		63 394	71 678
Aktywa obrotowe			
Zapasy	17.4	113 075	146 472
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	21
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17.5	7 905	6 932
Krótkoterminowe aktywa finansowe		4	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17,13	20 835	27 012
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		8 671	-
Aktywa obrotowe razem		150 490	180 437
Aktywa razem		213 884	252 115

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 30 czerwca 2021 r.			
w tysiącach złotych			
	Nota	30-cze-21	31-gru-20
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	17.6	39 530	39 530
Akcje własne		(16)	(16)
Kapitał z aktualizacji wyceny		181	181
Kapitał zapasowy		132 265	132 265
Kapitał rezerwowy		2 490	2 490
Zyski zatrzymane		(100 433)	(126 692)
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		74 017	47 759
Udziały niekontrolujące		-	-
Kapitał własny razem		74 017	47 759
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	17.7	10 484	11 179
Zobowiązania z tytułu obligacji	17.8	23 162	23 107
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		9 342	9 806
Rezerwy	17.11	-	-
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	17.11	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-	1 079
Pozostałe zobowiązania	17.9	16 257	15 704
Dotacje	17.12	1 812	1 903
Zobowiązania długoterminowe razem		61 057	62 778
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	17.7	17 411	21 709
Zobowiązania z tytułu obligacji	17.8	-	22 595
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		983	1 062
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		5 158	4
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	17.9	13 903	8 526
Rezerwy	17.11	6 574	7 822
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	17.11	105	60
Przychody przyszłych okresów	17.12	34 780	79 860
w tym dotacje	17.12	182	182
Zobowiązania krótkoterminowe razem		78 810	141 578
Zobowiązania razem		139 867	204 356
Kapitał własny i zobowiązania razem		213 884	252 115

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 r. w tysiącach złotych	01-sty-21	01-sty-20
	30-cze-21 (dane niebadane)	30-cze-20 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (Strata) brutto za okres	34 318	3 128
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	621	513
Przychody z tytułu odsetek	-	-
Koszty finansowe	2 122	1 984
Reklasyfikacja zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych	(75)	392
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	154	2 300
Zmiana stanu zapasów	33 398	(7 879)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(1 264)	(626)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(1 249)	3 202
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	5 931	(3 538)
Przychody z tytułu wsparcia związanego z COVID 19	(61)	(73)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(45 171)	(6 595)
Podatek dochodowy zapłacony	(1 519)	(654)
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	27 205	(7 846)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	-	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	-	-
Zbycie nieruchomości inwestycyjnej	-	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(353)	(122)
Pożyczki spłacone	-	-
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	(4)	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(357)	(122)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wydatki na zakup akcji własnych	(59)	(59)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	16 406	26 147
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(21 049)	(23 814)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(468)	(434)
Odsetki zapłacone	(2 951)	(3 988)
Wykup obligacji	(22 000)	-
Spłata zobowiązań wekslowych	-	(800)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	(2 963)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(33 025)	(2 948)
Przepływy pieniężne netto, razem	(6 177)	(10 916)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	27 012	19 357
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
Środki pieniężne na koniec okresu	20 835	8 441
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	6 487	6 994

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 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) zatrzyma ne	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2020 r.	40 030	(266)	130 519	2 300	181	(130 024)	42 740	42 740
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	2 536	2 536	6 193
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	2 536	2 536	2 536
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Skup akcji własnych	-	(59)	-	-	-	-	(59)	(59)
Podział wyniku	-	-	1 746	-	-	(1 746)	-	-
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2020 r.	40 030	(325)	132 265	2 300	181	(129 235)	45 216	45 216
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2021 r.	39 530	(16)	132 265	2 490	181	(126 692)	47 758	47 758
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	29 222	29 222	29 222
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	29 222	29 222	29 222
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Skup akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(2 963)	(2 963)	(2 963)
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2021 r.	39 530	(16)	132 265	2 490	181	(104 433)	74 017	74 017

15. Podstawowe informacje o Spółce

15.1. Dane Spółki Dominującej

WIKANA S.A. ("Spółka", "Spółka Dominująca", "Jednostka Dominująca", "Emitent") jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki mieści się w Lublinie. Adres Spółki, to: ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin. Głównym przedmiotem działalności Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem, zgodnie ze statutami/umowami spółek były:

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres kończący się 30 czerwca 2021 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą” albo „Grupą Kapitałową”).

16. Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

16.1. Oświadczenie o zgodności z MSSF

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

Prezentowane śródroczne skrócone sprawozdania finansowe spełniają wymogi Międzynarodowego Standardu Rachunkowości MSR 34 "Śródroczna sprawozdawczość finansowa", odnoszącego się do śródrocznych sprawozdań finansowych i nie zawierają one wszystkich informacji, które obowiązują w stosunku do rocznych sprawozdań finansowych. Śródroczne skrócone sprawozdania finansowe powinny być czytane razem z rocznymi sprawozdaniami finansowymi (odpowiednio skonsolidowanym i jednostkowym) za rok 2020, opublikowanymi w dniu 19 kwietnia 2021 roku.

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

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

16.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

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

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

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

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

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

16.3. Istotne oceny i oszacowania

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

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowanych przez Grupę i Spółkę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak zaprezentowane w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2020 rok w notach 5.5 i 5.6.

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

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

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 zmiany zasad rachunkowości w stosunku do ostatniego opublikowanego rocznego sprawozdania finansowego za wyjątkiem zmian opisanych w punkcie 16.7.

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

Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2021 r. są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2020 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

Zgodnie z zasadami wprowadzonymi przez MSSF 16 Grupa na dzień 30 czerwca 2021 roku wyodrębniła Aktywa z tytułu prawa do użytkowania. Grupa dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2020 roku (nota 17.14).

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.

Zastosowanie nowych standardów, zmian do standardów i interpretacji

Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów, które zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i obowiązują od 2021 roku

- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty Finansowe”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”, MSSF 16 (zmiana) „Leasing” oraz MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”. Przepisy opublikowane w ramach Fazy 2 reformy IBOR dotyczą:
 - zmian przepływów pieniężnych, wynikających z umów – dodanie do MSSF 9 rozwiązania, które umożliwi ujęcie modyfikacji umownych przepływów pieniężnych ze względu na reformę IBOR poprzez aktualizację efektywnej stopy procentowej kontraktu w celu odzwierciedlenia przejścia na alternatywną stopę referencyjną (nie będzie obowiązku zaprzestania ujmowania lub korygowania wartości bilansowej instrumentów finansowych); analogiczne rozwiązanie dotyczy MSSF 16 w zakresie ujęcia przez leasingobiorców modyfikacji leasingu;
 - rachunkowości zabezpieczeń - nie będzie konieczności zaprzestania stosowania rachunkowości zabezpieczeń tylko ze względu na zmiany wymagane przez reformę, jeśli zabezpieczenie spełnia inne kryteria rachunkowości zabezpieczeń; i
 - ujawnień - spółki będą zobowiązane do ujawnienia informacji o nowych ryzykach wynikających z reformy oraz o tym, jak zarządzają przejściem na alternatywne stopy referencyjne.

Według obecnych szacunków Grupy, powyższe zmiany nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe w okresie ich pierwszego zastosowania.

Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów, które zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale jeszcze nie weszły w życie

Zatwierdzając niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupa nie zastosowała następujących standardów, zmian do standardów i interpretacji, które zostały opublikowane przez RMSR, ale nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE. Grupa ma zamiar zastosować je dla okresów, dla których są obowiązujące po raz pierwszy w zakresie, w jakim ją będą dotyczyć:

- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek” - data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” - data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” - data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie.
- Cykl „Ulepszenia MSSF 2018-2020” - data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie.

Według obecnych szacunków Grupy, powyższe zmiany nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe w okresie ich pierwszego zastosowania.

Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów, które zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” - data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie.
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2023 rok lub po tej dacie.
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” - data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie.
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” - data obowiązywania - okres roczny rozpoczynający się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie.

Według obecnych szacunków Grupy, powyższe zmiany nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe w okresie ich pierwszego zastosowania.

17. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

17.1. Sprawozdawczość segmentów działalności

Inwestycje Grupy Kapitałowej WIKANA

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

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

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

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

Segmenty branżowe

Grupa w pierwszym półroczu 2021 roku wyodrębniła poniższe, główne segmenty branżowe:

- działalność deweloperska,
- najem powierzchni,
- wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii.

Kryteria łączenia w segmenty

• Działalność deweloperska – w skład segmentu wchodzi spółki realizujące projekty deweloperskie. Charakterystyka podmiotów wchodzących w skład tego segmentu pozwala na ich połączenie w jeden segment ze względu na następujące kryteria: sprzedaż (główną kategorią przychodów są przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali usługowych, miejsc parkingowych i garaży), aktywa (głównymi pozycjami aktywów są grunty i nakłady poniesione na realizację projektów deweloperskich).

• Najem powierzchni – w skład segmentu wchodzi spółki posiadające nieruchomości komercyjne przeznaczone na wynajem oraz spółka działająca w oparciu o ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, której przedmiotem działania jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu, świadczenie usług zarządzania i administrowania oraz prowadzenie działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą. Charakterystyka podmiotów wchodzących w skład tego segmentu pozwala na ich połączenie w jeden segment ze względu na następujące kryteria: sprzedaż (główną kategorią przychodów ze sprzedaży są przychody



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

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

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	30-cze-21	30-cze-20	30-cze-21	30-cze-20	30-cze-21	30-cze-20	30-cze-21	30-cze-20	30-cze-21	30-cze-20
Działalność kontynuowana										
Przychody od odbiorców zewnętrznych	93 590	31 669	3 163	2 990	3 137	2 355	-	-	99 890	37 013
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	209	10 922	-	31	9	66	(218)	(11 019)	-	-
Przychody od odbiorców razem	93 799	42 590	3 163	3 020	3 146	2 421	(218)	(11 019)	99 890	37 013
Wynik segmentu	37 544	7 800	1 631	1 666	735	5	206	-	40 166	9 470
Pozostałe przychody przypisane do segmentu	764	516	57	87	98	92	(155)	-	763	695
Pozostałe koszty przypisane do segmentu	(4 135)	(1 814)	(136)	(2 332)	(157)	(452)	(205)	-	(4 634)	(4 598)
Zysk na działalności operacyjnej segmentu	34 172	6 502	1 552	(580)	676	(355)	-	-	36 245	5 568
Koszty finansowe	(1 666)	(1 656)	(323)	(766)	(93)	(17)	155	-	(1 927)	(2 439)
Podatek dochodowy	(5 113)	(783)	(1)	192	18	(1)	-	-	(5 096)	(592)
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej segmentu	27 393	4 062	1 228	(1 153)	601	(373)	-	-	29 222	2 536
Wynik na działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	27 393	4 062	1 228	(1 153)	601	(373)	-	-	29 222	2 536

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	30-cze-21	31-gru-20	30-cze-21	31-gru-20	30-cze-21	31-gru-20	30-cze-21	31-gru-20	30-cze-21	31-gru-20
Aktywa segmentu	124 172	251 980	57 492	56 005	16 129	16 515	(5 526)	(99 677)	192 267	224 823
Nieprzypisane aktywa		-		-		-		-	22 630	27 292
Aktywa razem									214 897	252 115
Zobowiązania segmentu	78 767	190 756	27 990	22 445	5 581	17 305	(5 526)	(77 757)	106 812	152 748
Nieprzypisane zobowiązania		-							35 055	51 607
Zobowiązania razem									140 143	204 356

17.2. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych	01-sty-21 30-cze-21	01-sty-20 30-cze-20
Przychody ze sprzedaży wyrobów deweloperskich*	93 830	31 911
Przychody ze sprzedaży energii i OZE	2 749	2 107
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	128	166
Przychody z tytułu umów z klientami	96 707	34 013
Przychody z najmu	3 183	2 829
Przychody ogółem	99 890	37 013

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

17.3. Nieruchomości inwestycyjne

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

w tysiącach złotych	Wartość godziwa
Wartość netto na początek 2021 roku	58 003
Przeniesienie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży*	(8 671)
Zmiana wartości godziwej	(153)
Wartość netto na 30 czerwca 2021 roku	49 179
Wartość netto na początek 2020 roku	64 027
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	3 455
Przeniesienie na zapasy	(3 973)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(5 600)
Zmiana wartości godziwej	94
Wartość netto na koniec 2020 roku	58 003
Wartość netto na początek 2020 roku	64 027
Efekt zastosowania MSSF 16	13
Przeniesienie Nieruchomości inwestycyjnej z zapasów	(222)
Zmiana wartości godziwej	(2 233)
Wartość netto na 30 czerwca 2020 roku	61 585

*dnia 30 czerwca 2021 roku została podpisana przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości w Gorzowie Wielkopolskim przy ul. Piłsudskiego 57.

w tysiącach złotych	01-sty-21 30-cze-21	01-sty-20 30-cze-20
Ujęte w zysku lub stracie		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	3 183	2 771
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	1 287	1 132

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- grunty przy ul. Łukasza Rodakiewicza w Lublinie (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 Lublinie przy ul. Nałęczowskiej 51a (działka 24/4) oraz 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.

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

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

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

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

Przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową przyjęto poniższe kluczowe założenia:

Kluczowe założenia	Wartości
Rentowność obligacji 10-letnich	1,2%
Stawki czynszu z najmu nieruchomości	5 PLN/mkw.-32 PLN/mkw.
Liczba lat ustanowienia prawa wieczystego użytkowania	99 lat
Liczba lat niewykorzystanego prawa wieczystego użytkowania	69 lat
Stawka procentowa opłaty rocznej prawa wieczystego użytkowania	3%
Stopa kapitalizacji	7,52%-11%
Okres prognozy przyszłych wpływów	Od 1 do 4 lat

Przy zastosowaniu wyceny metodą porównawczą przyjęto poniższe kluczowe założenia:

Kluczowe założenia	Wartości
Lokalizacja	20%-40%
Standard wyposażenia	30%
Stan techniczny	20%
Otoczenie i sąsiedztwo	10-15%
Dostępność komunikacyjna	10%-20%
Przeznaczenie gruntu	5%-20%
Kształt działki	10%-20%
Powierzchnia gruntu	5%-25%

Uzbrojenie	5%
Prawo władania nieruchomością	5%
Niekorzystne cechy nieruchomości	15%

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

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2021 r. nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

17.4. Zapasy

w tysiącach złotych	30-cze-21	31-gru-20
Materiały	415	679
Produkty w toku	82 245	59 536
Wyroby gotowe	30 156	86 257
Towary	-	-
Zaliczki na dostawy	258	-
	113 075	146 472

Podział zapasów na dzień 30 czerwca 2021 roku

w tysiącach złotych	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	-	522	-	-
Inwestycja Lublin Miasteczko Wikana	-	196	173	-
Inwestycja Lublin Niecała	-	4 107	-	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	-	761	4 733	-
Inwestycja Rzeszów Wikana Square	-	-	24 271	-
Inwestycja Przemyśl Parkowa Dzielnica	-	7 992	99	-
Inwestycja Lublin Wikana Residence	-	21 855	-	-
Inwestycja Lublin Orzechowa	-	1 232	-	-
Inwestycja Tarnobrzeg Nova Targowa	-	13 895	26	-
Inwestycja Tarnobrzeg Kopernika	-	1 688	-	-
Inwestycja Lublin Nowe Bronowice	-	8 106	-	-
Inwestycja Zamość Factory Park	-	4 497	-	-
Inwestycja Świdnik Klonowe Osiedle	-	10 446	-	-
Inwestycja Tomaszów Lubelski	-	2 500	-	-
Inwestycja Zamość Bohaterów Monte Cassino	-	5 028	-	-
Odnawialne źródła energii	415	-	413	-
Pozostałe	-	104	16	-
	415	82 503	30 156	-

Wartość odpisów zapasów w roku 2021 wyniosła 0 tys. zł (2020: 503 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 należności

w tysiącach złotych	30-cze-21	31-gru-20
Należności z tytułu dostaw i usług	1 362	1 406
Pozostałe należności	3 374	1 097
Należności z tytułu podatków	2 624	4 334
Rozliczenia międzyokresowe	545	95
	7 905	6 932

Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe z tytułu utraty wartości wyniósł na dzień 30 czerwca 2021 r.: 2 929 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2020 r.: 4 008 tys. zł), w tym 1 810 tys. zł dotyczy należności z tytułu dostaw i usług (na dzień 31 grudnia 2020 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	65,85%	65,85%
Palametra Holdings Limited**	1 612 000	1 612 000	3 224 000	8,16%	8,16%
Sanwil Holding S.A.***	1 204 728	1 204 728	2 409 456	6,10%	6,10%
Inne podmioty	3 928 570	3 928 570	7 857 140	19,89%	19,89%
RAZEM:	19 755 064	19 755 064	39 510 128	100,00%	100,00%

* Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 16.01.2020 r. oraz obniżeniem kapitału zakładowego zarejestrowanym w dniu 04.08.2020 r. oraz w dniu 10.09.2021 r.

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

***Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 30.04.2021 r. oraz obniżeniem kapitału zakładowego zarejestrowanym w dniu 04.08.2020 r. i w dniu 10.09.2021 r.

Zmiany w strukturze akcjonariatu WIKANA S.A.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 29 maja 2021 r., do dnia publikacji jedyne zmiany jakie dokonały się w strukturze znaczących akcjonariuszy wynikały z faktu zarejestrowania przez właściwy sąd rejestrowy zmiany wysokości kapitału zakładowego Spółki, o czym więcej w pkt 3.2. powyżej oraz w raporcie bieżącym nr 29/2021.

Informacje o wypłaconych dywidendach

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 r. oraz spółki z Grupy Kapitałowej nie wypłacały dywidendy. W dniu 30 lipca 2021 r. w oparciu o Uchwałę nr 7/VI/2021 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie sposobu podziału zysku wykazanego przez Spółkę za rok obrotowy 2020 Spółka wypłaciła dywidendę w kwocie 2 963 259,60 zł (słownie: dwa miliony dziewięćset sześćdziesiąt trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt dziewięć złotych 60/100). Wysokość dywidendy przypadająca na jedną akcję wynosiła 0,15 zł (słownie: piętnaście groszy). Liczba akcji objętych dywidendą wynosiła 19 755 064. Dzień dywidendy został określony na 16 lipca 2021 r.

Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na 1 akcję za okres zakończony 30.06.2021 r.

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 30 czerwca 2021 roku i na 30 czerwca 2020 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	01-sty-21 30-cze-21	01-sty-20 30-cze-20
Podstawowy zysk/(strata)	29 222	2 536

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	30-cze-21	30-cze-20
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	19 765 064	20 014 797
- w tym akcje własne	10 000	259 733
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	19 765 064	20 014 797
	30-cze-21	30-cze-20
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	19 765 064	20 014 797
- w tym akcje własne	10 000	259 733
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	19 765 064	20 014 797
Podstawowy zysk/(strata) na jedną akcję	1,48	0,13
Rozwodniony zysk/(strata) na jedną akcję	1,48	0,13

17.7. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

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

Kredyty i pożyczki wg rodzaju	30-cze-21	31-gru-20
<i>w tysiącach złotych</i>		
Kredyty bankowe	14 803	14 610
Pożyczki	13 091	18 278
w tym:		
część długoterminowa	10 484	19 226
część krótkoterminowa	17 411	13 662
Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	30-cze-21	31-gru-20
<i>w tysiącach złotych</i>		
do 12 miesięcy	17 411	19 226
powyżej 1 roku do 3 lat	2 461	4 765
powyżej 3 do 5 lat	2 428	2 154
powyżej 5 lat	5 594	6 743
Kredyty i pożyczki razem	27 895	32 888
Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)	30-cze-21	31-gru-20
<i>w tysiącach złotych</i>		
w walucie polskiej	27 895	32 888
w walutach obcych	-	-
Kredyty i pożyczki razem	27 895	32 888

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Nr umowy data zawarcia	Przyznana kwota kredytu w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	Zabezpieczenia
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/233/2000 15.12.2000	1 719	1 369	20.08.2045	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 2 579 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia

						finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 56 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe, umowa ubezpieczenia na sumę 150 tys. zł
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/83/2002 24.07.2002	2 900	1 569	25.01.2037	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 4 380 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 124 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/152/2002 27.09.2002	4 000	2 926	25.12.2038	Zmienne	Hipoteki kaucyjne do kwoty 6 000 tys. zł, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 171 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/64/2003 27.05.2003	7 300	2 892	25.08.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 10.950 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 335 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/1058/2006 05.09.2006	2 454	1 015	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 wierzycelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 120 tys. zł rocznie wpływających na rachunek bankowy
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/1059/2006 05.09.2006	4 164	1 756	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 wierzycelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 196 tys. zł rocznie wpływających na rachunek bankowy
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	NR 7291290/21/K/OB/20 04.03.2020	12 988	1 238	24.12.2021	Zmienne	Hipoteka umowna, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, globalna cesja wierzycelności, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenia, gwarancja BGK, weksel własny.
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	NR 7291290/22/K/RE/20 04.03.2020	1 000	512	24.12.2021	Zmienne	Hipoteka umowna, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, weksel własny.
mBank S.A.	26/037/20/Z/OB i 26/038/20/Z/LI	22 000	1 526	16.09.2024	Zmienne	Hipoteka umowna, przelew wierzycelności z kontraktów, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, zastawy rejestrowe i finansowe zgodne z umową, umowa wsparcia Projektu, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, umowa podporządkowania, umowa poręczenia i poddania się egzekucji.
Razem		57 525	14 803			

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	4 339	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	150	224	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Ipnihome Limited)	30.10.2012	1 300	1 546	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	100	150	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	31.12.2015	110	148	31.12.2021	Zmienne	
Sanwil Holding S.A.	05.01.2021	3 000	3 080	31.12.2021	Stałe	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	30.12.2013	1 000	1 092	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	03.07.2012	2 000	2 443	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Polski Fundusz Rozwoju S.A.	29.04.2020	129	68	29.04.2022	Brak	
Razem		11 319	13 091			

17.8. Zobowiązania z tytułu obligacji

w tysiącach złotych	01-sty-21 30-cze-21	01-sty-20 31-gru-20
Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu	45 702	23 107
Koszty emisji na początek okresu	-	-
Wpływy z emisji obligacji	-	22 000
Koszty emisji w prezentowanym okresie	-	-
Wpływy z emisji obligacji netto	-	22 000
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	-	-
Naliczone odsetki w okresie	1 148	2 311
Spłata odsetek naliczonych w poprzednich okresach	(567)	-
Spłata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	(1 121)	(1 716)
Wykup obligacji	(22 000)	-

Razem	23 162	45 702
Część krótkoterminowa	-	22 595
Część długoterminowa	23 162	23 107
Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu	23 162	45 702

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii C wyemitowane przez WIKANA S.A.	22 000	Oprocentowanie stałe	Obligacje niezabezpieczone	31.12.2022
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-cze-21	31-gru-20
do 12 miesięcy	-	22 568
powyżej 1 roku do 3 lat	22 000	22 000
powyżej 3 do 5 lat	1 162	1 134
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	23 162	45 702

17.9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

w tysiącach złotych	30-cze-21	31-gru-20
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	16 257	15 704
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	3 744	3 016
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa	7 976	8 111
Wniesione partycypacje długoterminowe	4 537	4 577
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	13 903	8 526
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7 384	5 065
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	1 222	1 488
Zobowiązania publicznoprawne	1 919	1 605
Pozostałe zobowiązania	3 278	268
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa	100	100
Zobowiązania z tytułu zakupu środków trwałych	-	-
Razem	30 160	24 230

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: 8 673 tys. zł, z czego:

- 4 660 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wiarytelności 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.
- 4 013 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczący zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych. Powództwa oceniane są jako niezasadne.

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

17.11. Rezerwy

w tysiącach złotych	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2021 r.	243	7 518	61	7 822
Zwiększenia/Utworzenie	937	-	44	981
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(40)	(2 189)	-	(2 229)
Wartość na dzień 30 czerwca 2021 r.	1 140	5 329	105	6 574
Część długoterminowa	-	-	-	-
Część krótkoterminowa	1 140	5 329	105	6 574
Wartość na dzień 31 grudnia 2020 r.	243	7 518	61	7 822
Część długoterminowa	-	-	-	-
Część krótkoterminowa	243	7 518	61	7 822

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 1 994 tys. zł.

w tysiącach złotych	30-cze-21	31-gru-20
Inwestycja Zielone Tarasy	2 347	2 283
Inwestycja Osiedle Marina	-	4 936
Inwestycja Wikana Residence	11 721	2 625
Inwestycja Nova Targowa	9 087	4 178
Inwestycja Wikana Square	9 489	65 357
Inwestycja Klonowy Park	-	-
Inwestycja Parkowa Dzielnica	1 955	-
Dotacje	1 994	2 085
w tym długoterminowe	1 812	1 903
w tym krótkoterminowe	182	182
Zaliczki z tytułu sprzedaży gruntów	-	299
	36 592	81 763

17.13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY w tysiącach złotych	30-cze-21	31-gru-20
środki pieniężne w kasie i banku	20 835	27 012
Wartość środków pieniężnych, razem	20 835	27 012

w tym:

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY w tysiącach złotych	30-cze-21	31-gru-20
środki pieniężne na rachunkach powierniczych	6 440	4 500
WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.	664	1 827
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. JOTA Sp. k.	378	0
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. SALIX Sp. k.	1 959	0
WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	0	20
WIKANA ERGO Sp. z o.o. RESIDENCE Sp. k.	3 439	2 653

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

17.14. Zmiana na bilansie otwarcia – porównywalność danych finansowych:

Została zmieniona prezentacja aktywów. Operacja bez wpływu na wynik Spółki.

Pozycja BILANSU podlegająca zmianie

w tysiącach złotych		Było	Zmiana	Jest
AKTYWA / Aktywa trwałe / Rzeczowe aktywa trwałe	Rok 2020	11 502	(1 033)	10 469
AKTYWA / Aktywa trwałe / Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Rok 2020	0,00	1 033	1 033

Zmiana nastąpiła w związku z wyodrębnieniem aktywa z tytułu prawa do użytkowania z rzeczowych aktywów trwałych.

Zmiana sposobu prezentacji sprawozdania z przepływów pieniężnych

w tysiącach złotych		Było	Jest
Zysk (Strata) netto za okres	Rok 2020	2 536	0,00
Zysk (Strata) brutto za okres	Rok 2020	0,00	3 128
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	Rok 2020	(4 143)	(3 538)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	Rok 2020	3 745	3 202
Podatek dochodowy zapłacony	Rok 2020	0,00	(654)

17.15. Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

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

w tysiącach złotych	01-sty-21	01-sty-20
	30-cze-21	30-cze-20
Wynagrodzenie kadry zarządzającej	206	263

w tysiącach złotych	01-sty-21	01-sty-20
	30-cze-21	30-cze-20
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	75	75

17.16. 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-21	01-sty-20	30-cze-21	31-gru-20
	30-cze-21	30-cze-20		
<i>Podmiot powiązany z Agnieszką Maliszewską</i>	-	6	-	-
Sprzedaż produktów i usług	-	6	-	-

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-21	01-sty-20	30-cze-21	31-gru-20
	30-cze-21	30-cze-20		
<i>Zambut</i>	-	9	-	-
<i>Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą</i>	22	22	4	4
Zakup produktów i usług	22	31	4	4

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	31-gru-20	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	30-cze-21
<i>Sanwil Holding S.A.</i>	7 317	3 000	(3 536)	241	(406)	6 616
<i>VALUE FIZ</i>	4 554	-	(4 300)	111	(365)	-
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	11 871	3 000	(7 836)	352	(771)	6 616

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-21	01-sty-20	30-cze-21	31-gru-20
	30-cze-21	30-cze-20		
<i>VALUE FIZ</i>	-	(1 917)	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	(1 917)	-	-

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

Grupa w pierwszym półroczu 2021 roku nie tworzyła odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych.

WIKANA S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

za okres 01.01.2021 - 30.06.2021



Lublin, dnia 30 września 2021 r.

18. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 r.	Nota	01-sty-21	01-kwi-21	01-sty-20	01-kwi-20
		30-cze-21 (dane niebadane)	30-cze-21 (dane niebadane)	30-cze-20 (dane niebadane)	30-cze-20 (dane niebadane)
w tysiącach złotych					
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	20.5	30 215	7 945	1 772	738
Koszt własny sprzedaży		(21 870)	(7 229)	(864)	(552)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży		8 345	716	908	186
Koszty sprzedaży		(6)	(4)	(10)	(6)
Koszty ogólnego zarządu		(642)	(452)	(568)	(366)
Pozostałe przychody operacyjne		73	52	128	93
Pozostałe koszty operacyjne		(440)	(438)	(419)	(302)
Zyski (Straty) z inwestycji		8 476	8 436	9 976	8 679
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		15 806	8 310	10 015	8 284
Koszty finansowe		(1 631)	(805)	(596)	(379)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		14 175	7 505	9 419	7 905
Podatek dochodowy		(5 072)	(531)	(612)	(612)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		9 103	6 974	8 807	7 293
Działalności zaniechana					
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-	-	-
Zysk/(Strata) netto		9 103	6 974	8 807	7 293
Inne całkowite dochody (netto)					
Aktualizacja wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży		-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem		9 103	6 947	8 807	7 293
Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,46	0,35	0,44	0,36
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,46	0,35	0,44	0,36
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,46	0,35	0,44	0,36
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,46	0,35	0,44	0,36

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 30 czerwca 2021 r. w tysiącach złotych	Nota	30-cze-21	31-gru-20
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		5	8
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		637	609
Wartości niematerialne		98	-
Nieruchomości inwestycyjne		4 675	4 675
Udzielone pożyczki		59 334	32 041
Pozostałe inwestycje długoterminowe		20 387	20 382
Pozostałe aktywa długoterminowe		340	330
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
Aktywa trwałe razem		85 476	58 045
Aktywa obrotowe			
Zapasy	20.1	7 220	27 439
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		19 411	3 604
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		45	2 662
Aktywa obrotowe razem		26 677	33 705
Aktywa razem		112 153	91 750

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 30 czerwca 2021 r.			
w tysiącach złotych			
	Nota	30-cze-21	31-gru-20
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy		39 530	39 530
Akcje własne		(16)	(16)
Kapitał z aktualizacji wyceny		6	6
Kapitał zapasowy		71 062	64 767
Kapitał rezerwowy		2 490	2 490
Zyski zatrzymane		(65 858)	(65 702)
Kapitał własny razem		47 214	41 075
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		13 391	9 661
Zobowiązania z tytułu obligacji	20.4	22 000	22 000
Zobowiązania z tytułu leasingu		434	407
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		445	342
Rezerwy	20.2	-	-
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	20.2	-	-
Zobowiązania długoterminowe razem		36 270	32 410
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		9 374	14 439
Zobowiązania z tytułu obligacji		-	12
Zobowiązania z tytułu leasingu		152	159
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		3 481	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		15 138	3 595
Rezerwy	20.2	524	60
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	20.2	105	60
Przychody przyszłych okresów		-	-
w tym dotacje		-	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		28 669	18 265
Zobowiązania razem		64 939	50 675
Kapitał własny i zobowiązania razem		112 153	91 750

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Za okres od 01 stycznia do 30 czerwca 2021 r. w tysiącach złotych	01-sty-21 30-cze-21 (dane niebadane)	01-sty-20 30-cze-20 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk netto za okres	9 102	8 807
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	35	69
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	1 077	(1 319)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	(7 570)	-
Koszty finansowe	-	533
Reklasyfikacja zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Zmiana stanu zapasów	20 219	(3 044)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(8 216)	(5 856)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	535	662
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	2 036	2 369
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	-	(5)
Inne korekty	(93)	
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	17 126	2 216
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Odsetki otrzymane	3	43
Dywidendy otrzymane	10 015	1 239
Pożyczki udzielone	(54 147)	(2 919)
Spłata udzielonych pożyczek	27 402	239
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(103)	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(16 830)	(1 398)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wydatki na nabycie akcji własnych	(5)	(59)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	11 434	1 728
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(12 651)	(1 334)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(28)	(111)
Odsetki zapłacone	(1 663)	(1 118)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 913)	(894)
Przepływy pieniężne netto, razem	(2 617)	(76)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	2 662	114
Środki pieniężne na koniec okresu	45	38
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

Za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 r. w tysiącach złotych (dane niebadane)	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2020 r.	40 030	(266)	64 767	2 300	6	(74 961)	31 876
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	8 807	8 807
- Wynik za okres	-	-	-	-	-	8 807	8 807
- Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-

Nabycie akcji własnych		(59)					(59)
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2020 r.	40 030	(325)	64 767	2 300	6	(66 154)	40 624
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2021 r.	39 530	(16)	64 767	2 490	6	(65 702)	41 075
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	9 102	9 102
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	9 102	9 102
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	6 295	-	-	(6 295)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(2 963)	(2 963)
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2021 r.	39 530	(16)	71 062	2 490	6	(65 858)	47 214

19. Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

Informacje odnośnie podstawy prezentacji i przygotowania śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego zawarte zostały w punkcie 16.

20. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

20.1. Zapasy

w tysiącach złotych	30-cze-21	31-gru-20
Produkcja w toku	7 220	27 439
Wyroby gotowe	-	-
	7 220	27 439

Podział zapasów na dzień 30 czerwca 2021 roku

w tysiącach złotych	Produkcja w toku	Wyroby gotowe
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	354	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	210	-
Inwestycja Niecała Lublin	4 107	-
Inwestycja Lublin Orzechowa	1 232	-
Inwestycja Świdnik Klonowe Osiedle	1 317	-
	7 220	-

Wartość odpisów aktualizujących zapasy na dzień 30 czerwca 2021 r. wyniosła 0 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2020 r.: 67 tys. zł). Spółka nie dokonała nowych odpisów w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem.

20.2. Rezerwy

w tysiącach złotych	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2021 r.	-	-	60	60
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	44	44
Zmniejszenia/Mykorzystanie	-	-	-	-
Wartość na dzień 30 czerwca 2021 r.	-	-	104	104
Część długoterminowa	-	-	-	-
Część krótkoterminowa	-	-	104	104
Wartość na dzień 31 grudnia 2020 r.	-	-	60	60
Część długoterminowa	-	-	-	-
Część krótkoterminowa	-	-	60	60

20.3. 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-21 30-cze-21	01-sty-20 30-cze-20	30-cze-21	30-cze-20
Sprzedaż produktów i usług				
TBS „Nasz Dom” Sp. z o.o.	77	92	40	50
ZIELONE TARASY S.A.	16	18	25	156
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	53	69	82	35
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.	39	36	19	18
ENERGY PRIME Sp. z o.o.	6	7	9	48
WIKANA KOMERC Sp. z o.o.	46	61	23	29
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	24	32	21	196
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	13	20	11	20
WIKANA BETA Sp. z o.o.	95	842	95	182
WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.	17	19	17	11
WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	171	152	420	2 146
WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.	2857	151	2780	106
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.	26	220	65	37
WIKANA BETULA Sp. z o.o.	18	24	23	12
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	39	72	73	38
WIKANA SIGMA Sp. z o.o.	27	82	26	23
WIKANA GAMMA Sp. z o.o.	9	30	9	5
WIKANA JOTA Sp. z o.o.	31	20	31	10
WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k.	25 205	4	61	4
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	5	6	13	3
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	6	5	8	3
EJENDOM Sp. z o.o.	-	-	-	-
WIKANA SOBA Sp. z o.o.**	-	8	-	3
WIKANA AGO Sp. z o.o.	8 379	5	6 851	-
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	5	5	43	33

Sprzedaż produktów i usług 37 164 1 980 10 745 3 168

*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

** 100% udziałów spółki zostało sprzedane w dniu 12.11.2020 r.; na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania spółka ta nie wchodzi w skład Grupy Kapitałowej WIKANA

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie*		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-21 30-cze-21	01-sty-20 30-cze-20	30-cze-21	30-cze-20
Zakup produktów i usług				
TBS "Nasz Dom" Sp. z o.o.	-	-	2	2
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	-	345	280	345
WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k.	636	2 752	-	2 752
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	90	206	32	116
Zakup produktów i usług	726	3 303	314	3 215

*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
		31-gru-20	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)						
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.	35	-	-	-	-	35
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	4 330	-	(1 107)	40	-	3 263
ENERGY PRIME Sp. z o.o.	236	-	-	2	-	238
EJENDOM Sp. z o.o.	-	3 000	(1 500)	8	-	1 508
WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.	10 299	-	(10 296)	33	(3)	33
ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	73	-	-	-	-	73
WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	4	-	-	-	-	4
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.	1 304	1 895	-	23	-	3 222
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	-	2 600	-	5	-	2 605
WIKANA BETULA Sp. z o.o.	5 152	27	(1 154)	48	-	4 073
WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k.	4	30 689	(12 244)	150	-	18 599
WIKANA AGO Sp. z o.o.	-	2 037	-	6	-	2 043
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	3	-	-	-	-	3
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	-	10 800	(1 100)	111	-	9 811
WIKANA JOTA Sp. z o.o.	4 689	-	-	52	-	4 741
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	35	1 070	-	1	-	1 106
WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.	5 877	1 920	-	71	-	7 868
Wikana Klonowe Osiedle	0	110	0	0	0	110
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)	32 041	54 158	(27 401)	550	(3)	59 445

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
		31-gru-20	Zaciągnięcia	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)						
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	4 702	927	(780)	53	-	4 902
WIKANA BETA Sp. z o.o.	910	-	-	10	-	920
WIKANA SIGMA Sp. z o.o.	-	5 929	(10)	65	-	5 984

WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	4 049	-	(4 015)	3	(34)	3
WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	-	1 544	(10)	14		1 548
Sanwil Holding S.A.	3 623	3 000	(3 536)	152	(158)	3 081
VALUE FIZ	4 554	-	(4 300)	111	(365)	-
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	17 838	11 400	(12 651)	408	(557)	16 438

20.4. Zobowiązania z tytułu obligacji

w tysiącach złotych	01-sty-21 30-cze-21	01-sty-20 31-gru-20
Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu	22 012	-
Koszty emisji na początek okresu	-	-
Wpływy z emisji obligacji	-	22 000
Koszty emisji w prezentowanym okresie	-	-
Wpływy z emisji obligacji netto	-	22 000
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	-	-
Naliczone odsetki w okresie	1 091	12
Spłata odsetek naliczonych w poprzednich okresach	(12)	-
Spłata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	(1 091)	-
Wykup obligacji	-	-
Razem	22 000	22 012
Część krótkoterminowa	-	-
Część długoterminowa	22 000	22 012
Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu	22 000	22 012

20.5. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych	01-sty-21 30-cze-21	01-sty-20 30-cze-20
Przychody ze sprzedaży wyrobów deweloperskich*	27 257	222
Przychody z najmu	-	-
Przychody ze sprzedaży energii i OZE	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	2 958	1 550
Przychody z tytułu umów z klientami	30 215	1 772
Przychody z najmu	-	-
Przychody ogółem	30 215	1 772

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

20.6. Zmiana na bilansie otwarcia – porównywalność danych finansowych:

Została zmieniona prezentacja aktywów. Operacja bez wpływu na wynik Spółki.

Pozycja BILANSU podlegająca zmianie

w tysiącach złotych		Było	Zmiana	Jest
AKTYWA / Aktywa trwałe / Rzeczowe aktywa trwałe	Rok 2020	617	(609)	8
AKTYWA / Aktywa trwałe / Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Rok 2020	0,00	609	609

Zmiana nastąpiła w związku z wyodrębnieniem aktywa z tytułu prawa do użytkowania z rzeczowych aktywów trwałych.

21. Oświadczenie Zarządu WIKANA S.A.

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

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

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 30 września 2021 roku