



# Rozszerzony skonsolidowany raport półroczny

za okres 01.01.2023 - 30.06.2023

Lublin, 29 września 2023 roku



## Spis treści

Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	4
Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego .....	5
<b>SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI</b> .....	<b>6</b>
<b>W I PÓŁROCZU 2023 R.</b> .....	<b>6</b>
1. Informacje o Grupie Kapitałowej .....	7
1.1. Charakterystyka Grupy Kapitałowej .....	7
1.2. Zmiany w organizacji Grupy Kapitałowej i wpływ tych zmian na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej .....	12
1.3. Kapitał zakładowy .....	12
1.4. Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu WIKANA S.A. ....	12
1.5. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej WIKANA S.A. ....	13
2. Istotne zdarzenia w I półroczu 2023 r. oraz do dnia publikacji sprawozdania .....	14
3. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej .....	15
4. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy .....	19
5. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego .....	19
6. Pozostałe informacje .....	25
<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE</b> .....	<b>27</b>
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	28
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	29
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	30
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	31
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	32
1. Podstawowe informacje o Spółce .....	33
1.1. Dane Spółki Dominującej .....	33
2. Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych .....	33
2.1. Oświadczenie o zgodności z MSSF .....	33
2.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych .....	34
2.3. Istotne oceny i oszacowania .....	34
2.4. Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe .....	34
2.5. Sezonowość .....	34
2.6. Zmiany zasad rachunkowości .....	35
2.7. Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie .....	35
3. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	36
3.1. Sprawozdawczość segmentów działalności .....	36
3.2. Przychody ze sprzedaży .....	40
3.3. Nieruchomości inwestycyjne .....	40
3.4. Zapasy .....	42
3.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe .....	43
3.6. Akcje i akcjonariat .....	44
3.7. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek .....	45
3.8. Zobowiązania z tytułu obligacji .....	48
3.9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	49
3.10. Zobowiązania warunkowe .....	49
3.11. Rezerwy .....	49
3.12. Przychody przyszłych okresów .....	50

3.13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	50
3.14. Krótkoterminowe aktywa finansowe .....	50
3.15. Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej .....	51
3.16. Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	52
3.17. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych .....	53
<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE .....</b>	<b>54</b>
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	55
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	56
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	57
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	58
Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym .....	59
1. Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych .....	60
2. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego .....	60
2.1. Zapasy .....	60
2.2. Rezerwy .....	60
2.3. Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	61
2.4. Zobowiązania z tytułu obligacji .....	63
2.5. Przychody ze sprzedaży .....	63
3. Oświadczenie Zarządu WIKANA S.A. ....	64

## 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 2023 roku: 4,4503 EUR/PLN (na 31 grudnia 2022 roku: 4,6899 EUR/PLN).
- poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca I półrocza 2023 roku: 4,6130 EUR/PLN (po I półroczu 2022 r.: 4,6427 EUR/PLN).

Pozycja bilansu <i>w tysiącach</i>	30.06.2023		31.12.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>268 177</b>	<b>60 260</b>	<b>248 913</b>	<b>53 074</b>
Aktywa trwałe	56 582	12 714	56 852	12 122
Aktywa obrotowe	211 595	47 546	192 061	40 952
<b>Pasywa razem</b>	<b>268 177</b>	<b>60 260</b>	<b>248 913</b>	<b>53 074</b>
Kapitał własny	89 435	20 096	92 665	19 758
Zobowiązania długoterminowe	32 477	7 298	32 409	6 911
Zobowiązania krótkoterminowe	146 265	32 866	123 839	26 405

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów <i>w tysiącach</i>	01.01.2023 30.06.2023		01.04.2023 30.06.2023		01.01.2022 30.06.2022		01.04.2022 30.06.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	22 230	4 819	5 749	1 246	39 450	8 497	21 140	4 553
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	9 057	1 963	1 806	392	12 383	2 667	6 408	1 380
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	3 026	656	943	204	11 385	2 452	6 899	1 486
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	1 777	385	277	60	10 708	2 306	6 480	1 396
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	1 708	370	224	49	8 931	1 924	5 486	1 182
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>1 708</b>	<b>370</b>	<b>224</b>	<b>49</b>	<b>8 931</b>	<b>1 924</b>	<b>5 486</b>	<b>1 182</b>
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:								
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,09	0,02	0,01	0,00	0,45	0,10	0,28	0,06
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,09	0,02	0,01	0,00	0,45	0,10	0,28	0,06

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych <i>w tysiącach</i>	01.01.2023 30.06.2023		01.01.2022 30.06.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	3 210	696	6 834	1 472
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1)	-	601	129
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(4 772)	(1 034)	(9 191)	(1 980)
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>(1 563)</b>	<b>(339)</b>	<b>(1 756)</b>	<b>(378)</b>

## 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 2023 roku: 4,4503 EUR/PLN (na 31 grudnia 2022 roku: 4,6899 EUR/PLN).
- poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca I półrocza 2023 roku: 4,6130 EUR/PLN (po I półroczu 2022 r.: 4,6427 EUR/PLN).

Pozycja bilansu <i>w tysiącach</i>	30.06.2023		31.12.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>145 364</b>	<b>32 664</b>	<b>129 058</b>	<b>27 518</b>
Aktywa trwałe	109 780	24 668	108 670	23 171
Aktywa obrotowe	35 584	7 996	20 388	4 347
<b>Pasywa razem</b>	<b>145 364</b>	<b>32 664</b>	<b>129 058</b>	<b>27 518</b>
Kapitał własny	78 990	17 749	70 080	14 943
Zobowiązania długoterminowe	29 652	6 663	29 350	6 258
Zobowiązania krótkoterminowe	36 722	8 252	29 628	6 317

Pozycja w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu z całkowitych dochodów <i>w tysiącach</i>	01.01.2023 30.06.2023		01.04.2023 30.06.2023		01.01.2022 30.06.2022		01.04.2022 30.06.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	980	212	389	84	2 202	474	1 219	263
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	444	96	129	28	921	198	511	110
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	14 758	3 199	13 613	2 951	4 883	1 052	2 204	475
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	14 076	3 051	14 165	3 071	2 069	446	509	110
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	13 848	3 002	13 943	3 023	2 072	446	885	191
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>13 848</b>	<b>3 002</b>	<b>13 943</b>	<b>3 023</b>	<b>2 072</b>	<b>446</b>	<b>885</b>	<b>191</b>
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:								
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,70	0,15	0,71	0,15	0,10	0,02	0,04	0,01
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,70	0,15	0,71	0,15	0,10	0,02	0,04	0,01

Pozycja w śródrocznym skróconym jednostkowym rachunku przepływów pieniężnych <i>w tysiącach</i>	01.01.2023 30.06.2023		01.01.2022 30.06.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	(1 464)	(317)	(3 028)	(652)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 260	707	2 192	472
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 378)	(515)	5 000	1 077
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>(582)</b>	<b>(126)</b>	<b>4 164</b>	<b>897</b>



# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2023 R.

Lublin, 29 września 2023 roku



## 1. Informacje o Grupie Kapitałowej

### 1.1. Charakterystyka Grupy Kapitałowej

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



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) świadectwa pochodzenia energii. 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 2023 r. wchodziły następujące jednostki:

### Jednostka dominująca

WIKANA S.A.

Jednostki zależne	Udział %	
	30.06.2023	31.12.2022
WIKANA AGO Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	100%	100%
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	100%	100%
WIKANA BETULA Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA JOTA Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA KLONOWE OSIEDLE Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA KOMERC Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA SALIX Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA BETA Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA GAMMA Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA SIGMA Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	100%	100%
Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasz Dom" Sp. z o.o.	100%	100%
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.	100%	100%
EJENDOM Sp. z o.o.	100%	100%
ENERGY PRIME Sp. z o.o.	100%	100%
ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	100%	100%

Segment deweloperski



Segment najmu powierzchni



Segment wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii



Wikana S.A.



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 2023 roku

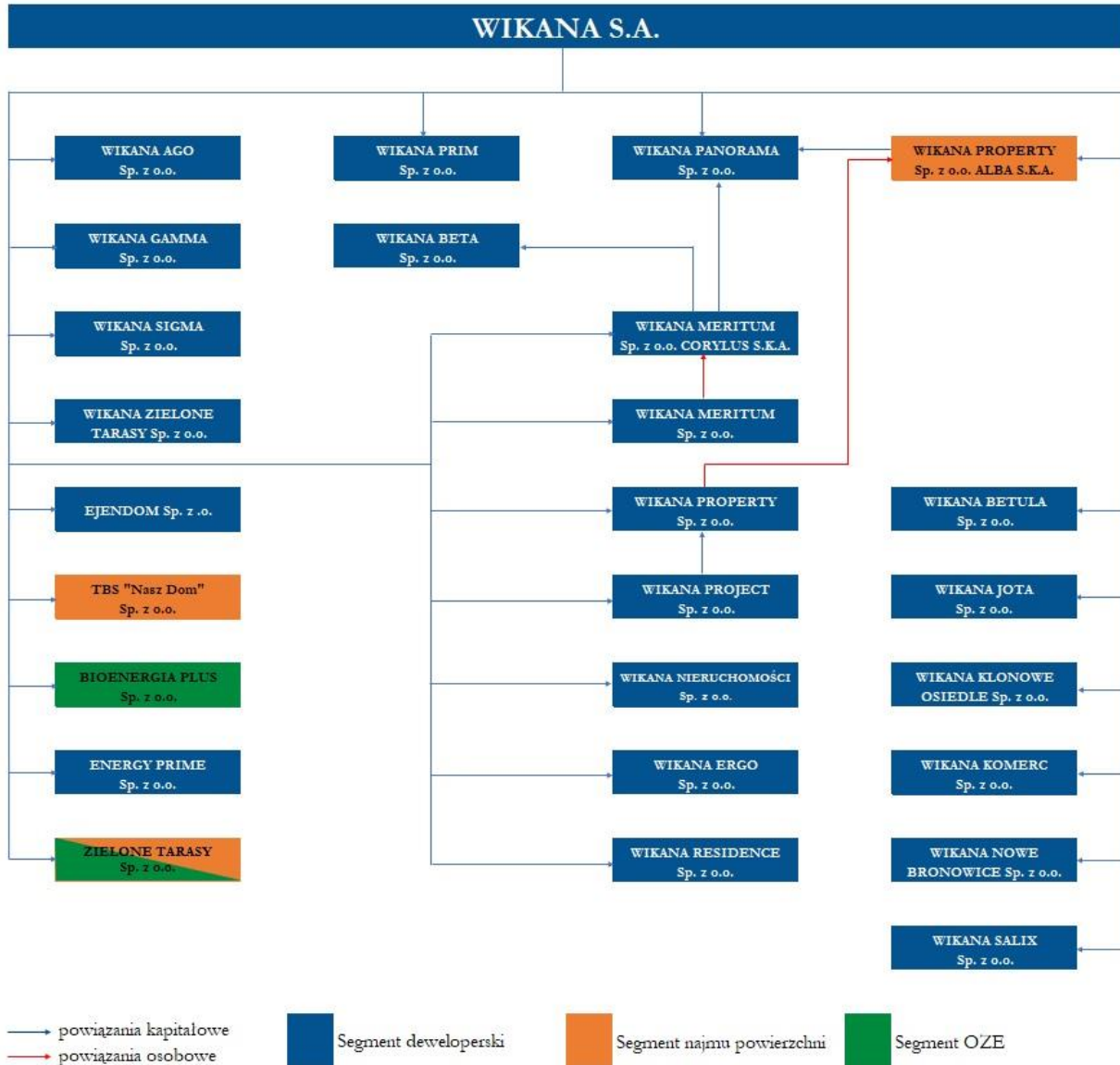
Jednostka dominująca:

- **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.

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.; spółka celowa, przeznaczona na potrzeby realizacji przyszłych projektów deweloperskich;
- **ENERGY PRIME Sp. z o.o.** – spółka aktualnie przypisana w Grupie do segmentu deweloperskiego;
- **WIKANA AGO Sp. z o.o.** – spółka zawiązana w dniu 8 maja 2017 r.; od 2021 r. spółka celowa realizująca jeden z projektów deweloperskich;
- **WIKANA BETA Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA BETULA Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA ERGO Sp. z o.o.** – spółka celowa, aktualnie przeznaczona na potrzeby realizacji przyszłych projektów deweloperskich;
- **WIKANA GAMMA Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA JOTA Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialną za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA KLONOWE OSIEDLE Sp. z o.o.** – spółka celowa, przeznaczona na potrzeby realizacji przyszłych projektów deweloperskich;
- **WIKANA KOMERC Sp. z o.o.** – spółka z segmentu najmu powierzchni;
- **WIKANA MERITUM Sp. z o.o.** – spółka celowa, przeznaczona na potrzeby realizacji przyszłych projektów deweloperskich; 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.**;
- **WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;

- **WIKANA PRIM Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **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; wspólnikiem, poza Spółką, jest także WIKANA PROJECT Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie; na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania spółka jest komplementariuszem **WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.**;
- **WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA SALIX Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA SIGMA Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o.** – 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.** – spółka przypisana w Grupie do segmentu odnawialnych źródeł energii; począwszy od IV kwartału 2020 r. świadczy także usługi zarządzania nieruchomościami.



## 1.2. Zmiany w organizacji Grupy Kapitałowej i wpływ tych zmian na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej

Zarząd Spółki wskazuje, że zarówno w okresie sprawozdawczym, jak i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, nie nastąpiły żadne zmiany w 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.

## 1.3. Kapitał zakładowy

Zarówno na dzień 1 stycznia 2023 r., jak i na dzień 30 czerwca 2023 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 39 510 128,00 zł i dzielił 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.

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

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

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



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

\* Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 26.07.2022 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 07.08.2023 r.

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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 30 maja 2023 r., do dnia publikacji niniejszego raportu w strukturze znaczących akcjonariuszy miały miejsce następujące zmiany:

- zmiana bezpośredniego stanu posiadania akcji Spółki przez Sanwil Holding S.A. w związku z nabyciem przez tę spółkę w dniu 2 sierpnia 2023 r. 103 000 akcji Spółki (szczegóły: raport bieżący nr 20/2023 z 3 sierpnia 2023 r.);
- zmiana bezpośredniego stanu posiadania akcji Spółki przez Sanwil Holding S.A. w związku ze zbyciem przez tę spółkę w dniu 4 sierpnia 2023 r. 100 102 akcji Spółki (szczegóły: raport bieżący nr 22/2023 z 7 sierpnia 2023 r.).

## Informacje o wypłaconych dywidendach

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

## 1.5. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej WIKANA S.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.

### 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.

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

Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące na dzień przekazania poprzedniego raportu okresowego przedstawia poniższa tabela.

Akcjonariusz	Liczba akcji/głosów na WZ Spółki	Wartość nominalna akcji (PLN)	Udział w kapitale Spółki/głosach na WZ Spółki (%)
<b>Zarząd, w tym:</b>	<b>495 642</b>	<b>991 284</b>	<b>2,51%</b>
Chołota Paweł	153 312	306 624	0,78%
Kwaśniewski Piotr	342 330	684 660	1,73%
<b>Rada Nadzorcza, w tym:</b>	<b>524 815</b>	<b>1 049 630</b>	<b>2,66%</b>
Buchajski Adam	524 815	1 049 630	2,66%
<b>Razem</b>	<b>1 020 457</b>	<b>2 040 914</b>	<b>5,17%</b>

Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące na dzień przekazania niniejszego raportu okresowego przedstawia poniższa tabela.

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

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 30 maja 2023 r., nie miały miejsca zmiany w stanie uprawnień do akcji Spółki ze strony osób zarządzających i nadzorujących.

## 2. Istotne zdarzenia w I półroczu 2023 r. oraz do dnia publikacji sprawozdania

Za istotne zdarzenia, jakie miały miejsce w pierwszym półroczu 2023 r. oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, Zarząd Spółki uznaje:

- wcześniejszą całkowitą spłatę w dniu 28 kwietnia 2023 r. przez WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o. kredytów udzielonych jej na podstawie zawartej w dniu 19 października 2021 r. z Bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie umowy kredytu inwestorskiego i umowy kredytu obrotowego odnawialnego w łącznej wysokości 19,4 mln zł (szczegóły: raport bieżący nr 9/2023 z dnia 28 kwietnia 2023 r. oraz nr 33/2021 z dnia 19 października 2021 r.),
- podjęcie w dniu 26 maja 2023 r. przez Zarząd Spółki uchwały w sprawie zamiaru rekomendowania Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu wypłaty dywidendy w wysokości 0,25 zł (słownie: dwadzieścia pięć groszy) na jedną akcję (raport bieżący nr 11/2023),

- opublikowanie w dniu 21 lipca 2023 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji WIKANA S.A. w dniach 24 – 31 lipca 2023 r. (szczegóły: raport bieżący nr 19/2023),
- nabycie w dniu 4 sierpnia 2023 r. akcji własnych Spółki (szczegóły: raport bieżący 21/2023),
- zbycie w dniu 14 sierpnia 2023 r. akcji własnych Spółki na rzecz uczestników Programu Motywacyjnego (szczegóły: raport bieżący 23/2023).

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

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

W okresie zakończonym 30 czerwca 2023 roku spółki z Grupy Kapitałowej kontynuowały swoją działalność statutową. Na dzień 30 czerwca 2023 r. łączna kwota zobowiązań Grupy Kapitałowej przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw o charakterze krótkoterminowym, wynosi 138 354 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 95 452 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 146 265 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 50 813 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 2023 roku i do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu Grupa Kapitałowa, w zakresie mieszkaniowych projektów deweloperskich przygotowuje się do rozpoczęcia realizacji kolejnych

projektów deweloperskich zlokalizowanych w województwach lubelskim, mazowieckim, małopolskim, świętokrzyskim i podkarpackim.

### Sprzedaż deweloperska w I półroczu 2023 r. w podziale ze względu na lokalizację

Miasto	Mieszkania		Lokale usługowe	
	Liczba	PUM	Liczba	PU
Lublin	45	2 318	-	-
Świdnik	8	470	-	-
Zamość	24	1 109	-	-
Tomaszów Lubelski	8	407	-	-
Rzeszów	4	330	-	-
<b>SUMA</b>	<b>89</b>	<b>4 634</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Sprzedaż deweloperska w I półroczu 2023 r. w podziale na inwestycje

Inwestycja	Planowany termin zakończenia projektu* (kwartał i rok)	Mieszkania		Lokale usługowe	
		Liczba	PUM	Liczba	PU
Niecała 7	III kwartał 2024	12	648	-	-
Wikana Residence B3, B4	III kwartał 2023	10	641	-	-
Nowe Bronowice B1	III kwartał 2023	21	869	-	-
Klonowe Osiedle B3	Zakończony	8	470	-	-
Delia Park B1	II kwartał 2024	18	816	-	-
Factory Park A1	Zakończony	6	293	-	-
Leśne Zacisze A, B	II kwartał 2025	8	407	-	-
Wikana Residence B1, B2	Zakończony	2	160	-	-
Zielone Tarasy C, D	Zakończony	2	151	-	-
Wikana Square A	Zakończony	1	78	-	-
Wikana Square B	Zakończony	1	101	-	-
<b>SUMA</b>		<b>89</b>	<b>4 634</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\* oczekiwany termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie

### Zestawienie aktualnie realizowanych projektów deweloperskich

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2023)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
<b>Lublin</b>					
Wikana Residence B3, B4	88	5 008	66	22.02.2021	30.09.2023
Nowe Bronowice B1	112	5 009	69	11.03.2021	31.08.2023
Niecała 7	81	5 043	12	09.11.2020	30.06.2024
<b>Przemyśl</b>					
Parkowa Dzielnica B3	78	3 848	0	11.04.2023	30.04.2025



**Zamość**

Delia Park B1	144	6 707	75	03.11.2021	31.12.2023
<b>Tomaszów Lubelski</b>					
Leśne Zacisze A, B	109	4 693	8	01.10.2022	31.12.2024
<b>SUMA</b>	<b>710</b>	<b>30 308</b>	<b>230</b>		

**Oferta lokali (na dzień 30 czerwca 2023 r.)**

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia projektu
	Liczba	PU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba	PU (tys. m <sup>2</sup> )	
Wikana Residence B1, B2	5	477	84	4 789	Zakończony
Wikana Residence B3, B4	22	1 502	88	5 008	30.09.2023
Nowe Bronowice B1	43	2 368	112	5 009	30.09.2023
Klonowe Osiedle B3	54	3 434	108	5 986	Zakończony
Niecała 7	68	4 361	81	5 043	31.08.2024
Wikana Square A	2	200	138	8 239	Zakończony
Wikana Square B	2	331	142	8 490	Zakończony
Zielone Tarasy C, D	4	311	46	3 104	Zakończony
Delia Park B1	69	3 164	144	6 707	31.05.2024
Factory Park A1	19	1 043	68	3 381	31.03.2023
Leśne Zacisze A, B	101	4 285	109	4 693	30.04.2025
<b>SUMA</b>	<b>389</b>	<b>21 476</b>	<b>1 120</b>	<b>60 449</b>	

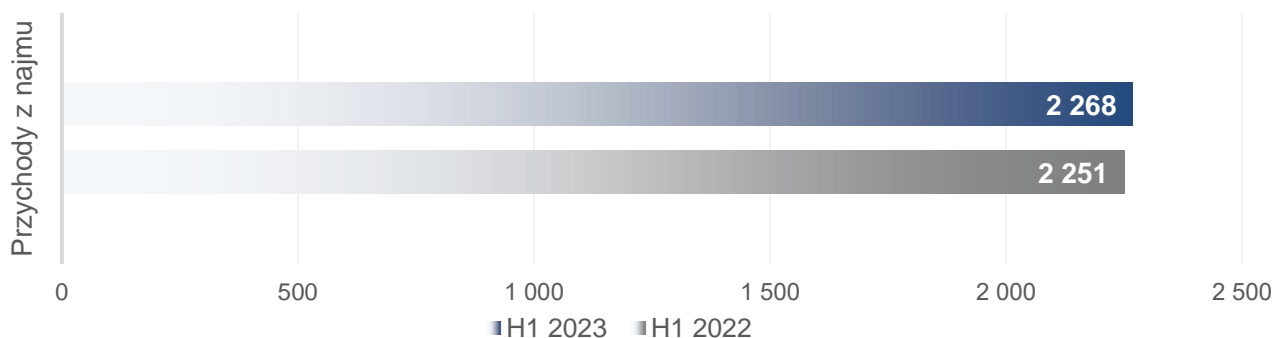
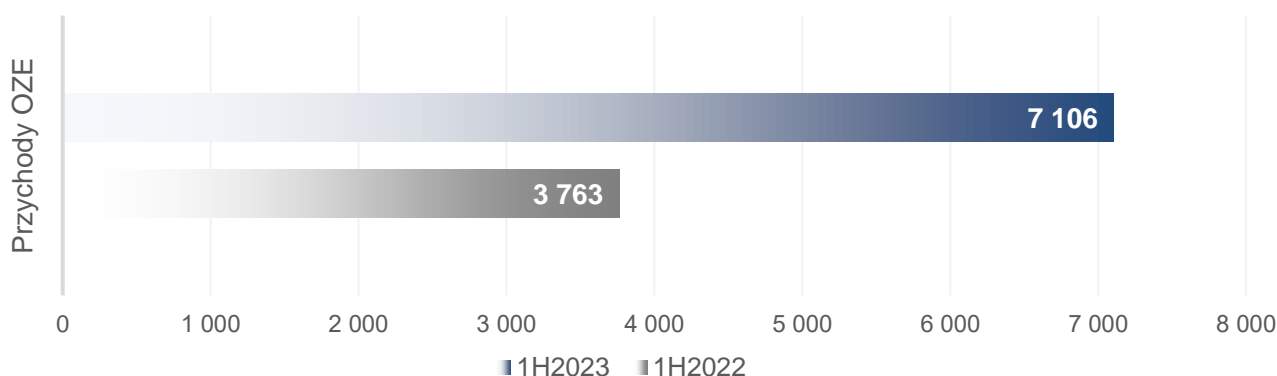
**Przekazania lokali w I półroczu 2023 r.**

Projekt	Lokale przekazane klientom	
	Liczba (szt.)	PU (tys. m <sup>2</sup> )
Wikana Square A	1	78
Wikana Square B	1	71
Wikana Residence B1, B2	21	1 171
Zielone Tarasy C, D	2	152
Factory Park A1	2	80
<b>SUMA</b>	<b>27</b>	<b>1 552</b>

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

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Przewidziany termin zakończenia projektu
	Liczba	PUM/PUU (m <sup>2</sup> )	Wartość umów (tys. zł)	
Zielone Tarasy C, D	1	76	607	Zakończony
Wikana Square B	1	101	899	Zakończony
Wikana Residence B1, B2	4	389	3 092	Zakończony
Wikana Residence B3, B4	66	3 486	31 637	31.08.2023 r.
Nowe Bronowice B1	69	2 640	19 461	30.09.2023 r.
Niecała 7	13	682	7 270	31.08.2024 r.
Klonowe Osiedle B3	54	2 624	16 847	Zakończony
Delia Park B1	75	3 543	25 498	31.05.2024 r.
Factory Park A1	47	2 260	13 880	Zakończony
Leśne Zacisze A, B	8	407	2 940	30.04.2025 r.
<b>SUMA</b>	<b>338</b>	<b>16 208</b>	<b>122 131</b>	

Przychody z najmu (segment najem powierzchni) w okresie pierwszych sześciu miesięcy 2023 r. wyniosły 2 268 tys. zł (w ciągu pierwszych sześciu miesięcy 2022 r.: 2 251 tys. zł.).

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

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


W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca br. Grupa Kapitałowa osiągnęła z segmentu energii odnawialnej przychody w wysokości 7 106 tys. zł (w analogicznym okresie 2022 r.: 3 763 tys. zł.).

W wyniku powyższego Grupa Kapitałowa wypracowała w okresie sprawozdawczym 22 230 tys. zł przychodów względem 39 450 tys. zł w okresie porównawczym. Przy jednoczesnym zmniejszeniu kosztu własnego sprzedaży z 27 067 tys. zł (w I półroczu 2022 r.) do 13 173 tys. zł, w okresie sprawozdawczym osiągnięto skonsolidowany zysk brutto na sprzedaży w wysokości 9 057 tys. zł (12 383 tys. zł w I półroczu 2022 r.). Grupa Kapitałowa zakończyła I półrocze 2023 r. zyskiem netto na poziomie 1 708 tys. zł (względem zysku netto na poziomie 8 931 tys. zł w I półroczu 2022 r.).

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

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

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

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

- poziom stóp procentowych, a co za tym idzie zdolność kredytowa potencjalnych nabywców,
- kształtowanie się cen materiałów budowlanych i kosztów usług wykonawczych,
- tempo i skala działalności, w tym liczba rozpoczętych inwestycji na posiadanych gruntach,
- zwiększanie liczby sprzedawanych lokali przy jednoczesnym dbaniu o rentowność prowadzonej działalności,
- dostosowywanie harmonogramu realizacji kolejnych projektów do bieżącej i dającej się przewidzieć koniunktury na rynku nieruchomości przy założeniu utrzymania optymalizacji ponoszonych przez Spółkę nakładów i otrzymywanych wpływów oraz stopnia bieżącej płynności,
- dążenie do zapewnienia optymalnej struktury finansowania realizowanych projektów deweloperskich.

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

#### **5. 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, środków pieniężnych ulokowanych w bankach oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych odzwierciedla maksymalne ryzyko kredytowe.

Zaciągnięte przez spółki z Grupy Kapitałowej zobowiązania z tytułu zawartych umów kredytowych oraz z tytułu emisji obligacji o zmiennej stopie procentowej 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 sytuacją polityczno – gospodarczą na Ukrainie

Inwazja Republiki Federacji Rosyjskiej na terytorium Ukrainy niesie za sobą poważne skutki dla polskiej gospodarki, w tym m.in. dla branży budowlanej. Czynniki takie jak: (1) wzrost kosztów paliw, gazu oraz energii elektrycznej, przekładający się na wzrost kosztów materiałów budowlanych oraz wykonawstwa, (2) możliwe zaburzenia łańcucha dostaw surowców i materiałów importowanych z państw Europy Wschodniej, (3) osłabienie kursu złotego, (4) możliwość podwyżek stóp procentowych, (5) zmniejszenie liczby osób narodowości ukraińskiej zatrudnionych w branży budowlanej, w przyszłości mogą mieć wpływ także na działalność Spółki, a w szczególności na terminowość realizowania przedsięwzięć deweloperskich, wzrost kosztów czy spadek zainteresowania oferowanymi lokalami. Aktualnie trudno precyzyjnie oszacować wpływ wojny w Ukrainie na funkcjonowanie Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd nie zidentyfikował okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę oraz jednostki zależne. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy oraz jej długofalowych zamierzeń.

- Ryzyko związane z celami strategicznymi

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

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

- Ryzyka towarzyszące realizacji projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Kapitałową wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego i są, w swej istocie, obarczone wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (1) nieuzyskanie lub wzruszenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do wykorzystania gruntu oraz realizacji projektów deweloperskich zgodnie z planami spółki, (2) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, (3) wzrost kosztów ponad poziom założony w budżecie, (4) niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, (5) spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, (6) niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, (7) nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, (8) brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, co w konsekwencji może prowadzić do: (8a) odstępowania przez klientów od umów deweloperskich albo (8b) zgłaszania przez nich roszczeń finansowych w związku z brakiem przeniesienia własności lokalu w terminie, 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, że 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, Świdniku, Zamościu, Przemyślu, Tarnobrzegu oraz Tomaszowie Lubelskim. Grupa Kapitałowa na bieżąco analizuje rynek działalności deweloperskiej w innych polskich miastach, co jednak nie zmienia faktu, że w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane przez Grupę Kapitałową będą uzależnione od sytuacji na rynkach mieszkaniowych, na których Grupa Kapitałowa jest już obecna. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tych rynkach może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

- Ryzyko związane z ograniczoną 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.

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, że 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 niezbędną 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 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 wykonawców inwestycji realizowanych w ramach Grupy. W przypadku fizycznego zniszczenia tych budynków na skutek 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, że 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 zmiennością interpretacji 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, że 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, że 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 że 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 większy ryzyko 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.

## 6. Pozostałe informacje

### **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.

### **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: 3 665 tys. zł, z czego:

- 461 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych; powództwo oceniane jest jako zasadne.

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

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

W pierwszym półroczu 2023 roku, jak również do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu, nie były zawierane z podmiotami powiązanymi transakcje na warunkach innych niż rynkowe. Informacja o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki lub udzielonych gwarancjach

W pierwszym półroczu 2023 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 3.7 i 3.8 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.



# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

01.01.2023 - 30.06.2023

Lublin, 29 września 2023 roku



## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

<i>w tysiącach złotych</i>		<b>Nota</b>	<b>01.01.2023 30.06.2023</b> (dane niebadane)	<b>01.04.2023 30.06.2023</b> (dane niebadane)	<b>01.01.2022 30.06.2022</b> (dane niebadane)	<b>01.04.2022 30.06.2022</b> (dane niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>						
Przychody ze sprzedaży	3.2		22 230	5 749	39 450	21 140
Koszt własny sprzedaży			(13 173)	(3 798)	(27 067)	(14 732)
<b>Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży</b>			<b>9 057</b>	<b>1 806</b>	<b>12 383</b>	<b>6 408</b>
Koszty sprzedaży			(663)	(188)	(936)	(315)
Koszty ogólnego zarządu			(2 381)	(1 056)	(3 298)	(2 560)
Pozostałe przychody operacyjne			1 820	949	4 735	3 576
Pozostałe koszty operacyjne			(4 669)	(497)	(1 353)	(361)
Zyski (Straty) z inwestycji			(138)	(71)	(146)	151
<b>Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej</b>			<b>3 026</b>	<b>943</b>	<b>11 385</b>	<b>6 899</b>
Koszty finansowe			(1 249)	(666)	(677)	(419)
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem</b>			<b>1 777</b>	<b>277</b>	<b>10 708</b>	<b>6 480</b>
Podatek dochodowy			(69)	(53)	(1 777)	(994)
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>			<b>1 708</b>	<b>224</b>	<b>8 931</b>	<b>5 486</b>
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej za rok obrotowy</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zysk/(Strata) netto</b>			<b>1 708</b>	<b>224</b>	<b>8 931</b>	<b>5 486</b>
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>			<b>1 708</b>	<b>224</b>	<b>8 931</b>	<b>5 486</b>
<b>Zysk/(Strata) netto przypadające na:</b>						
Akcjonariuszy jednostki dominującej			1 708	224	8 931	5 486
Udziałowców niekontrolujących			-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem przypadające na:</b>						
Akcjonariuszy jednostki dominującej			1 708	224	8 931	5 486
Udziałowców niekontrolujących			-	-	-	-
<b>Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję</b>						
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	3.6		0,09	0,01	0,45	0,28
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	3.6		0,09	0,01	0,45	0,28
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję</b>						
Podstawowy zysk/(strata) (zł)			0,09	0,01	0,45	0,28
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)			0,09	0,01	0,45	0,28

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	30.06.2023	31.12.2022 (dane zaraportowane)
<b>Aktywa</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		8 257	8 576
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		1 410	1 548
Wartości niematerialne		-	21
Nieruchomości inwestycyjne	3.3	44 323	44 468
Udzielone pożyczki		-	-
Pozostałe aktywa długoterminowe		1 638	1 608
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		954	631
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>56 582</b>	<b>56 852</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	3.4	186 733	158 338
Należności z tytułu podatku dochodowego		234	204
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3.5	11 180	11 500
Krótkoterminowe aktywa finansowe	3.14	9 118	16 126
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3.13	4 330	5 893
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		-	-
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>211 595</b>	<b>192 061</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>268 177</b>	<b>248 913</b>

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	30.06.2023	31.12.2022 (dane zaraportowane)
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	3.6	39 510	39 510
Akcje własne		-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny		181	181
Kapitał zapasowy		81 936	65 202
Kapitał rezerwowy		4 893	4 893
Zyski zatrzymane		(38 793)	(33 206)
Wynik danego okresu		1 708	16 085
<b>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>89 435</b>	<b>92 665</b>
<b>Udziały niekontrolujące</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>89 435</b>	<b>92 665</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	3.7	8 381	8 920
Zobowiązania z tytułu obligacji	3.8	1 273	1 204
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		2 204	2 304
Rezerwy	3.11	200	200
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	3.11	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-	-
Pozostałe zobowiązania	3.9	18 875	18 168
Dotacje	3.12	1 544	1 613
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>32 477</b>	<b>32 409</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	3.7	5 686	8 000
Zobowiązania z tytułu obligacji	3.8	22 000	22 000
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		318	325
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		458	1 053
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3.9	14 440	9 602
Rezerwy	3.11	7 911	7 297
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	3.11	83	83
Przychody przyszłych okresów	3.12	95 452	75 562
<i>w tym dotacje</i>	3.12	139	139
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>146 265</b>	<b>123 839</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>178 742</b>	<b>156 248</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>268 177</b>	<b>248 913</b>

## Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01.01.2023 30.06.2023</b> (dane niebadane)	<b>01.01.2022 30.06.2022</b> (dane niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (Strata) brutto za okres</b>	<b>1 777</b>	<b>10 708</b>
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	542	562
Przychody z tytułu odsetek	-	-
Koszty finansowe	1 818	1 509
Zamiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	145	146
Zyski/(Straty) z na działalności inwestycyjnej	-	(449)
Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Zmiana stanu zapasów	(28 395)	(6 672)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	320	(6 976)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	614	(390)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	607	4 960
Zmiana stanu pozostałych aktywów	6 978	(11 332)
Przychody z tytułu wsparcia związanego z COVID 19	-	-
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	19 821	17 021
Podatek dochodowy zapłacony	-	(3 723)
Pozostałe (koszty programu motywacyjnego)	(1 017)	1 470
<b>Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej</b>	<b>3 210</b>	<b>6 834</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	-	850
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	-	-
Zbycie nieruchomości inwestycyjnej	-	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(1)	(249)
Pożyczki spłacone	-	-
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(1)</b>	<b>(601)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wydatki na zakup akcji własnych	-	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	2 749	7 787
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(4 169)	(15 185)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(171)	(305)
Odsetki zapłacone	(3 181)	(1 489)
Wykup obligacji	-	-
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	-	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(4 772)</b>	<b>(9 191)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>(1 563)</b>	<b>(1 756)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	5 893	18 610
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>4 330</b>	<b>16 854</b>

## Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

### Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej

<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>39 510</b>		<b>132 265</b>	<b>2 494</b>	<b>181</b>	<b>(93 330)</b>	<b>81 120</b>	<b>81 120</b>
<i>Całkowite dochody</i>						8 931	8 931	8 931
– <i>Wynik za okres</i>						8 931	8 931	8 931
Utworzenie kapitału rezerwowego			(2 000)	2 000				
Skup/Umorzenie akcji własnych								
Podział wyniku			5 999			(5 999)		
Pokrycie straty z lat ubiegłych			(71 062)			71 062		
Zadeklarowane dywidendy						(4 939)	<b>(4 939)</b>	<b>(4 939)</b>
Program Motywacyjny				1 470			<b>1 470</b>	<b>1 470</b>
<b>Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2022 r.</b>	<b>39 510</b>		<b>65 202</b>	<b>5 964</b>	<b>181</b>	<b>(24 275)</b>	<b>86 582</b>	<b>86 582</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>39 510</b>		<b>65 202</b>	<b>4 893</b>	<b>181</b>	<b>(17 121)</b>	<b>92 665</b>	<b>92 665</b>
<i>Całkowite dochody</i>						1 708	1 708	1 708
– <i>Wynik za okres</i>						1 708	1 708	1 708
Utworzenie kapitału rezerwowego								
Skup/Umorzenie akcji własnych								
Podział na kapitał zapasowy w spółkach zależnych			16 733			(16 733)		
Pokrycie straty z lat ubiegłych								
Zadeklarowane dywidendy						(4 939)	<b>(4 939)</b>	<b>(4 939)</b>
Program Motywacyjny								
<b>Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2023 r.</b>	<b>39 510</b>		<b>81 936</b>	<b>4 893</b>	<b>181</b>	<b>(37 085)</b>	<b>89 435</b>	<b>89 435</b>

Wikana S.A.

20-703 Lublin, ul. Cisowa 11 | tel. 81 444 64 80 | fax. 81 444 64 62 | info@wikana.pl



## 1. Podstawowe informacje o Spółce

### 1.1. 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 2023 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą” albo „Grupą Kapitałową”).

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

### 2.1. 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 2023 roku.

Prezentowane śródroczne skrócone sprawozdania finansowe spełniają wymogi Międzynarodowego Standardu Rachunkowości MSR 34 "Śródroczna sprawozdawczość finansowa", odnoszącego się do śródrocznych sprawozdań finansowych i nie zawierają one wszystkich informacji, które obowiązują w stosunku do rocznych sprawozdań finansowych. Śródroczne skrócone sprawozdania finansowe powinny być czytane razem z rocznymi sprawozdaniami finansowymi (odpowiednio skonsolidowanym i jednostkowym) za rok 2022, opublikowanymi w dniu 27 kwietnia 2023 roku.

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

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

## 2.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie podlegają zatwierdzeniu przez organ zatwierdzający zgodnie z art. 53 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. Śródroczne skrócone sprawozdania finansowe podpisuje kierownik jednostki, tj. Zarząd Spółki oraz - w przypadku wyznaczenia - osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały podpisane w dniu 29 września 2023 r.

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

## 2.3. Istotne oceny i oszacowania

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

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowanych przez Grupę i Spółkę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak zaprezentowane w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2022 rok w notach 5.5 i 5.6.

## 2.4. 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.

## 2.5. 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.

## 2.6. Zmiany zasad rachunkowości

Nie wystąpiły zmiany zasad rachunkowości w stosunku do ostatniego opublikowanego rocznego sprawozdania finansowego za wyjątkiem zmian opisanych w punkcie 2.7.

## 2.7. 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 pierwszy kwartał 2023 r. są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2022 rok, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2023 r.:

- Zmiany do MSR 1 i stanowisko praktyczne do MSSF Ujawnienia w zakresie Polityki rachunkowości - zmiany dotyczące zakresu ujawnień znaczących zasad rachunkowości w sprawozdaniu finansowym (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” - definicja wartości szacunkowych (zmiany mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później);
- MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe" (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- Zmiany do MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe": Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – Informacje porównawcze (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później).
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” - zmiany wprowadzają obowiązek ujmowania podatku odroczonego od transakcji, które w momencie początkowego ujęcia powodują powstanie jednakowych różnic przejściowych (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później).

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

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

Następujące standardy, interpretacje i zmiany zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej i oczekują na wejście w życie:

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzenia tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji właściwego pełnego standardu MSSF 14,
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe oraz długoterminowe zobowiązania z tytułu umów zawierające kowenanty (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później),
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” – Zobowiązanie z tytułu leasingu w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później).

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

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

#### 3.1. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

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

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

#### Segmenty branżowe

Grupa w pierwszym półroczu 2023 roku wyodrębniała poniższe, główne segmenty branżowe:

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

#### Kryteria łączenia w segmenty

- Działalność deweloperska – w skład segmentu wchodzi spółki realizujące projekty deweloperskie. Charakterystyka podmiotów wchodzących w skład tego segmentu pozwala na ich połączenie w jeden segment ze względu na następujące kryteria: sprzedaż (główną kategorią przychodów są przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali usługowych, miejsc parkingowych i garaży),

Inwestycje Grupy Kapitałowej WIKANA  
(stan na 30.06.2023 r.)



- – segment deweloperski
- – segment najmu powierzchni
- – segment wytwarzania energii z OZE

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)**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Działalność deweloperska</b>		<b>Najem powierzchni</b>		<b>Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii</b>		<b>Eliminacje</b>		<b>Skonsolidowane</b>	
	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
<b>Działalność kontynuowana</b>										
Przychody od odbiorców zewnętrznych	12 856	33 436	2 268	2 251	7 106	3 763	-	-	22 230	39 450
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	176	174	-	-	-	-	(176)	(174)	-	-
<b>Przychody od odbiorców razem</b>	<b>13 032</b>	<b>33 610</b>	<b>2 268</b>	<b>2 251</b>	<b>7 106</b>	<b>3 763</b>	<b>(176)</b>	<b>(174)</b>	<b>22 230</b>	<b>39 450</b>
Wynik segmentu	<b>3 844</b>	<b>10 977</b>	<b>1 164</b>	<b>1 058</b>	<b>3 958</b>	<b>253</b>	<b>91</b>	<b>95</b>	<b>9 057</b>	<b>12 383</b>
Pozostałe przychody przypisane do segmentu	944	3 749	52	31	1 314	1 172	(628)	(363)	1 682	4 589
Pozostałe koszty przypisane do segmentu	(3 014)	(4 675)	(303)	(306)	(4 306)	(512)	(90)	(94)	(7 713)	(5 587)
<b>Zysk na działalności operacyjnej segmentu</b>	<b>1 774</b>	<b>10 051</b>	<b>913</b>	<b>783</b>	<b>966</b>	<b>913</b>	<b>(627)</b>	<b>(362)</b>	<b>3 026</b>	<b>11 385</b>
Koszty finansowe	(1 018)	(385)	(346)	(424)	(377)	(230)	492	362	(1 249)	(677)
Podatek dochodowy	(591)	(1 842)	14	10	445	(4)	63	59	(69)	(1 777)
<b>Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej segmentu</b>	<b>165</b>	<b>7 824</b>	<b>581</b>	<b>369</b>	<b>1 034</b>	<b>679</b>	<b>(72)</b>	<b>59</b>	<b>1 708</b>	<b>8 931</b>
<b>Wynik na działalności zaniechanej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>165</b>	<b>7 824</b>	<b>581</b>	<b>369</b>	<b>1 034</b>	<b>679</b>	<b>(72)</b>	<b>59</b>	<b>1 708</b>	<b>8 931</b>

**Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)**

<i>w tysiącach złotych</i>	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Aktywa segmentu	230 316	189 013	40 343	42 685	11 335	14 472	(19 335)	(3 985)	262 659	242 185
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	-	-	-	-	5 518	6 728
<b>Aktywa razem</b>									<b>268 177</b>	<b>248 913</b>
Zobowiązania segmentu	145 611	119 490	15 336	18 819	3 269	3 950	-	(3 985)	164 216	138 274
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	-	-	-	-	14 526	17 973
<b>Zobowiązania razem</b>									<b>178 742</b>	<b>156 248</b>

### 3.2. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01.01.2023 30.06.2023</b>	<b>01.01.2022 30.06.2022</b>
Przychody ze sprzedaży wyrobów deweloperskich*	13 110	33 973
Przychody ze sprzedaży energii i OZE	6 544	3 008
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	268	171
<b>Przychody z tytułu umów z klientami</b>	<b>19 922</b>	<b>37 152</b>
Przychody z najmu	2 308	2 298
<b>Przychody ogółem</b>	<b>22 230</b>	<b>39 450</b>

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

### 3.3. Nieruchomości inwestycyjne

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

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Wartość godziwa</b>
<b>Wartość netto na początek 2023 roku</b>	<b>44 468</b>
Efekt zastosowania MSSF 16	
Przeniesienie do zapasów	
Przeniesienie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	
Zmiana wartości godziwej	(145)
<b>Wartość netto na 30 czerwca 2023 roku</b>	<b>44 323</b>
<b>Wartość netto na początek 2022 roku</b>	<b>48 013</b>
Efekt zastosowania MSSF 16	-
Przeniesienie na zapasy	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(3 300)
Zmiana wartości godziwej	(245)
<b>Wartość netto na koniec 2022 roku</b>	<b>44 468</b>
<b>Wartość netto na początek 2022 roku</b>	<b>48 013</b>
Efekt zastosowania MSSF 16	-
Przeniesienie do zapasów	-
Przeniesienie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	-
Zmiana wartości godziwej	(146)
<b>Wartość netto na 30 czerwca 2022 roku</b>	<b>47 867</b>



<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01.01.2023 30.06.2023</b>	<b>01.01.2022 30.06.2022</b>
<b>Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	2 268	2 251
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	1 104	1 109

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

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

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

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

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

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

Przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową przyjęto poniższe kluczowe założenia:

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

Przy zastosowaniu wyceny metodą porównawczą przyjęto poniższe kluczowe założenia:

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

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

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2023 r. nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

### 3.4. Zapasy

<i>w tysiącach złotych</i>	30.06.2023	31.12.2022
Materiały	605	1 195
Produkty w toku	133 748	137 723
Wyroby gotowe	52 380	19 420
Towary	-	-
Zaliczki na dostawy	-	-
	<b>186 733</b>	<b>158 338</b>

### Podział zapasów na dzień 30 czerwca 2023 roku

<i>w tysiącach złotych</i>	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Lublin Osiedle Marina		548		
Inwestycja Lublin Miasteczko Wikana		215		
Inwestycja Lublin Niecała 7		18 315		
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy		656	1 757	
Inwestycja Rzeszów Wikana Square			3 099	
Inwestycja Przemyśl Parkowa Dzielnica		5 056		
Inwestycja Lublin Wikana Residence		23 487	4 894	
Inwestycja Lublin Orzechowa		1 228		

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Materiały</b>	<b>Produkty w toku</b>	<b>Wyroby gotowe</b>	<b>Towary</b>
Inwestycja Tarnobrzeg Kopernika		2 541		
Inwestycja Lublin Nowe Bronowice		28 670		
Inwestycja Zamość Factory Park		3 522	17 461	
Inwestycja Zamość Delia Park		21 928		
Inwestycja Świdnik Klonowe Osiedle		5 879	25 169	
Inwestycja Tomaszów Lubelski Leśne Zacisze		6 619		
Inwestycja Radom		1 992		
Inwestycja Tarnów		6 629		
Inwestycja Skarżysko-Kamienna		1 129		
Inwestycja Sandomierz		4 610		
Odnawialne źródła energii	605			
Zaliczki na dostawy		712		
Pozostałe		12		

Wartość odpisów zapasów w pierwszym półroczu 2023 roku wyniosła 0 tys. zł (2022: 0 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.

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

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Należności z tytułu dostaw i usług	3 194	3 554
Pozostałe należności	1 482	1 710
Należności z tytułu podatków	5 855	6 122
Rozliczenia międzyokresowe	649	114
	<b>11 180</b>	<b>11 500</b>

Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe z tytułu utraty wartości wyniósł na dzień 30 czerwca 2023 r.: 5 727 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2022 r.: 2 071 tys. zł), w tym 4 608 tys. zł dotyczy należności z tytułu dostaw i usług (na dzień 31 grudnia 2022 r.: 952 tys. zł).

### 3.6. Akcje i akcjonariat

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

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

\* Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 26.07.2022 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 07.08.2023 r.

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

- zmiana bezpośredniego stanu posiadania akcji Spółki przez Sanwil Holding S.A. w związku z nabyciem przez tę spółkę w dniu 2 sierpnia 2023 r. 103 000 akcji Spółki (szczegóły: raport bieżący nr 20/2023 z 3 sierpnia 2023 r.);
- zmiana bezpośredniego stanu posiadania akcji Spółki przez Sanwil Holding S.A. w związku ze zbyciem przez tę spółkę w dniu 4 sierpnia 2023 r. 100 102 akcji Spółki (szczegóły: raport bieżący nr 22/2023 z 7 sierpnia 2023 r.).

#### Informacje o wypłaconych dywidendach

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

#### Podstawowy zysk przypadający na 1 akcję za okres zakończony 30.06.2023 r.

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 30 czerwca 2023 roku i na 30 czerwca 2022 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Podstawowy zysk/(strata)	1 708	8 931

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

**Średnia ważona liczba akcji zwykłych**

	30.06.2023	30.06.2022
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	19 755 064	19 755 064
- w tym akcje własne	-	-
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	<b>19 755 064</b>	<b>19 755 064</b>
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	<b>19 755 064</b>	<b>19 755 064</b>
- w tym akcje własne	-	-
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	19 755 064	19 755 064
<b>Podstawowy zysk/(strata) na jedną akcję</b>	<b>0,09</b>	<b>0,45</b>
<b>Rozwodniony zysk/(strata) na jedną akcję</b>	<b>0,09</b>	<b>0,45</b>

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

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

<b>Kredyty i pożyczki wg rodzaju</b> <i>w tysiącach złotych</i>	30.06.2023	31.12.2022
Kredyty bankowe	9 458	12 163
Pożyczki	4 609	4 757
<i>w tym:</i>		
część długoterminowa	8 381	8 920
część krótkoterminowa	5 686	8 000
<b>Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty</b> <i>w tysiącach złotych</i>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
do 12 miesięcy	5 686	8 000
powyżej 1 roku do 3 lat	2 154	2 154
powyżej 3 do 5 lat	2 154	2 154
powyżej 5 lat	4 073	4 612
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>14 067</b>	<b>16 920</b>
<b>Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<i>w tysiącach złotych</i>		
w walucie polskiej	14 067	16 920
w walutach obcych	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>14 067</b>	<b>16 920</b>

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

Kredytodawca	Nr umowy data zawarcia	Przyznana kwota kredytu w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	Zabezpieczenia
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/233/2000 15.12.2000	1 719	1 272	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	1 355	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	2 601	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	2 160	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	754	25.04.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 3 681 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 120 tys. zł rocznie wpływających na rachunek bankowy
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/1059/2006 05.09.2006	4 164	1 316	25.07.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 6 246 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 196 tys. zł rocznie wpływających na rachunek bankowy
<b>Razem</b>		<b>22 537</b>	<b>9 458</b>			

**Zestawienie pożyczek**

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	Przyzna-na kwota pożyczki w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	Zabezpieczenia
	06.07.2022	2 000	1 115	31.12.2023	Stałe	
Sanwil Holding S.A.	08.07.2022	2 000	2 177	31.12.2023	Stałe	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	09.05.2023	1 300	1 317	31.12.2023	Stałe	
<b>Razem</b>		<b>5 300</b>	<b>4 609</b>			

### 3.8. Zobowiązania z tytułu obligacji

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 31.12.2022
<b>Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu</b>	<b>23 204</b>	<b>23 190</b>
Koszty emisji na początek okresu	-	-
<i>Wpływy z emisji obligacji</i>	-	-
<i>Koszty emisji w prezentowanym okresie</i>	-	-
Wpływy z emisji obligacji netto	-	-
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	-	-
Naliczone odsetki w okresie	1 378	2 256
Splata odsetek naliczonych w poprzednich okresach	-	-
Splata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	(1 309)	(2 242)
Wykup obligacji	-	-
<b>Razem</b>	<b>23 273</b>	<b>23 204</b>
Część krótkoterminowa	22 000	22 000
Część długoterminowa	1 273	1 204
<b>Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>23 273</b>	<b>23 204</b>

### Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

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

### Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	30.06.2023	31.12.2022
do 12 miesięcy	22 000	22 000
powyżej 1 roku do 3 lat	1 273	1 204
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji</b>	<b>23 273</b>	<b>23 204</b>



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

w tysiącach złotych	30.06.2023	31.12.2022
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>	<b>18 875</b>	<b>18 168</b>
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	6 832	5 920
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa	7 557	7 761
Wniesione partycypacje długoterminowe	4 486	4 487
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>14 440</b>	<b>9 601</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	6 865	7 843
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	939	941
Zobowiązania publicznoprawne	1 232	356
Pozostałe zobowiązania	5 299	354
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa	100	100
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	5	6
<b>Razem</b>	<b>33 315</b>	<b>27 769</b>

### 3.10. 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 3.7 oraz 3.8.

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, Spółka i jednostki od niej zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 3 665 tys. zł, z czego:

- 461 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych; powództwo oceniane jest jako zasadne.
- 3 204 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych; powództwa oceniane są jako niezasadne.

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

### 3.11. Rezerwy

w tysiącach złotych	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2023 r.	1 322	6 092	83	7 497
Zwiększenia/Utworzenie		1 886		1 886
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(262)	(1 010)		(1 272)
<b>Wartość na dzień 30 czerwca 2023 r.</b>	<b>1 060</b>	<b>6 968</b>	<b>83</b>	<b>8 111</b>
Część długoterminowa	860	6 968	83	7 911

w tysiącach złotych	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Część krótkoterminowa	200	-	-	200
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>1 322</b>	<b>6 092</b>	<b>83</b>	<b>7 497</b>
Część długoterminowa	1 122	6 092	83	7 297
Część krótkoterminowa	200	-	-	200

### 3.12. 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	30.06.2023	31.12.2022
Inwestycja Zielone Tarasy	91	886
Inwestycja Wikana Residence	28 315	28 487
Inwestycja Wikana Square	746	593
Inwestycja Klonowe Osiedle	15 559	13 281
Inwestycja Parkowa Dzielnica	218	218
Inwestycja Factory Park	13 679	10 624
Inwestycja Delia Park	17 287	9 793
Inwestycja Nowe Bronowice	16 164	11 015
Inwestycja Niecała 7	2 498	-
Inwestycja Leśne Zacisze	463	-
Dotacje	1 683	1 752
<i>w tym długoterminowe</i>	<i>1 544</i>	<i>1 613</i>
<i>w tym krótkoterminowe</i>	<i>139</i>	<i>139</i>
Pozostałe	293	526
	<b>96 996</b>	<b>77 175</b>

### 3.13. 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	30.06.2023	31.12.2022
środki pieniężne w kasie i banku	4 330	5 893
<b>Wartość środków pieniężnych, razem</b>	<b>4 330</b>	<b>5 893</b>

### 3.14. Krótkoterminowe aktywa finansowe

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

<i>w tysiącach złotych</i>	30.06.2023	31.12.2022
<b>środki pieniężne na rachunkach powierniczych</b>	<b>9 114</b>	<b>16 122</b>
WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o.	1 987	5 199
WIKANA AGO Sp. z o.o.	-	2 514
WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.	5 175	3 603
WIKANA BETULA Sp. z o.o.	1 363	2 662
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	59	1 911
WIKANA S.A.	530	232

### 3.15. Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

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

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
<b>Wynagrodzenie kadry zarządzającej</b>	<b>207</b>	<b>207</b>
<b>Wynagrodzenie Rady Nadzorczej</b>	<b>115</b>	<b>79</b>

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

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

#### Główne założenia Programu:

- Program dedykowany dla osób wchodzących w skład Zarządu Spółki („**Osoby Uprawnione**”),
- realizacja Programu poprzez przyznanie Osobom Uprawnionym uczestniczącym w Programie nieodpłatnie akcji własnych Spółki w związku z wypłatą części wynagrodzenia w formie instrumentów finansowych,
- spełnienie celów zarządczych oraz przesłanek określonych w „Polityce wynagrodzeń członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej w WIKANA S.A.” warunkami realizacji Programu w każdym roku jego trwania,
- maksymalna liczba akcji Spółki objętych Programem: 500.000 sztuk,
- liczba akcji objętych Programem ustalana w każdym roku obowiązywania Programu jako wynik podziału wartości stanowiącej równowartość 3% zysku netto ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej WIKANA za dany rok obrotowy, wynikającego ze zbadanego przez biegłego rewidenta i zatwierdzonego uchwałą Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej WIKANA, przez wartość jednej akcji, ustaloną odrębnie w każdym roku obowiązywania Programu, jako wartość księgową na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za dany rok, czyli iloraz skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy Kapitałowej na dzień bilansowy i liczby akcji Spółki na ten dzień bilansowy,
- przy 2-osobowym składzie Zarządu, w każdym roku trwania Programu, 73,33% akcji objętych Programem należne jest dla Prezesa Zarządu, zaś 26,67% dla Członka Zarządu.

W celu realizacji Programu:

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

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

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

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

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

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

### 3.16. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022	30.06.2023	31.12.2022
	Zambut	-	-	-
Podmiot powiązany z Piotrem Kwaśniewskim	1	-	1	51
Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą	-	-	-	644
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>695</b>

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.202 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022	30.06.2023	31.12.2022
	Zambut	118	88	20
Pomioty powiązane z Piotrem Kwaśniewskim	52	52	9	9
Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą	-	-	-	-
<b>Zakup produktów i usług</b>	<b>170</b>	<b>140</b>	<b>29</b>	<b>29</b>

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	31.12.2022	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	30.06.2023
Sanwil Holding S.A.	3 166	1 300	-	151	(8)	4 609
VALUE FIZ*	1 531	-	-	-	(1 531)	-
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)</b>	<b>4 697</b>	<b>1 300</b>	<b>-</b>	<b>151</b>	<b>(1 539)</b>	<b>4 609</b>

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

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

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

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 września 2023 roku



# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

01.01.2023 - 30.06.2023

Lublin, 29 września 2023 roku



## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	01.01.2023 30.06.2023 (dane niebadane)	01.04.2023 30.06.2023 (dane niebadane)	01.01.2022 30.06.2022 (dane niebadane)	01.04.2022 30.06.2022 (dane niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>					
Przychody ze sprzedaży	2.5	980	389	2 202	1 219
Koszt własny sprzedaży		(536)	(260)	(1 281)	(708)
<b>Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży</b>		<b>444</b>	<b>129</b>	<b>921</b>	<b>511</b>
Koszty sprzedaży		(142)	(87)	(38)	(13)
Koszty ogólnego zarządu		(1 081)	(419)	(1 955)	(1 713)
Pozostałe przychody operacyjne		74	38	3 114	3 088
Pozostałe koszty operacyjne		(94)	(51)	(39)	(13)
Zyski (Straty) z inwestycji		15 557	14 003	2 880	342
<b>Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>14 758</b>	<b>13 613</b>	<b>4 883</b>	<b>2 204</b>
Koszty finansowe		(682)	552	(2 815)	(1 695)
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>14 076</b>	<b>14 165</b>	<b>2 069</b>	<b>509</b>
Podatek dochodowy		(228)	(222)	3	376
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>		<b>13 848</b>	<b>13 943</b>	<b>2 072</b>	<b>885</b>
<b>Działalność zaniechana</b>					
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej		-	-	-	-
<b>Zysk/(Strata) netto</b>		<b>13 848</b>	<b>13 943</b>	<b>2 072</b>	<b>885</b>
Inne całkowite dochody (netto)		-		-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>13 848</b>	<b>13 943</b>	<b>2 072</b>	<b>885</b>
<b>Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję</b>					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	3.6	0,70	0,71	0,10	0,04
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	3.6	0,70	0,71	0,10	0,04
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję</b>					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,70	0,71	0,10	0,04
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,70	0,71	0,10	0,04

## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	30.06.2023	31.12.2022
<b>Aktywa</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		718	831
Wartości niematerialne		-	21
Nieruchomości inwestycyjne		4 836	4 836
Udzielone pożyczki		82 428	81 191
Pozostałe inwestycje długoterminowe		21 458	21 451
Pozostałe aktywa długoterminowe		340	340
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>109 780</b>	<b>108 670</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	2.1	20 369	16 848
Należności z tytułu podatku dochodowego		124	124
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		14 519	2 560
Krótkoterminowe aktywa finansowe		530	232
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		42	624
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>35 584</b>	<b>20 388</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>145 364</b>	<b>129 058</b>



## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	30.06.2023	31.12.2022
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy		39 510	39 510
Akcje własne		-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny		6	6
Kapitał zapasowy		20 733	3 999
Kapitał rezerwowy		4 893	4 893
Zyski zatrzymane		-	-
Wynik danego okresu		13 848	21 672
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>78 990</b>	<b>70 080</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		26 386	26 423
Zobowiązania z tytułu obligacji		-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu		526	583
Rezerwy	2.2	-	-
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>		-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.2	2 034	1 806
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		706	538
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>29 652</b>	<b>29 350</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		4 609	4 715
Zobowiązania z tytułu obligacji		22 000	22 000
Zobowiązania z tytułu leasingu		163	194
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		7 370	2 405
Rezerwy	2.2	82	82
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	2.2	-	-
Przychody przyszłych okresów		2 498	232
<i>w tym dotacje</i>		-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>36 722</b>	<b>29 628</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>66 374</b>	<b>58 978</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>145 364</b>	<b>129 058</b>

## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01.01.2023 30.06.2023</b>	<b>01.01.2022 30.06.2022</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk/(strata) netto za okres</b>	<b>13 848</b>	<b>2 072</b>
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	134	48
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(5 514)	(2 365)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej		
Koszty finansowe		2 305
Reklasyfikacja zapasów do nieruchomości inwestycyjnych		
Zmiana stanu zapasów	(3 521)	(3 953)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(11 893)	(3 616)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	228	(94)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	7 103	1 114
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	-	(9)
Inne korekty	(1 849)	1 470
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(1 464)</b>	<b>(3 028)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Odsetki otrzymane	2 946	349
Dywidendy otrzymane	18 164	
Pożyczki udzielone	(17 850)	(14 298)
Spłata udzielonych pożyczek		16 230
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(89)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>3 260</b>	<b>2 192</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wydatki na nabycie akcji własnych		
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	5 261	13 344
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(4 780)	(7 194)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(42)	(16)
Odsetki zapłacone	(2 817)	(1 134)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(2 376)</b>	<b>5 000</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>(582)</b>	<b>4 164</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	624	850
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>42</b>	<b>5 014</b>

## Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2022 r.</b>	<b>39 510</b>		<b>71 062</b>	<b>2 494</b>	<b>6</b>	<b>(60 124)</b>	<b>52 948</b>
Całkowite dochody						2 072	<b>2 072</b>
– Wynik za okres						2 072	<b>2 072</b>
Podział wyniku			5 999			(5 999)	
Zadeklarowane dywidendy						(4 939)	<b>(4 939)</b>
Pokrycie straty z lat ubiegłych			(71 062)			71 062	
Utworzenie kapitału rezerwowego			(2 000)	2 000			
Program Motywacyjny				1 470			<b>1 470</b>
<b>Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2022 r.</b>	<b>39 510</b>		<b>3 999</b>	<b>5 964</b>	<b>6</b>	<b>2 072</b>	<b>51 551</b>
<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>39 510</b>		<b>3 999</b>	<b>4 893</b>	<b>6</b>	<b>21 672</b>	<b>70 080</b>
Całkowite dochody						13 848	<b>13 848</b>
– Wynik za okres						13 848	<b>13 848</b>
Podział wyniku na kapitał zapasowy			16 733			(16 733)	
Zadeklarowane dywidendy						(4 939)	<b>(4 939)</b>
Pokrycie straty z lat ubiegłych							
Utworzenie kapitału rezerwowego							
Program Motywacyjny							
<b>Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2023 r.</b>	<b>39 510</b>		<b>20 733</b>	<b>4 893</b>	<b>6</b>	<b>11 977</b>	<b>78 990</b>

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

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

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

### 2.1. Zapasy

<i>w tysiącach złotych</i>	30.06.2023	31.12.2022
Produkcja w toku	20 369	16 848
Wyroby gotowe	-	-
	<b>20 369</b>	<b>16 848</b>

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

<i>w tysiącach złotych</i>	Produkcja w toku	Wyroby gotowe
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	356	
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	210	
Inwestycja Lublin Niecała 7	18 498	
Inwestycja Lublin ul. Orzechowa	1 228	
Zaliczki na dostawy	70	
Pozostałe	7	

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

### 2.2. Rezerwy

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

## 2.3. Transakcje z podmiotami powiązаными

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаными w rozumieniu MSR 24

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie*		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
<b>Sprzedaż produktów, usług i towarów</b>				
TBS „Nasz Dom” Sp. z o.o.	70	57	37	27
ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	13	15	5	27
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	655	488	54	488
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.	42	31	20	31
ENERGY PRIME Sp. z o.o.	5	6	2	3
WIKANA KOMERC Sp. z o.o.	6	31	5	8
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	16	21	8	6
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	12	12	4	6
WIKANA BETA Sp. z o.o.	4	12	9	4
WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.	64	330	35	152
WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	4	16	7	7
WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.	102	540	92	301
WIKANA SALIX Sp. z o.o.	16	354	0	368
WIKANA BETULA Sp. z o.o.	31	39	23	39
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	4	9	6	21
WIKANA SIGMA Sp. z o.o.	7	14	13	5
WIKANA GAMMA Sp. z o.o.	4	7	6	4
WIKANA JOTA Sp. z o.o.	17	394	23	63
WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o.	1 078	61	79	107
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	9	11	18	11
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	11	9	8	9
WIKANA KLONOWE OSIEDLE Sp. z o.o.	5	8	8	4
EJENDOM Sp. z o.o.	3	1	1	2
WIKANA AGO Sp. z o.o.	177	115	36	22
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	3	5	6	2
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>	<b>2 358</b>	<b>2 587</b>	<b>503</b>	<b>1 717</b>

\* wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie*		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
<b>Zakup produktów i usług</b>				
WIKANA AGO Sp. z o.o.	-	21	-	21
WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.	4	-	-	-
ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	49	40	5	13
WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o.	-	32	-	32
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	283	145	105	115
<b>Zakup produktów i usług</b>	<b>336</b>	<b>238</b>	<b>110</b>	<b>181</b>

\*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień	
		31.12.2022	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek		Spląty odsetek
<b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)</b>							
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.	2 040	500	(1 900)	42	(226)	456	
WIKANA KOMERC Sp. z o.o.	1 130	-	(400)	41	-	771	
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	3 058	-	(200)	110	-	2 968	
ENERGY PRIME Sp. z o.o.	58	-	-	-	-	58	
ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	73	-	-	-	(73)	-	
WIKANA SALIX Sp. z o.o.	3 006	1 300	-	141	(9)	4 438	
WIKANA BETULA Sp. z o.o.	7 937	2 855	(4 400)	294	-	6 686	
WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o.	8 872	865	(9 064)	149	(358)	464	
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	1 463	-	(200)	59	-	1 322	
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	7 476	45	-	300	-	7 821	
EJENDOM Sp. z o.o.	41	5 655	-	98	-	5 794	
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	3 374	-	-	125	(300)	3 199	
WIKANA AGO Sp. z o.o.	19 671	720	(2 000)	788	(1 977)	17 202	
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	2 844	3 260	-	177	-	6 281	
WIKANA KLONOWE OSIEDLE Sp. z o.o.	1 921	370	-	86	-	2 377	
WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.	16 657	2 280	-	715	-	19 652	
Wycena wg skorygowanej ceny nabycia	1 570	1 369	-	-	-	2 939	
<b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)</b>	<b>81 191</b>	<b>19 219</b>	<b>(18 164)</b>	<b>3 125</b>	<b>(2 943)</b>	<b>82 428</b>	

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
		31.12.2022	Zaciągnięcia	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)</b>						
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	4 501	2 717	(2 298)	253	-	5 173
WIKANA BETA Sp. z o.o.	916	-	-	35	-	951
WIKANA GAMMA Sp. z o.o.	382	-	-	15	-	397
WIKANA SIGMA Sp. z o.o.	2 102	13	(921)	42	-	1 236
WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	660	-	-	26	-	686
ENERGY PRIME Sp. z .o. o.	104	-	-	4	-	108
WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.	15 686	530	(65)	656	-	16 807
WIKANA JOTA Sp. z o.o.	1 809	-	(1 050)	49	-	808
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	0	400	(25)	10	-	385
Sanwil Holding S.A.	3 166	1 300	-	151	(8)	4 609
VALUE FIZ*	1 532	-	-	-	(1 532)	0

Wikana S.A.

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień 31.12.2022	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień 30.06.2023
		Zaciągnięcia	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)</b>						
Wycena wg skorygowanej ceny nabycia	264	-	(430)	-	-	(166)
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)</b>	<b>31 122</b>	<b>4 960</b>	<b>(4 789)</b>	<b>1 241</b>	<b>(1 540)</b>	<b>30 994</b>

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

## 2.4. Zobowiązania z tytułu obligacji

w tysiącach złotych	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 31.12.2022
Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu	22 000	22 000
Koszty emisji na początek okresu	-	-
Wpływy z emisji obligacji	-	-
Koszty emisji w prezentowanym okresie	-	-
Wpływy z emisji obligacji netto	-	-
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	-	-
Naliczone odsetki w okresie	1 309	2 200
Splata odsetek naliczonych w poprzednich okresach	-	-
Splata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	(1 309)	(2 200)
Wykup obligacji	-	-
<b>Razem</b>	<b>22 000</b>	<b>22 000</b>
Część krótkoterminowa	<b>22 000</b>	22 000
Część długoterminowa	-	-
<b>Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>22 000</b>	<b>22 000</b>

## 2.5. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Przychody ze sprzedaży wyrobów deweloperskich*	-	-
Przychody ze sprzedaży energii i OZE	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów	-	733
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	976	1 469
<b>Przychody z tytułu umów z klientami</b>	<b>976</b>	<b>2 002</b>
Przychody z najmu	4	-
<b>Przychody ogółem</b>	<b>980</b>	<b>2 002</b>

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

### 3. 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, 29 września 2023 roku





**Wikana S.A.**

20-703 Lublin, ul. Cisowa 11

tel. 81 444 64 80

fax. 81 444 64 62

[info@wikana.pl](mailto:info@wikana.pl)

