

# Grupa Kapitałowa WIKANA

## Rozszerzony skonsolidowany raport kwartalny

za okres 01.01.2019-30.09.2019



Lublin, dnia 29 listopada 2019 r.

## Spis treści

1.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	4
2.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego .....	5
3.	Informacje o Jednostce Dominującej oraz o jednostkach zależnych objętych sprawozdaniem skonsolidowanym .....	6
3.1.	Dane Spółki Dominującej .....	6
3.2.	Podmioty Grupy Kapitałowej (jednostki konsolidowane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym) .....	6
4.	Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych .....	9
4.1.	Oświadczenie o zgodności z MSSF .....	9
4.2.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych .....	9
4.3.	Istotne oceny i oszacowania .....	9
4.4.	Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe .....	9
4.5.	Sezonowość .....	9
4.6.	Zmiany zasad rachunkowości .....	9
4.7.	Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie .....	10
5.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe .....	14
6.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	19
6.1.	Sprawozdawczość segmentów działalności .....	19
6.2.	Przychody ze sprzedaży .....	22
6.3.	Nieruchomości inwestycyjne .....	22
6.4.	Zapasy .....	24
6.5.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe .....	24
6.6.	Akcje i akcjonariat .....	25
6.7.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek .....	26
6.8.	Zobowiązania z tytułu obligacji .....	30
6.9.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	31
6.10.	Zobowiązania warunkowe .....	31
6.11.	Rezerwy .....	31
6.12.	Przychody przyszłych okresów .....	32
6.13.	Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej .....	32
6.14.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	32
6.15.	Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych .....	33
7.	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe .....	34
8.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego .....	39
8.1.	Zapasy .....	39
8.2.	Rezerwy .....	39
8.3.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	39
9.	Opis organizacji Grupy Kapitałowej .....	41
10.	Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i wpływ tych zmian na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej .....	41
11.	Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym i do dnia publikacji sprawozdania .....	41
12.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za III kwartały 2019 r. ....	42
13.	Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące .....	42
14.	Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej .....	42
15.	Informacje o transakcjach zawartych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe .....	43
16.	Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach .....	43
17.	Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej .....	43

18. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy .....45

## 1. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu NBP obowiązującego na 30 września 2019 roku: 4,3736 EUR/PLN (na 31 grudnia 2018 roku: 4,3000 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca III kwartału 2019 roku: 4,3086 EUR/PLN (po III kwartale 2018 r.: 4,2535 EUR/PLN).

Pozycja bilansu	30-wrz-19		31-gru-18	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
<b>Aktywa razem</b>	<b>219 525</b>	<b>50 193</b>	<b>230 686</b>	<b>53 648</b>
Aktywa trwałe	82 263	18 809	81 399	18 930
Aktywa obrotowe	137 262	31 384	144 582	33 624
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	4 705	1 091
<b>Pasywa razem</b>	<b>219 525</b>	<b>50 193</b>	<b>230 686</b>	<b>53 648</b>
Kapitał własny	47 487	10 858	42 121	9 796
Zobowiązania długoterminowe	44 622	10 202	48 482	11 275
Zobowiązania krótkoterminowe	127 416	29 133	140 083	32 577

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej	01-sty-19 30-wrz-19		01-lip-19 30-wrz-19		01-sty-18 30-wrz-18		01-lip-18 30-wrz-18	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>								
Przychody ze sprzedaży	68 517	15 902	8 428	1 889	35 808	8 419	6 997	1 623
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	13 891	3 224	2 065	466	7 009	1 648	1 287	298
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	10 168	2 360	646	139	3 761	884	295	66
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	6 177	1 434	(686)	(167)	(1 044)	(245)	(835)	(194)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	5 367	1 246	(826)	(198)	(1 159)	(272)	(943)	(221)
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>5 367</b>	<b>1 246</b>	<b>(826)</b>	<b>(198)</b>	<b>(1 159)</b>	<b>(272)</b>	<b>(943)</b>	<b>(221)</b>
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:								
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,27	0,06	(0,04)	(0,01)	(0,06)	(0,01)	(0,05)	(0,01)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,27	0,06	(0,04)	(0,01)	(0,06)	(0,01)	(0,05)	(0,01)

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych	01-sty-19 30-wrz-19		01-sty-18 30-wrz-18	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	(1 318)	(306)	17 928	4 215
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	616	143	3 359	789
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(8 728)	(2 026)	(16 896)	(3 972)
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>(9 430)</b>	<b>(2 189)</b>	<b>4 391</b>	<b>1 032</b>

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Cholota*  
/Członek Zarządu/

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

Lublin, 29 listopada 2019 roku

## 2. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu NBP obowiązującego na 30 września 2019 roku: 4,3736 EUR/PLN (na 31 grudnia 2018 roku: 4,3000 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca III kwartału 2019 roku: 4,3086 EUR/PLN (po III kwartale 2018 r.: 4,2535 EUR/PLN).

Pozycja bilansu	30-wrz-19		31-gru-18	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
<b>Aktywa razem</b>	<b>56 271</b>	<b>12 866</b>	<b>52 240</b>	<b>12 149</b>
Aktywa trwałe	26 877	6 145	24 290	5 649
Aktywa obrotowe	29 394	6 721	27 950	6 500
<b>Pasywa razem</b>	<b>56 271</b>	<b>12 866</b>	<b>52 240</b>	<b>12 149</b>
Kapitał własny	32 265	7 377	32 137	7 474
Zobowiązania długoterminowe	2 725	623	5 192	1 207
Zobowiązania krótkoterminowe	21 281	4 866	14 911	3 468

Pozycja w śródrocznym skróconym sprawozdaniu jednostkowym z całkowitych dochodów Emitenta	01-sty-19 30-wrz-19		01-lip-19 30-wrz-19		01-sty-18 30-wrz-18		01-lip-18 30-wrz-18	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>								
Przychody ze sprzedaży	2 735	635	511	116	9 124	2 145	463	102
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	1 663	386	203	46	690	162	126	29
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	1 435	333	110	24	5 734	1 348	5 483	1 289
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	751	174	(112)	(27)	5 004	1 176	5 232	1 230
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	128	30	(241)	(56)	5 004	1 176	5 232	1 230
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>128</b>	<b>30</b>	<b>(241)</b>	<b>(56)</b>	<b>5 004</b>	<b>1 176</b>	<b>5 232</b>	<b>1 230</b>
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:								
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,01	0,00	(0,01)	(0,00)	0,25	0,06	0,26	0,06
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,01	0,00	(0,01)	(0,00)	0,25	0,06	0,26	0,06

Pozycja w śródrocznym skróconym rachunku przepływów pieniężnych	01-sty-19 30-wrz-19		01-sty-18 30-wrz-18	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	(2 499)	(580)	(2 158)	(507)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 652)	(384)	2 017	474
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	4 183	971	117	28
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>32</b>	<b>7</b>	<b>(24)</b>	<b>(5)</b>

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Cholota  
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2019 roku

Grzegorz Witek  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

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

#### 3.1. Dane Spółki Dominującej

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres kończący się 30 września 2019 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanych łącznie „Grupą” albo „Grupą Kapitałową”).

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

##### Jednostka dominująca

WIKANA S.A.

Jednostki zależne	Udział %	
	30-wrz-19	31-gru-18
WIKANA AGO Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA FORTEM Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	100%	100%
WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER S.K.A.) <sup>(2)</sup>	100%	100%
WIKANA MANAGAMENT Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	100%	100%
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji	100%	100%
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A.) <sup>(2)</sup>	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.) <sup>(3)</sup>	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.) <sup>(4)</sup>	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.) <sup>(4)</sup>	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA S.K.A.) <sup>(2)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. <sup>(5)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.) <sup>(4)</sup>	100%	100%

WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A.) <sup>(4)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A.; dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.) <sup>(4)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A.) <sup>(4)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A.) <sup>(4)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA S.K.A.) <sup>(2)</sup>	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.) <sup>(6)</sup>	100%	100%
WIKANA PRIM Sp. z o.o. (dawniej: PRIM Sp. z o.o.)	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA S.K.A.) <sup>(7)</sup>	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA S.K.A.) <sup>(7)</sup>	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. poprzednio: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A., poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A.) <sup>(7)</sup>	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. poprzednio: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A.) <sup>(7)</sup>	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY S.K.A.) <sup>(7)</sup>	100%	100%
WIKANA PROJECT Sp. z o.o. <sup>(8)</sup>	100%	100%
WIKANA SOBA Sp. z o.o. (dawniej: SOBA Sp. z o.o.)	100%	100%
Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasz Dom" Sp. z o.o. (dawniej: Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o.)	100%	100%
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o.)	100%	100%
BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A. (dawniej: WIKANA BIOENERGIA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.) <sup>(9)</sup>	100%	100%
ZIELONE TARASY S.A.	100%	100%

- (1) W dniu 7 września 2018 r. nastąpiło połączenie przez przejęcie, tj. w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Ksh, z WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.
- (2) W dniu 5 września 2018 r. nastąpiło połączenie przez przejęcie, tj. w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Ksh, z WIKANA PROJECT Sp. z o.o.
- (3) 50% akcji spółki zostało przewłaszczonych na zabezpieczenie wiarytelności obligatariusza w związku z emisją obligacji serii B WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. Komplementariuszem jest WIKANA MERITUM Sp. z o.o. - podmiot w 100% zależny od Spółki.
- (4) W dniu 11 lutego 2019 r. nastąpiło połączenie przez przejęcie, tj. w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Ksh, z WIKANA PROJECT Sp. z o.o.
- (5) Podmiot w 100% zależny od Spółki, w tym bezpośrednio oraz pośrednio przez WIKANA PROJECT Sp. z o.o.
- (6) Komplementariuszem jest WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. - podmiot w 100% zależny od Spółki, w tym bezpośrednio i pośrednio.
- (7) Komplementariuszem jest WIKANA PRIM Sp. z o.o. (d. PRIM Sp. z o.o.) - podmiot w 100% zależny od Spółki.
- (8) Podmiot w 100% zależny od Spółki, w tym bezpośrednio oraz pośrednio przez: WIKANA MERITUM Sp. z o.o. i WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.
- (9) Komplementariuszem spółki jest BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o. (d. WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o.) - podmiot w 100% zależny od Spółki.

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



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

### 4.1. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe WIKANA S.A. („śródroczne skrócone sprawozdania finansowe”) sporządzono za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 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 2018, opublikowanymi w dniu 12 kwietnia 2019 roku.

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

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

### 4.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie podlegają zatwierdzeniu przez organ zatwierdzający zgodnie z art. 53 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. Śródroczne skrócone sprawozdania finansowe podpisuje kierownik jednostki, tj. Zarząd Spółki oraz - w przypadku wyznaczenia - osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały podpisane w dniu 29 listopada 2019 r.

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

### 4.3. Istotne oceny i oszacowania

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

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowanych przez Grupę i Spółkę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak zaprezentowane w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok w notach 5.4 i 5.5.

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

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

### 4.5. Sezonowość

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

### 4.6. Zmiany zasad rachunkowości

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

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

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

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzy kwartały 2019 r. są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównawczego.

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

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

- MSSF 16 Leasing

Nowy standard został opublikowany w dniu 13 stycznia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (ale pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące leasingu (m.in. MSR 17) i diametralnie zmienia podejście do umów leasingowych o różnym charakterze, nakazując leasingobiorcą wykazywanie w bilansach aktywów i zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych, niezależnie od ich rodzaju.

Szczegóły dotyczące wdrożenia MSSF 16 zostały ujęte na końcu noty.

- Zmiana w MSSF 9: Przedpłaty z ujemną rekompensatą

Zmiana w MSSF 9 została opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Jej celem jest wskazanie zasad wyceny dla aktywów finansowych, które mogą zostać spłacone wcześniej na podstawie warunków umownych i, formalnie, mogłyby nie spełniać wymogów testu „płatność wyłącznie kapitału i odsetek”, co wykluczałoby ich wycenę w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2015-2017)

W dniu 12 grudnia 2017 roku w wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących standardów:

- MSSF 3 Połączenia jednostek, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia kontroli jednostka ponownie wycenia posiadane udziały we wspólnym działaniu,
- MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia współkontroli jednostka nie wycenia ponownie posiadanych udziałów we wspólnym działaniu,
- MSR 12 Podatek dochodowy, wskazując, że wszelkie podatkowe konsekwencje wypłat dywidend należy ujmować w taki sam sposób,
- MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego, nakazując zaliczać do źródeł finansowania o charakterze ogólnym również te kredyty i pożyczki, które pierwotnie służyły finansowaniu powstających aktywów – od momentu, gdy aktywa są gotowe do wykorzystania zgodnie z zamierzonym celem (użytkowanie lub sprzedaż).
- Zmiany w MSR 19: Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu

Zmiany w MSR 19 zostały opublikowane w dniu 7 lutego 2018 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Zmiany dotyczą sposobu ponownej wyceny programów zdefiniowanych świadczeń w przypadku, gdy ulegają one zmianie. Zmiany w standardzie oznaczają, że w przypadku ponownej wyceny aktywa/zobowiązania netto z tytułu danego programu należy zastosować zaktualizowane założenia w celu określenia bieżącego kosztu zatrudnienia i kosztów odsetek dla okresów po zmianie programu. Do tej pory, MSR 19 tego nie wyjaśniał precyzyjnie.

- Zmiana w MSR 28: Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Zmiana w MSR 28 została opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Jej celem jest wskazanie zasad wyceny dla udziałów w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w sytuacji, gdy nie są one wyceniane metodą praw własności.

- KIMSF 23 Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego

Nowa interpretacja została opublikowana w dniu 7 czerwca 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Celem interpretacji jest wskazanie w jaki sposób ująć w sprawozdaniach finansowych podatek dochodowy w przypadkach, gdy istniejące przepisy podatkowe mogą pozostawiać pole do interpretacji i różnicy zdań pomiędzy jednostką i organami podatkowymi.

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

Grupa nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2018 roku.

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

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

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

- MSSF 14 Regulatory Deferral Accounts

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

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

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe

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

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2021 r.

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

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

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

- Zmiana w MSSF 3 Połączenia jednostek

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

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

Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2020 r.

- Zmiany w MSR 1 i MSR 8: Definicja określenia „istotny”

Zmiany w MSR 1 i MSR 8 zostały opublikowane w dniu 31 października 2018 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

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

Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2020 r.

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

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

### **Skutki wdrożenia MSSF 16 w Grupie Kapitałowej WIKANA**

Grupa podjęła decyzję o wdrożeniu MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 roku.

Na dzień 1 stycznia 2019 roku Grupa zidentyfikowała obecnie występujące umowy leasingu finansowego, leasingu operacyjnego i umowy nieujmowane do tej pory jako leasing, a mogące spełniać definicję leasingu zgodnie z MSSF 16. W następnym kroku Grupa określiła zasady rachunkowości i szczegółową metodologię wdrożenia nowego standardu.

Aby umowa została zakwalifikowana do umowy leasingu zgodnie z MSSF 16 muszą być spełnione następujące warunki:

- Umowa musi dotyczyć zidentyfikowanego składnika aktywów, dla którego dostawca nie ma istotnego prawa do zamiany.
- Powinna dawać korzystającemu prawo kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów przez określony czas. Oznacza to, że korzystający ma prawo do pobierania korzyści ekonomicznych płynących z wykorzystywania danego składnika oraz prawo decydowania o jego wykorzystaniu.
- Umowa musi być odpłatna.
- Okres trwania umowy leasingu jest definiowany jako nieodwoływalny okres obowiązywania umowy leasingu obejmujący także możliwe okresy przedłużenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma wystarczającą pewność, że skorzysta z tej możliwości oraz możliwe okresy wypowiedzenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma wystarczającą pewność, że nie skorzysta z tej opcji.

Ponadto możliwe są do zastosowania dwa elementy uproszczenia dotyczące umów (§ 5 MSSF 16):

- Krótkoterminowych – krótkoterminowa umowa leasingu to umowa bez możliwości zakupu składnika aktywów, zawarta na okres krótszy niż 12 miesięcy od momentu rozpoczęcia umowy. Jeżeli jednostka zdecyduje się stosować uproszczenie dla danego składnika aktywów, to musi je stosować w sposób konsekwentny dla całej klasy aktywów stanowiących przedmiot leasingu.
- Niskowartościowych – podstawą oceny „niskiej” wartości powinna być wartość nowego składnika aktywów. Odnosi się to do umów leasingu dotyczących aktywów, których wartość nie przekraczała 5 tys. USD (kiedy były nowe), co może być traktowane jako górna granica uznania za przedmiot o niskiej wartości.

Grupa skorzystała z obu uproszczeń opisanych powyżej. Zastosowanie przez Grupę uproszczenia zobowiązuje ją do stosowania ich w całym okresie obowiązywania standardu. Zastosowane uproszczenia są udokumentowane odpowiednimi zapisami polityki rachunkowości.

MSSF 16 będzie miał umiarkowany wpływ na sprawozdanie finansowe Grupy. Wdrożenie nowego standardu wpłynie na wzrost kosztów amortyzacji i kosztów finansowych przy jednoczesnym zmniejszeniu kosztu usług (czyli kosztów najmu powierzchni biurowej prezentowanych dotychczas w kosztach sprzedaży i kosztach ogólnego zarządu), a co za tym idzie, poprawę EBITDA. Grupa zdecydowała o nieprzekształcaniu danych porównawczych (podejście retrospektywne uproszczone), a tym samym łączny efekt pierwszego zastosowania standardu zostanie ujęty jako korekta bilansu otwarcia zysków zatrzymanych w dniu pierwszego zastosowania, tj. 1 stycznia 2019 r.

W ramach prowadzonej działalności na dzień 1 stycznia 2019 roku Grupa rozpoznała następujące aktywa/grupy aktywów z tytułu prawa do użytkowania:

Aktywa/grupy aktywów z tytułu prawa do użytkowania	Wartość (w tys. zł) na 01.01.2019	ESP
Najem siedziby firmy	714	5,00%
Leasing operacyjny floty samochodów	194	1,70%
Wieczyste użytkowanie – nieruchomości komercyjne	314	2,88%-5,51%
Wieczyste użytkowanie – aktywa trwale dostępne do sprzedaży	189	17,84%
Wieczyste użytkowanie – segment OZE	174	6,00%
Najem gruntu – segment OZE	78	6,00%
Wieczyste użytkownie – nieruchomości TBS	331	1,75%
Wieczyste użytkowanie – grunt pod inwestycje deweloperską*	-	-

\* nieruchomość nabyta w 12.2018 roku, obecnie Grupa jest w trakcie przygotowania planu realizacji i sprzedaży tej inwestycji deweloperskiej, co będzie miało bezpośredni wpływ na określenie długości i wartości aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Dla ww. umów/praw, Grupa jako leasingobiorca ujmie zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych według krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy obowiązującej w dniu pierwszego zastosowania standardu oraz ujmie składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu. Tam, gdzie istniała taka możliwość, Grupa za krańcową stopę procentową uznała krańcową stopę leasingodawcy/wynajmującego. W pozostałych przypadkach Grupa określiła krańcową stopę procentową na zasadzie porównania stóp procentowych, jakie miałyby zastosowanie, o ile Grupa starałaby się pozyskać zewnętrzne finansowanie, żeby zakupić dany składnik aktywów.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania są rozliczane liniowo zgodnie okresem ich przewidywalnej ekonomicznej użyteczności.

Zgodnie z zasadami wprowadzonymi przez MSSF 16 Grupa na dzień 1 stycznia 2019 roku rozpoznała aktywo oraz zobowiązanie z powyższych tytułów. Po zastosowaniu MSSF 16 aktywa Grupy (prawa do użytkowania aktywów ujmowane w odpowiednich pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej – razem z odpowiednimi składnikami bazowymi, których dotyczą, np. środki trwałe, nieruchomości inwestycyjne) oraz zobowiązania Grupy z tytułu leasingu wzrosły o 1 994 tys. zł.

Wpływ zastosowania MSSF 16 na wybrane wskaźniki zadłużenia:

	31.12.2018	01.01.2019
Wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem	18,3%	18,1%
Wskaźnik zadłużenia ogólnego (zobowiązania ogółem/aktywa ogółem)	81,7%	81,9%
Wskaźnik struktury kapitału (kapitał własny/zobowiązania ogółem)	22,3%	22,1%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem/kapitał własny)	447,7%	452,4%

Wobec wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów zasadniczo w odniesieniu do gruntów, na których zrealizowano budynki mieszkalne, a w stosunku do których wydane zostało Pozwolenie na Użytkowanie przed dniem 1 stycznia 2019 r., z tą datą winno nastąpić przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Odnosnie gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania, dniem przekształcenia będzie dla takich nieruchomości dzień uprawomocnienia się decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku.

W wyniku przeprowadzonej analizy umów leasingowych, Zarząd ocenia, że zastosowanie nowego standardu nie miało wpływu na prezentowane przez Grupę wyniki finansowe i nie było potrzeby korygowania bilansu otwarcia zysków zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2019 roku. W wyniku wdrożenia standardu suma bilansowa Grupy wzrosła o ok. 0,9 p.p., a wskaźnik zadłużenia Grupy (zobowiązania ogółem/suma bilansowa) o ok. 0,2 p.p.

Grupa podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji, w ramach której przedstawione zostałyby odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby były własnością leasingobiorcy (Grupy):

Aktywa/grupy aktywów z tytułu prawa do użytkowania	Składnik aktywów bilansu
Najem siedziby firmy	Środki trwałe - budynki
Leasing operacyjny floty samochodów	Środki trwałe - środki transportu
Wieczyste użytkowanie – nieruchomości komercyjne	Nieruchomości inwestycyjne
Wieczyste użytkowanie – aktywa trwałe dostępne do sprzedaży	Aktywa trwałe dostępne do sprzedaży
Wieczyste użytkowanie – segment OZE	Środki trwałe - budynki
Najem gruntu – segment OZE	Środki trwałe - budynki
Wieczyste użytkowanie – nieruchomości TBS	Nieruchomości inwestycyjne
Wieczyste użytkowanie – grunt pod inwestycję deweloperską*	Zapasy

Wpływ zastosowania MSSF na wynik finansowy za trzeci kwartał 2019:

W okresie pierwszych trzech kwartałów 2019 roku na skutek zastosowania MSSF 16 łączne koszty amortyzacji dla aktywów z tytułu prawa do użytkowania wyniosły 205 tys. złotych, natomiast koszty odsetkowe wyniosły 53 tys. zł.

Oznacza to spadek kosztów o 13 tys. zł w relacji do kosztów w kwocie 270 tys. zł jakie byłyby z tego tytułu w trzeciego kwartału 2019 r. ujęte liniowo gdyby MSSF 16 nie został zastosowany.

## 5. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2019 r.					
w tysiącach złotych	Nota	01-sty-19	01-lip-19	01-sty-18	01-lip-18
		30-wrz-19 (dane niebadane)	30-wrz-19 (dane niebadane)	30-wrz-18 (dane niebadane)	30-wrz-18 (dane niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>					
Przychody ze sprzedaży	6.2	68 517	8 428	35 808	6 997
Koszt własny sprzedaży		(54 626)	(6 363)	(28 799)	(5 710)
<b>Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży</b>		<b>13 891</b>	<b>2 065</b>	<b>7 009</b>	<b>1 287</b>
Koszty sprzedaży		(2 048)	(688)	(1 616)	(498)
Koszty ogólnego zarządu		(2 888)	(798)	(3 203)	(1 026)
Pozostałe przychody operacyjne		4 681	234	2 238	716
Pozostałe koszty operacyjne		(3 471)	(142)	(682)	(189)
Zyski (Straty) z inwestycji		3	(25)	14	4
<b>Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>10 168</b>	<b>646</b>	<b>3 761</b>	<b>295</b>
Koszty finansowe		(3 991)	(1 332)	(4 804)	(1 129)
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>6 177</b>	<b>(686)</b>	<b>(1 044)</b>	<b>(835)</b>
Podatek dochodowy		(810)	(140)	(115)	(108)
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>		<b>5 367</b>	<b>(826)</b>	<b>(1 159)</b>	<b>(943)</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>5 367</b>	<b>(826)</b>	<b>(1 159)</b>	<b>(943)</b>
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>5 367</b>	<b>(826)</b>	<b>(1 159)</b>	<b>(943)</b>
<b>Zysk/(Strata) netto przypadające na:</b>					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		5 367	(826)	(1 159)	(943)
Udziałowców niekontrolujących		-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem przypadające na:</b>					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		5 367	(826)	(1 159)	(943)
Udziałowców niekontrolujących		-	-	-	-
<b>Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję</b>					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	6.7	0,27	(0,04)	(0,06)	(0,05)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	6.7	0,27	(0,04)	(0,06)	(0,05)
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję</b>					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,27	(0,04)	(0,06)	(0,05)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,27	(0,04)	(0,06)	(0,05)

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Cholota  
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2019 roku

Grzegorz Witek  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

Na dzień 30 września 2019 r.					
<i>w tysiącach złotych</i>					
	Nota	30-wrz-19 (dane niebadane)	30-cze-19 (dane niebadane)	31-gru-18	30-wrz-18 (dane niebadane)
<b>Aktywa</b>					
<b>Aktywa trwałe</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe		13 890	14 154	12 900	13 199
Wartości niematerialne		2 350	2 354	2 364	2 670
Nieruchomości inwestycyjne	6.3	63 976	64 053	63 554	64 277
Udzielone pożyczki		-	-	-	-
Pozostałe aktywa długoterminowe		1 553	1 427	2 034	1 863
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		494	490	547	485
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>82 263</b>	<b>82 478</b>	<b>81 399</b>	<b>82 494</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>					
Zapasy	6.4	112 831	103 751	118 214	97 630
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.5	14 107	6 946	6 568	7 643
Krótkoterminowe aktywa finansowe		27	54	73	73
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		10 297	12 291	19 727	14 517
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>137 262</b>	<b>123 042</b>	<b>144 582</b>	<b>119 863</b>
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		-	-	4 705	4 706
<b>Aktywa razem</b>		<b>219 525</b>	<b>205 520</b>	<b>230 686</b>	<b>207 063</b>

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2019 roku

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

## Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

Na dzień 30 września 2019 r. w tysiącach złotych	Nota	30-wrz-19 (dane niebadane)	30-cze-19 (dane niebadane)	31-gru-18	30-wrz-18 (dane niebadane)
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>					
<b>Kapitał własny</b>					
Kapitał zakładowy	6.6	40 030	40 030	40 030	40 030
Kapitał z aktualizacji wyceny		181	181	181	181
Kapitał zapasowy		130 510	130 510	129 229	129 229
Kapitał rezerwowy		2 300	2 300	-	-
Zyski zatrzymane		(125 534)	(124 707)	(127 319)	(124 142)
<b>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>47 487</b>	<b>48 314</b>	<b>42 121</b>	<b>45 297</b>
<b>Udziały niekontrolujące</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>47 487</b>	<b>48 314</b>	<b>42 121</b>	<b>45 297</b>
<b>Zobowiązania</b>					
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.8	14 526	15 082	16 219	20 200
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.9	1 107	1 107	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		10 532	10 577	12 805	12 884
Rezerwy	6.12	4	4	4	9
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.12	4	4	4	9
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		408	407	447	359
Pozostałe zobowiązania	6.10	16 068	16 050	16 842	15 959
Dotacje	6.13	1 977	2 040	2 165	2 147
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>44 622</b>	<b>45 267</b>	<b>48 482</b>	<b>51 558</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.8	27 078	26 194	25 064	18 863
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.9	22 588	22 000	28 516	28 659
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		1 060	1 024	690	802
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		764	653	1	20
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.10	20 930	20 894	20 000	18 055
Rezerwy	6.12	1 493	1 544	1 095	1 010
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.12	109	109	46	77
Przychody przyszłych okresów	6.13	53 503	39 630	64 718	42 799
<i>w tym dotacje</i>	6.13	251	251	251	358
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>127 416</b>	<b>111 939</b>	<b>140 083</b>	<b>110 208</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>172 038</b>	<b>157 206</b>	<b>188 565</b>	<b>161 766</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>219 525</b>	<b>205 520</b>	<b>230 686</b>	<b>207 063</b>

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2019 roku

Grzegorz Witek  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/



## Śródroczny skrócony skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2019 r. w tysiącach złotych	01-sty-19	01-sty-18
	30-wrz-19 (dane niebadane)	30-wrz-18 (dane niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (Strata) netto za okres</b>	<b>5 367</b>	<b>(1 159)</b>
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	1 080	1 356
Przychody z tytułu odsetek	(3)	(14)
Zmiana wartość godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	(267)
Koszty finansowe	3 700	4 356
Reklasyfikacja zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	(228)	-
Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych	267	418
Zmiana stanu zapasów	5 383	(12 352)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(7 539)	14
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	412	(4 095)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	1 646	3 543
Zmiana stanu dotacji rozliczanej per saldo z wartościami niematerialnymi	-	(101)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(11 403)	26 229
<b>Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej</b>	<b>(1 318)</b>	<b>17 928</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	4 080	23
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	(3 931)	-
Zbycie nieruchomości inwestycyjnej	497	5 368
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(77)	(2 032)
Pożyczki spłacone	47	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>616</b>	<b>3 359</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	20 396	22 398
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(20 716)	(29 824)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(608)	(625)
Odsetki zapłacone	(2 391)	(3 845)
Wykup obligacji	(5 409)	(5 000)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(8 728)</b>	<b>(16 896)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>(9 430)</b>	<b>4 391</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	19 727	10 126
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>10 297</b>	<b>14 517</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>8 865</b>	<b>12 194</b>

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Cholota  
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2019 roku

Grzegorz Witek  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2019 r.	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
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2018 r.</b>	<b>40 030</b>	<b>0</b>	<b>116 229</b>	-	<b>181</b>	<b>(109 984)</b>	<b>46 456</b>	<b>46 456</b>
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	(1 159)	(1 159)	(1 159)
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	(1 159)	(1 159)	(1 159)
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	13 000	-	-	(13 000)	-	-
<b>Kapitał własny na dzień 30 września 2018r.</b>	<b>40 030</b>	<b>0</b>	<b>129 229</b>	-	<b>181</b>	<b>(124 143)</b>	<b>45 297</b>	<b>45 297</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>40 030</b>	<b>0</b>	<b>129 229</b>	<b>0</b>	<b>181</b>	<b>(127 319)</b>	<b>42 121</b>	<b>42 121</b>
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	5 367	5 367	5 367
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	5 367	5 367	5 367
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	(2 300)	2 300	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	3 581	-	-	(3 581)	-	-
<b>Kapitał własny na dzień 30 września 2019 r.</b>	<b>40 030</b>	<b>0</b>	<b>130 510</b>	<b>2 300</b>	<b>181</b>	<b>(125 534)</b>	<b>47 487</b>	<b>47 487</b>

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2019 roku

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

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

### 6.1. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

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

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

#### *Segmenty branżowe*

Grupa w pierwszych trzech kwartałach 2019 roku wyodrębniła poniższe, główne segmenty branżowe:

- Działalność deweloperska,
- Najem powierzchni,
- Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii.

#### *Kryteria łączenia w segmenty*

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

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

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

## Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	30-wrz-19	30-wrz-18	30-wrz-19	30-wrz-18	30-wrz-19	30-wrz-18	30-wrz-19	30-wrz-18	30-wrz-19	30-wrz-18
<b>Działalność kontynuowana</b>										
Przychody od odbiorców zewnętrznych	60 340	27 024	4 777	5 160	3 401	3 624	-	-	68 517	35 808
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	5 306	11 959	40	64	59	50	(5 405)	(12 073)	-	-
<b>Przychody od odbiorców razem</b>	<b>65 646</b>	<b>38 983</b>	<b>4 817</b>	<b>5 224</b>	<b>3 460</b>	<b>3 673</b>	<b>(5 405)</b>	<b>(12 073)</b>	<b>68 517</b>	<b>35 808</b>
Wynik segmentu	10 754	2 423	2 199	2 926	(1 110)	44	-	-	11 843	5 393
Pozostałe przychody przypisane do segmentu	3 788	1 370	703	485	193	398	-	-	4 684	2 253
Pozostałe koszty przypisane do segmentu	(5 235)	(3 192)	(899)	(391)	(224)	(303)	-	-	(6 359)	(3 885)
<b>Zysk na działalności operacyjnej segmentu</b>	<b>9 307</b>	<b>601</b>	<b>2 003</b>	<b>3 021</b>	<b>(1 141)</b>	<b>139</b>	-	-	<b>10 168</b>	<b>3 761</b>
Koszty finansowe	(2 879)	(3 203)	(1 040)	(1 507)	(72)	(94)	-	-	(3 991)	(4 804)
Podatek dochodowy	(659)	(111)	(99)	(1)	(52)	(3)	-	-	(810)	(115)
<b>Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej segmentu</b>	<b>5 768</b>	<b>(2 713)</b>	<b>864</b>	<b>1 513</b>	<b>(1 265)</b>	<b>41</b>	-	-	<b>5 367</b>	<b>(1 159)</b>
<b>Wynik na działalności zaniechanej</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Inne całkowite dochody</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>5 768</b>	<b>(2 713)</b>	<b>864</b>	<b>1 513</b>	<b>(1 265)</b>	<b>41</b>	-	-	<b>5 367</b>	<b>(1 159)</b>

## Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	30-wrz-19	31-gru-18	30-wrz-19	31-gru-18	30-wrz-19	31-gru-18	30-wrz-19	31-gru-18	30-wrz-19	31-gru-18
Aktywa segmentu	238 143	264 029	61 826	68 087	18 601	19 460	(109 746)	(141 074)	208 824	210 502
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	-	-	-	-	10 701	20 184
<b>Aktywa razem</b>									<b>219 525</b>	<b>230 686</b>
Zobowiązania segmentu	166 087	227 712	21 599	23 465	24 247	22 298	(94 806)	(142 121)	117 127	131 354
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	-	-	-	-	54 911	57 211
<b>Zobowiązania razem</b>									<b>172 038</b>	<b>188 565</b>

## 6.2. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-19 30-wrz-19</b>	<b>01-sty-18 30-wrz-18</b>
Przychody ze sprzedaży wyrobów deweloperskich*	60 210	26 572
Przychody z najmu	4 214	5 032
Przychody ze sprzedaży energii i OZE	3 366	3 587
Przychody ze sprzedaży towarów	510	-
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	217	617
<b>Przychody ogółem</b>	<b>68 517</b>	<b>35 808</b>

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

## 6.3. Nieruchomości inwestycyjne

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

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Wartość godziwa</b>
<b>Wartość netto na początek 2019 roku</b>	<b>63 554</b>
Efekt zastosowania MSSF 16	613
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(218)
Przeniesienie Nieruchomości inwestycyjnej z zapasów	227
Zmiana wartości godziwej	(200)
<b>Wartość netto na 30 września 2019 roku</b>	<b>63 976</b>
<b>Wartość netto na początek 2018 roku</b>	<b>69 693</b>
Przeniesienie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży*	(4 472)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(868)
Zmiana wartości godziwej	(799)
<b>Wartość netto na koniec 2018 roku</b>	<b>63 554</b>
<b>Wartość netto na początek 2018 roku</b>	<b>69 693</b>
Przeniesienie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży*	(4 472)
Sprzedaż	(567)
Przeniesienie do zapasów	(175)
Zmiana wartości godziwej	(202)
<b>Wartość netto na 30 września 2018 roku</b>	<b>64 277</b>

\* dnia 26 listopada 2018 roku została podpisana przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości w Łodzi przy ul. Włókniarzy 236. Wycena aktywów na koniec okresu nastąpiła zgodnie z MSSF 5 czyli według wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o ewentualne koszty zbycia - w zależności od tego, która z nich była niższa. Dnia 10 maja 2019 roku została zawarta umowa przeniesienia własności prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości, wraz z prawem odrębnej własności budynku i budowli usytuowanych na Nieruchomości.

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-19 30-wrz-19</b>	<b>01-sty-18 30-wrz-18</b>
<b>Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	4 013	4 929
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	2 390	965

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- Grunty zlokalizowane w Lublinie przy ul. Łukasza Rodakiewicza (działki 32/6, 33/6, 34/6, 35/6),
- Lokal mieszkalny zlokalizowany w Lublinie przy ul. Przyjaźni,
- Nieruchomości komercyjne zlokalizowane w Kaliszu przy ul. W. Polskiego 135 (działki 18/2, 20/3, 21/2, 38/6, 38/7, 38/9), w Gorzowie Wielkopolskim przy ul. Piłsudskiego 57 (działka 662/1), w Inowrocławiu przy ul. Górniczej 21 (działka 125/2), w Milejowie przy ul. Partyzanckiej 11A (działka 515/72 i 515/73),

- Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (budynki TBS), zlokalizowane w Lublinie przy ul. Kaskadowej 7, przy ul. Nowy Świat 34A, przy ul. Pergolowej 2 i przy ul. Relaksowej 4 oraz zlokalizowane w Kraśniku przy ul. Piaskowej 30 i przy ul. Rumiankowej 9,
- Nieruchomość gruntową zabudowaną budynkami gospodarczymi, zlokalizowaną w Zamościu przy ul. Fabrycznej 1.

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

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

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

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

Przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową przyjęto poniższe kluczowe założenia:

Kluczowe założenia	Wartości	Współzależność pomiędzy Kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi, a wartością godziwą
Rentowność obligacji 10-letnich	2,5%	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem rentowności obligacji.
Stawki czynszu z najmu nieruchomości	5 PLN/mkw.–32 PLN/mkw.	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem czynszu za najem powierzchni.
Liczba lat ustanowienia prawa wieczystego użytkowania	99 lat	Wartość godziwa spada wraz ze wzrostem liczby lat.
Liczba lat niewykorzystanego prawa wieczystego użytkowania	69 lat	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem liczby lat.
Stawka procentowa opłaty rocznej prawa wieczystego użytkowania	3%	Wartość godziwa spada wraz ze wzrostem stawki.
Stopa kapitalizacji	7,52%-11%	Wartość godziwa spada wraz ze wzrostem stopy kapitalizacji
Okres prognozy przyszłych wpływów	Od 1 do 4 lat	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem przyszłych wpływów

Przy zastosowaniu wyceny metodą porównawczą przyjęto poniższe kluczowe założenia:

Kluczowe założenia	Wartości	Współzależność pomiędzy Kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
Lokalizacja	20%-40%	Wartość godziwa wzrasta/maleje wraz ze wzrostem/spadkiem wartości współczynnika korygującego.
Standard wyposażenia	30%	
Stan techniczny	20%	
Otoczenie i sąsiedztwo	10-15%	
Dostępność komunikacyjna	10%-20%	
Przeznaczenie gruntu	5%-20%	
Kształt działki	10%-20%	
Powierzchnia gruntu	5%-25%	
Uzbrojenie	5%	
Prawo władania nieruchomością	5%	
Niekorzystne cechy nieruchomości	15%	

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

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 września 2019 r. nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

**6.4. Zapasy**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30-wrz-19</b>	<b>31-gru-18</b>
Materiały	628	1 054
Produkty w toku	104 896	110 776
Wyroby gotowe	7 170	6 228
Towary	137	156
	<b>112 831</b>	<b>118 214</b>

**Podział zapasów na dzień 30 września 2019 roku**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Materiały</b>	<b>Produkty w toku</b>	<b>Wyroby gotowe</b>	<b>Towary</b>
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	-	39 666	949	-
Inwestycja Lublin Miasteczko Wikana	-	194	590	-
Inwestycja Lublin Niecała	-	4 022	-	-
Inwestycja Lublin Sky House	-	-	65	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	-	728	5 009	-
Inwestycja Rzeszów Wikana Square	-	31 002	-	-
Inwestycja Janów Lubelski Klonowy Park	-	3 556	-	-
Inwestycja Przemyśl Parkowa Dzielnica	-	10 166	-	-
Inwestycja Lublin Wikana Residence	-	6 786	-	-
Inwestycja Zamość Świerkowa Aleja	-	-	10	-
Inwestycja Lublin Orzechowa	-	1 219	-	-
Inwestycja Tarnobrzeg Nova Targowa	-	2 502	26	-
Inwestycja Lublin Nowe Bronowice	-	5 006	-	-
Inwestycja Zamość Fabryczna	-	47	-	-
Inwestycja Świdnik Klonowa	-	2	-	-
Odnawialne źródła energii	628	-	505	-
Pozostałe	-	-	16	137
	<b>628</b>	<b>104 896</b>	<b>7 170</b>	<b>137</b>

Wartość odpisów zapasów na 30 września 2019 r. wyniosła 527 tys. zł (2018: 601 tys. zł). Grupa nie dokonała odwrócenia odpisów w związku z wzrostem wartości zapasów. Zmiana wartości odpisów między latami wynika wyłącznie ze sprzedaży przez Grupę zapasów objętych odpisami.

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

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30-wrz-19</b>	<b>31-gru-18</b>
Należności z tytułu dostaw i usług	10 632	2 460
Pozostałe należności	526	1 042
Należności z tytułu podatków	2 612	2 750
Rozliczenia międzyokresowe	337	316
	<b>14 107</b>	<b>6 568</b>

W okresie objętym sprawozdaniem spółki wchodzące w skład Grupy utworzyły odpisy aktualizujące wartość należności w wysokości 2 117 tys. zł. Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe z tytułu utraty wartości wyniósł na dzień 30 września 2019 r.: 3 912 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 1 808 tys. zł), w tym 980 tys. zł dotyczy należności z tytułu dostaw i usług (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 994 tys. zł).



## 6.6. Akcje i akcjonariat

### Struktura akcjonariatu na dzień przekazania sprawozdania

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1*	13 209 766	13 209 766	26 419 532	66,00%	66,00%
Palametra Holdings Limited**	1 612 000	1 612 000	3 224 000	8,05%	8,05%
Paweł Szczepaniak, Mariusz Franciszek Ryzkowski, Robert Tomczewski***	1 002 850	1 002 850	2 005 700	5,01%	5,01%
Inne podmioty	4 190 181	4 190 181	8 380 362	20,94%	20,94%
<b>RAZEM:</b>	<b>20 014 797</b>	<b>20 014 797</b>	<b>40 029 594</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 29.12.2016 r.

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

\*\*\* Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 24.01.2019 r.

W dniu 9 października 2019 r. Spółka nabyła, w ramach „Oferty Zakupu Akcji Spółki WIKANA S.A.” (pełna treść oferty została ogłoszona raportem bieżącym nr 26/2019), 237 006 sztuk akcji serii H, stanowiących ok. 1,184% udziału w kapitale zakładowym WIKANA S.A. i uprawniających do oddania 237 006 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących ok. 1,184% ogólnej liczby głosów.

Akcje, o których mowa w zdaniu poprzednim, zostały nabyte za łączną cenę 237 006,00 zł, to jest po cenie 1,00 zł za każdą akcję.

Zgodnie z treścią uchwały nr 20/VI/2019 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 czerwca 2019 roku akcje własne zostały nabyte celem ich umorzenia w trybie art. 362 §1 pkt 5 i 8 Kodeksu spółek handlowych (szczegóły: raport bieżący nr 31/2019).

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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 18 września 2019 r., do dnia publikacji niniejszego raportu, nie miały miejsca zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji Spółki.

#### Informacje o wypłaconych dywidendach

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 30 września 2019 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu spółki z Grupy Kapitałowej nie wypłacały dywidendy.

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. spółki z Grupy Kapitałowej nie wypłacały dywidendy.

Zysk przypadający na jedną akcję

#### Podstawowy zysk przypadający na 1 akcję za okres zakończony 30.09.2019 r.

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 30 września 2019 roku i na 30 września 2018 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	01-sty-19 30-wrz-19	01-sty-18 30-wrz-18
Podstawowy zysk/(strata)	5 367	(1 159)

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

#### Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	30-wrz-19	30-wrz-18
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	20 014 797	20 014 797
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	<b>20 014 797</b>	<b>20 014 797</b>
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	20 014 797	20 014 797
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	<b>20 014 797</b>	<b>20 014 797</b>
<b>Podstawowy zysk/(strata) na jedną akcję</b>	<b>0,27</b>	<b>(0,06)</b>
<b>Rozwodniony zysk/(strata) na jedną akcję</b>	<b>0,27</b>	<b>(0,06)</b>

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

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

<b>Kredyty i pożyczki wg rodzaju</b>	<b>30-wrz-19</b>	<b>31-gru-18</b>
<i>w tysiącach złotych</i>		
Kredyty bankowe	17 263	23 407
Pożyczki	24 341	17 876
<i>w tym:</i>		
część długoterminowa	14 526	25 064
część krótkoterminowa	27 078	16 219
<b>Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty</b>	<b>30-wrz-19</b>	<b>31-gru-18</b>
<i>w tysiącach złotych</i>		
do 12 miesięcy	27 078	25 064
powyżej 1 roku do 3 lat	2 821	3 600
powyżej 3 do 5 lat	2 765	2 755
powyżej 5 lat	8 940	9 864
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>41 604</b>	<b>41 283</b>
<b>Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)</b>	<b>30-wrz-19</b>	<b>31-gru-18</b>
<i>w tysiącach złotych</i>		
w walucie polskiej	38 950	38 239
w walutach obcych	2 654	3 044
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>41 604</b>	<b>41 283</b>

## Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Nr umowy data zawarcia	Przyzna na kwota kredytu w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	Zabezpieczenia
Santander Bank Polska S.A. (dawniej Deutsche Bank PBC S.A.)	KNK/1207991 26.04.2012	4 515	2 322	30.04.2027	Zmienne	Depozyt pieniężny 31 tys. EUR; hipoteka na nieruchomości do kwoty 1 575 tys. EUR; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej; sądowy zastaw rejestrowy na udziałach Komplementariusza; pełnomocnictwo do dysponowania innymi rachunkami; weksel własny in blanco; oświadczenie o poddaniu się egzekucji; poręczenie WIKANA S.A.; cesja z gwarancji bankowej
Santander Bank Polska S.A. (dawniej Deutsche Bank PBC S.A.)	KNK/1300999 17.01.2013	1 868	332	01.02.2021	Zmienne	Hipoteka do kwoty 675 tys. EUR na nieruchomości należącej do kredytobiorcy; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości na kwotę nie mniejszą niż 5 060 tys. zł; sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.; weksel własny in blanco poręczony przez WIKANA S.A.; oświadczenie o poddaniu się egzekucji; pełnomocnictwo nieodwołalne do dysponowania rachunkiem bieżącym i innymi rachunkami prowadzonymi przez Bank; bezterminowe poręczenie WIKANA SA wg. Prawa cywilnego do kwoty 675 tys. EUR; cesja praw z gwarancji bankowej wystawionej na zabezpieczenie płatności z tytułu umów najmu ustanowienie depozytu pieniężnego w minimalnej wysokości 21 tys. EUR
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/233/2000 15.12.2000	1 719	1 482	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	1 794	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	12001745/15/2/2002 27.09.2002	4 000	3 259	25.12.2038	Zmienne	Hipoteki kaucyjne do kwoty 6 000 tys. zł, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 171 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/64/2003 27.05.2003	7 300	3 563	25.08.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 10.950 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 335 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe

Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/10 58/2006 05.09.2006	2 454	1 242	25.04.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 3 681 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 120 tys. zł rocznie wpływających na rachunek bankowy
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/10 59/2006 05.09.2006	4 164	2 140	25.07.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 6 246 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 196 tys. zł rocznie wpływających na rachunek bankowy
mBank Hipoteczny S.A.	NR 18/0050 10.09.2018	19 350	1 129	28.08.2022	Zmienne	Hipoteka umowna, przelew bezwarunkowy, zastawy rejestrowane zgodne z umową, zastaw finansowy, przelew praw na rzecz Banku z umów z GW i z innymi kontrahentami budowlanymi, umowa wsparcia Projektu, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, umowa podporządkowania, poręczenia, przelew bezwarunkowy.
mBank Hipoteczny S.A.	NR 18/0059 30.11.2018	34 907	0	28.10.2022	Zmienne	Hipoteka umowna, przelew bezwarunkowy, zastawy rejestrowane zgodne z umową, zastaw finansowy, przelew praw na rzecz Banku z umów z GW i z innymi kontrahentami budowlanymi, umowa wsparcia Projektu, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, umowa podporządkowania, poręczenia.
mBank Hipoteczny S.A.	NR 18/0060 17.04.2019	35 961	0	28.04.2023	Zmienne	Hipoteka umowna, przelew bezwarunkowy, zastawy rejestrowane zgodne z umową, zastaw finansowy, przelew praw na rzecz Banku z umów z GW i z innymi kontrahentami budowlanymi, umowa wsparcia Projektu, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, umowa podporządkowania, poręczenia.
mBank Hipoteczny S.A.	04/041/19/Z/LI 14.06.2019	5 000	0	30.09.2021	Zmienne	Hipoteka umowna, blokada środków ze zwrotu podatku VAT na rachunku Banku, weksel własny in blanco.
<b>Razem</b>		<b>124 138</b>	<b>17 263</b>			

## Zestawienie pożyczek

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	Przyzna na kwota pożyczki w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	zabezpieczenia
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Renale Management Limited)	13.09.2013	3 530	4 010	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	150	207	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Ipnihome Limited)	30.10.2012	1 300	1 428	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	100	138	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	31.12.2015	110	138	31.12.2019	Zmienne	
Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej	231/2011/Wn 03/OA-MO-KU/P 14.06.2011 z późn. zm.	4 062	820	20.12.2020	Zmienne	Weksel, hipoteka na nieruchomościach, cesje praw, sądowy zastaw na ruchomościach
Sanwil Holding S.A.	21.11.2013	700	887	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
	03.07.2013	357	459	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
	30.09.2019	5 000	5 001	31.12.2019	Stałe	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	30.12.2013	1 000	1 261	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	03.07.2012	2 000	2 822	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
VALUE FIZ	31.08.2017	4 300	5 168	31.12.2019	Stałe	weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
	27.09.2019	2 000	2 002	28.10.2019*	Stałe	weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
<b>Razem</b>		<b>24 609</b>	<b>24 341</b>			

\* pożyczka została spłacona w terminie, tj. do dnia 28.10.2019.

**6.8. Zobowiązania z tytułu obligacji**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-19 30-wrz-19</b>	<b>01-sty-18 31-gru-18</b>
<b>Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu</b>	<b>28 516</b>	<b>33 739</b>
Koszty emisji na początek okresu	-	-
<i>Wpływy z emisji obligacji</i>	-	-
<i>Koszty emisji w prezentowanym okresie</i>	-	-
Wpływy z emisji obligacji netto	-	-
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	-	-
Naliczone odsetki w okresie	2 060	3 292
Splata odsetek naliczonych w poprzednich okresach	-	(563)
Splata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	(1 472)	(2 952)
Wykup obligacji	(5 409)	(5 000)
<b>Razem</b>	<b>23 695</b>	<b>28 516</b>
Część krótkoterminowa	22 588	28 516
Część długoterminowa	1 107	-
<b>Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>23 695</b>	<b>28 516</b>

**Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju**

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii B wyemitowane przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	22 000	Oprocentowanie stałe	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie udzielone przez wybrane spółki z Grupy Kapitałowej WIKANA, w tym przez WIKANA S.A., przewłaszczenie części akcji emitenta stanowiących własność WIKANA S.A.	31.12.2019
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.	31.12.2020

**Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30-wrz-19</b>	<b>31-gru-18</b>
do 12 miesięcy	22 588	28 516
powyżej 1 roku do 3 lat	1 107	-
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji</b>	<b>23 695</b>	<b>28 516</b>

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

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30-wrz-19</b>	<b>31-gru-18</b>
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>	<b>16 068</b>	<b>16 842</b>
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	2 962	3 540
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa	8 349	8 482
Wniesione partycypacje długoterminowe	4 697	4 721
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	60	99
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>20 930</b>	<b>20 000</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	15 031	12 798
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	2 764	2 451
Zobowiązania publicznoprawne	874	745
Pozostałe zobowiązania	2 161	3 906
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa	100	100
Zobowiązania z tytułu zakupu środków trwałych	-	-
<b>Razem</b>	<b>36 998</b>	<b>36 842</b>

**6.10. Zobowiązania warunkowe**

Spółki Grupy Kapitałowej posiadają wobec siebie zobowiązania warunkowe z tytułu kredytów, pożyczek i wyemitowanych obligacji. Informacje o zaciągniętych zobowiązaniach warunkowych z w/w tytułów zostały ujęte w nocie 6.8 oraz 6.9.

W porównaniu do sprawozdania za 2018 rok, w związku ze spłatą kredytów przez Spółki Grupy Kapitałowej, wygasły zobowiązania warunkowe związane z kredytem w mBank Hipoteczny S.A. (Zielone Tarasy etapy CD i OPRS oraz Osiedle Marina etap B4, B5).

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki, na dzień sporządzenia tego sprawozdania, Spółka i jednostki od niej zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 8 565 tys. zł, z czego:

- 4 579 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych. Postępowaniem o najwyższej wartości jest postępowanie wszczęte przez Spółkę w dniu 17 marca 2014 r. przeciwko ABM Greiffenberger Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie. W dniu 25 października 2017 r. Spółka zmodyfikowała podstawę prawną pozwu, żądając od pozwanej spółki zwrotu nienależnego świadczenia w kwocie: 4 398 tys. zł. Powództwo oceniane jest jako zasadne.
- 3 986 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych. Najwyższą wartość w tej grupie przedstawia wniosek z dnia 21 września 2019 r. o udzielenie zabezpieczenia roszczenia na kwotę 1 068 tys. zł poprzez wpis hipoteki przymusowej na majątku Spółki złożony przez spółkę prawa handlowego, której danych Spółka nie udostępnia z uwagi na ochronę dobra, jakim jest niepogarszanie sytuacji procesowej Spółki. Postanowieniem z dnia 29.10.2019 r. Sąd udzielił zabezpieczenia zgodnie z wnioskiem. Wniosek oceniany jest jako niezasadny. Spółka złożyła zażalenie na wyżej wymienione postanowienie.

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

**6.11. Rezerwy**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Prawne</b>	<b>Zobowiązania</b>	<b>Pracownicze</b>	<b>Suma</b>
Wartość na dzień 1 stycznia 2019 r.	202	847	50	1 099
Zwiększenia/Utworzenie	98	1 655	63	1 816
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(200)	(1 218)	-	(1 418)
<b>Wartość na dzień 30 września 2019 r.</b>	<b>100</b>	<b>1 284</b>	<b>113</b>	<b>1 497</b>
Część długoterminowa	-	-	4	4
Część krótkoterminowa	100	1 284	109	1 493
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>202</b>	<b>847</b>	<b>50</b>	<b>1 099</b>
Część długoterminowa	-	-	4	4
Część krótkoterminowa	202	847	46	1095

**6.12. Przychody przyszłych okresów**

Przychody przyszłych okresów składają się głównie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań oraz z naliczonych odsetek od nieterminowych wpłat. Zaliczki otrzymane od kontrahentów są przedstawione w podziale na wskazane poniżej projekty. Poza tym w pozycji tej wykazano dotacje w kwocie 2 228 tys. zł.

<b>w tysiącach złotych</b>	<b>30-wrz-19</b>	<b>31-gru-18</b>
Inwestycja Sky House	-	16 818
Inwestycja Zielone Tarasy	1 439	24 808
Inwestycja Osiedle Marina	38 228	22 003
Inwestycja Świerkowa Aleja	-	14
Inwestycja Miasteczko Wikana	-	60
Inwestycja Nova Targowa	-	47
Inwestycja Klonowy Park	3 660	-
Inwestycja Wikana Square	6 807	-
Inwestycja Dzielnica Parkowa Przemysł	3 118	-
Dotacje	2 228	2 416
<i>w tym długoterminowe</i>	1 977	2 165
<i>w tym krótkoterminowe</i>	251	251
Zaliczki z tytułu sprzedaży gruntów	-	717
	<b>55 480</b>	<b>66 883</b>

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

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

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-19</b> <b>30-wrz-19</b>	<b>01-sty-18</b> <b>30-wrz-18</b>
<b>Wynagrodzenie kadry zarządzającej</b>	<b>314</b>	<b>395</b>
<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-19</b> <b>30-wrz-19</b>	<b>01-sty-18</b> <b>30-wrz-18</b>
<b>Wynagrodzenie Rady Nadzorczej</b>	<b>113</b>	<b>110</b>

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

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Wartość transakcji w okresie:</b>		<b>Nierozliczone saldo na dzień</b>	
	<b>01-sty-19</b> <b>30- wrz -19</b>	<b>01-sty-18</b> <b>30- wrz -18</b>	<b>30- wrz -19</b>	<b>31-gru-18</b>
<i>Agnieszka Buchajnska</i>	8	7	-	3
<i>Podmiot powiązany z Agnieszką Maliszewską</i>	2	2	2	-
<i>Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą</i>	1	41	-	3
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>	<b>11</b>	<b>50</b>	<b>2</b>	<b>6</b>



w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-19	01-sty-18	30-wrz -19	31-gru-18
	30-wrz -19	30-wrz -18		
<i>Agnieszka Buchajska</i>	220	338	78	54
<i>Zambut</i>	14	-	1	-
<i>Podmiot powiązany z Agnieszką Maliszewską</i>	-	53	-	3
<i>Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą</i>	41	46	4	7
<b>Zakup produktów i usług</b>	<b>275</b>	<b>437</b>	<b>83</b>	<b>64</b>

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień 31-gru-18	Udzielenie	Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień 30-wrz-19
			Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	
<i>Buchajska Agnieszka</i>	645	-	(562)	13	(96)	-
<i>Sanwil Holding S.A.</i>	5 197	5 000	-	232	-	10 429
<i>Palametra Holdings Limited</i>	5 669	-	-	252	-	5 921
<i>VALUE FIZ</i>	4 846	2 000	-	324	-	7 170
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)</b>	<b>16 357</b>	<b>7 000</b>	<b>(562)</b>	<b>821</b>	<b>(96)</b>	<b>23 520</b>

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-19	01-sty-18	30-wrz -19	31-gru-18
	30-wrz -19	30-wrz -18		
<i>Buchajski Adam</i>	(1 770)	-	-	1 770
<i>VALUE FIZ</i>	60	135	1 897	1 837
<b>Pozostałe zobowiązania</b>	<b>(1 710)</b>	<b>135</b>	<b>1 897</b>	<b>3 607</b>

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

Wartość odpisów aktualizujących środki trwałe oraz wartości niematerialne nie uległa zmianie w porównaniu do 31 grudnia 2018 r.

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2019 roku

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

## 7. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2019 r.					
w tysiącach złotych	Nota	01-sty-19	01-lip-19	01-sty-18	01-lip-18
		30-wrz-19 (dane niebadane)	30-wrz-19 (dane niebadane)	30-wrz-18 (dane niebadane)	30-wrz-18 (dane niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>					
Przychody ze sprzedaży	6.2	2 735	511	9 124	463
Koszt własny sprzedaży		(1 072)	(307)	(8 434)	(337)
<b>Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży</b>		<b>1 663</b>	<b>203</b>	<b>690</b>	<b>126</b>
Koszty sprzedaży		-	-	(17)	(9)
Koszty ogólnego zarządu		(688)	(202)	(822)	(294)
Pozostałe przychody operacyjne		189	14	16	8
Pozostałe koszty operacyjne		(97)	(23)	(113)	(31)
Zyski (Straty) z inwestycji		368	118	5 980	5 683
<b>Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>1 435</b>	<b>110</b>	<b>5 734</b>	<b>5 483</b>
Koszty finansowe		(684)	(222)	(730)	(251)
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>751</b>	<b>(112)</b>	<b>5 004</b>	<b>5 232</b>
Podatek dochodowy		(623)	(128)	-	-
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>		<b>128</b>	<b>(241)</b>	<b>5 004</b>	<b>5 232</b>
<b>Działalności zaniechana</b>					
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-	-	-
<b>Zysk/(Strata) netto</b>		<b>128</b>	<b>(241)</b>	<b>5 004</b>	<b>5 232</b>
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>					
Aktualizacja wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży		-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>128</b>	<b>(241)</b>	<b>5 004</b>	<b>5 232</b>
<b>Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję</b>					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,01	(0,01)	0,25	0,26
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,01	(0,01)	0,25	0,26
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję</b>					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,01	(0,01)	0,25	0,26
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,01	(0,01)	0,25	0,26

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2019 roku

Grzegorz Witek  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

Na dzień 30 września 2019 r.					
<i>w tysiącach złotych</i>					
	Nota	30-wez-19 (dane niebadane)	30-cze-19 (dane niebadane)	31-gru-18	30-wrz-18 (dane niebadane)
<b>Aktywa</b>					
<b>Aktywa trwałe</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe		471	473	18	21
Wartości niematerialne		-	-	3	5
Nieruchomości inwestycyjne		4 892	4 893	4 666	4 850
Udzielone pożyczki		8 847	8 578	7 111	7 729
Pozostałe inwestycje długoterminowe		10 929	10 929	10 929	16 523
Pozostałe aktywa długoterminowe		1 633	1 632	1 563	1 505
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		105	105	-	-
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>26 877</b>	<b>26 610</b>	<b>24 290</b>	<b>30 633</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>					
Zapasy	8.1	12 712	12 449	11 936	12 320
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		16 609	10 213	15 972	16 468
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		73	-	42	9
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>29 394</b>	<b>22 662</b>	<b>27 950</b>	<b>28 797</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>56 271</b>	<b>49 272</b>	<b>52 240</b>	<b>59 430</b>

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2019 roku

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

## Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

Na dzień 30 września 2019 r.					
<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	30-wrz-19	30-cze-19	31-gru-18	30-wrz-18
	a	(dane niebadane)	(dane niebadane)		(dane niebadane)
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>					
<b>Kapitał własny</b>					
Kapitał zakładowy		40 030	40 030	40 030	40 030
Kapitał z aktualizacji wyceny		504	504	504	504
Kapitał zapasowy		64 767	64 767	67 067	67 067
Kapitał rezerwowy		2 300	2 300	-	-
Zyski (straty) zatrzymane		(75 336)	(75 095)	(75 464)	(70 364)
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>32 265</b>	<b>32 505</b>	<b>32 137</b>	<b>37 237</b>
<b>Zobowiązania</b>					
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		1 118	1 504	3 410	5 227
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		354	354	-	-
Rezerwy	8.2	4	4	4	9
<i>w tym rezerwy na świadczenia pracownicze</i>	8.2	4	4	4	9
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		1 249	1 250	1 778	2 091
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>2 725</b>	<b>3 112</b>	<b>5 192</b>	<b>7 327</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		19 299	12 086	12 107	11 892
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		103	103	-	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		727	600	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		757	471	1 666	1 928
Rezerwy	8.2	390	390	1 133	996
<i>w tym rezerwy na świadczenia pracownicze</i>	8.2	109	109	46	77
Przychody przyszłych okresów		5	5	5	50
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>21 281</b>	<b>13 655</b>	<b>14 911</b>	<b>14 866</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>24 006</b>	<b>16 767</b>	<b>20 103</b>	<b>22 193</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>56 271</b>	<b>49 272</b>	<b>52 240</b>	<b>59 430</b>

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2019 roku

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

## Śródroczny skrócony jednostkowy Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 01 stycznia do 30 września 2019 r. w tysiącach złotych	01-sty-19 30-wrz-19 (dane niebadane)	01-sty-18 30-wrz-18 (dane niebadane)
<b>Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk netto za okres</b>	<b>128</b>	<b>5 004</b>
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	87	19
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(319)	(386)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	1	3
Koszty finansowe	678	719
Zysk na objęciu nowych udziałów w związku z połączeniem spółek zależnych	-	(5 538)
Reklasyfikacja zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Zmiana stanu zapasów	(1 003)	6 073
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(763)	(7 038)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(848)	(1 921)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	(460)	887
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	-	20
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(2 499)</b>	<b>(2 158)</b>
<b>Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Odsetki otrzymane	132	157
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(2)	-
Pożyczki udzielone	(5 296)	(900)
Splata udzielonych pożyczek	3 514	2 760
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(1 652)</b>	<b>2 017</b>
<b>Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	7 000	661
Wydatki na splatę kredytów i pożyczek	(1 782)	(440)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(78)	-
Odsetki zapłacone	(957)	(104)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>4 183</b>	<b>117</b>
<b>Przeplwy pieniężne netto, razem</b>	<b>32</b>	<b>(24)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	42	33
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>74</b>	<b>9</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Cholota  
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2019 roku

Grzegorz Witek  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2019 r.

<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	<b>Kapitał zakładowy</b>	<b>Akcje własne</b>	<b>Kapitał zapasowy</b>	<b>Kapitał rezerwowy</b>	<b>Kapitał z aktualizacji i wyceny</b>	<b>Zyski (straty) zatrzymane</b>	<b>Kapitał własny razem</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2018 r.</b>	<b>40 030</b>	-	<b>67 067</b>	-	<b>504</b>	<b>(75 368)</b>	<b>32 233</b>
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	5 004	5 004
- Wynik za okres	-	-	-	-	-	5 004	5 004
- Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kapitał własny na dzień do 30 września 2018 r.</b>	<b>40 030</b>	-	<b>67 067</b>	-	<b>504</b>	<b>(70 364)</b>	<b>37 237</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>40 030</b>	-	<b>67 067</b>	-	<b>504</b>	<b>(75 464)</b>	<b>32 137</b>
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	128	128
- Wynik za okres	-	-	-	-	-	128	128
- Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	(2 300)	2 300	-	-	-
<b>Kapitał własny na dzień 30 września 2019 r.</b>	<b>40 030</b>	-	<b>64 767</b>	<b>2 300</b>	<b>504</b>	<b>(75 336)</b>	<b>32 265</b>

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2019 roku

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

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

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30-wrz-19</b>	<b>31-gru-18</b>
Produkcja w toku	12 712	11 987
Wyroby gotowe	-	(51)
Towary	-	-
	<b>12 712</b>	<b>11 936</b>

**Podział zapasów na dzień 30 września 2019 roku**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Produkcja w toku</b>	<b>Wyroby gotowe</b>
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	353	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	210	-
Inwestycja Niecała Lublin	4 062	-
Inwestycja Lublin Wikana Residence	6 854	-
Inwestycja Lublin Orzechowa	1 231	-
Inwestycja Świdnik Klonowa	2	-
	<b>12 712</b>	<b>-</b>

Wartość odpisów aktualizujących zapasy na dzień 30 września 2019 r. wyniosła 67 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 106 tys. zł). Spółka nie dokonała nowych odpisów w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem.

**8.2. Rezerwy**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Prawne</b>	<b>Zobowiązania</b>	<b>Pracownicze</b>	<b>Suma</b>
<b>Wartość na dzień 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>201</b>	<b>886</b>	<b>50</b>	<b>1 137</b>
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	63	63
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(199)	(886)	-	(1 085)
<b>Wartość na dzień 30 września 2019 r.</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>113</b>	<b>115</b>
Część długoterminowa	-	-	4	4
Część krótkoterminowa	2	-	109	111
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>201</b>	<b>886</b>	<b>50</b>	<b>1 137</b>
Część długoterminowa	-	-	4	4
Część krótkoterminowa	201	886	46	1 133

**8.3. Transakcje z podmiotami powiązanymi**

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Wartość transakcji w okresie*</b>		<b>Nierozliczone saldo na dzień</b>	
	<b>01-sty-19 30-wrz-19</b>	<b>01-sty-18 30-wrz-18</b>	<b>30-wrz-19</b>	<b>31-gru-18</b>
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>	<b>3 458</b>	<b>11 261</b>	<b>7 537</b>	<b>13 814</b>

\*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie*		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-19 30-wrz-19	01-sty-18 30-wrz-18	30-wrz-19	31-gru-18
<b>Zakup produktów i usług</b>				
<b>Zakup produktów i usług</b>	416	444	132	634

\*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

<i>w tysiącach złotych</i>	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-18	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	30-wrz-19
<b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)</b>						
<b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)</b>	7 111	5 296	(3 747)	319	(132)	8 847

<i>w tysiącach złotych</i>	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-18	Zaciągnięcia	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	30-wrz-19
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)</b>						
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)</b>	15 517	7 031	(1 869)	678	(940)	20 417

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Cholota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2019 roku

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



## 9. Opis organizacji Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej wchodzi Jednostka Dominująca oraz jednostki zależne. Szczegółowe informacje o Grupie Kapitałowej prezentowane są w punkcie 3 Skonsolidowanego raportu kwartalnego za okres 01.01.2019-30.09.2019 r.

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

Zarząd Spółki wskazuje, że jedyną zmianą, jaka zaszła w strukturze Grupy Kapitałowej na przestrzeni pierwszych trzech kwartałów 2019 roku, jak również do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, była zmiana wynikająca z zarejestrowania w dniu 11 lutego 2019 r. przez właściwy sąd rejestrowy kolejnego etapu łączenia spółek z Grupy dokonanego w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych (łączenie się przez przejęcie), w wyniku którego WIKANA PROJECT Sp. z o.o., jako „Spółka Przejmująca” połączyła się z:

- WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A.,
- WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.,
- WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A.,
- WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A.,
- WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.,
- WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.,
- WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.,

jako „Spółkami Przejmowanymi”.

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

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

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

Poza umowami znaczącymi dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej, o których mowa w punkcie 14 niniejszego sprawozdania, za istotne zdarzenia, jakie miały miejsce na przestrzeni III kwartałów 2019 r., Zarząd Spółki uznaje:

- dokonanie w dniu 4 stycznia 2019 r. przez WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu udzielonego jej w dniu 24 sierpnia 2017 r. w wysokości 31,5 mln zł na podstawie umowy kredytu budowlano – hipotecznego przez mBank Hipoteczny S.A. (raport bieżący 1/2019);
- podjęcie w dniu 2 kwietnia 2019 r. przez Radę Nadzorczą Spółki uchwały w sprawie powołania z tym samym dniem do Zarządu Spółki Pana Piotra Kwaśniewskiego, z powierzeniem Mu pełnienia funkcji Prezesa Zarządu (raport bieżący 9/2019);
- otrzymanie w dniu 27 maja 2019 r. przez WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. decyzji w sprawie odmowy wydania pozwolenia na użytkowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych „B2”, „B3” i „B6” z wielostanowiskowym garażem podziemnym wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą towarzyszącą, realizowanych w ramach drugiego etapu inwestycji pod nazwą „Osiedle Marina B”, z powodu braku uznania uprawnienia projektanta, który sporządzał rysunki zamienne wykonawcze do kwalifikowania zmian wprowadzanych do dokumentacji projektowej, w odpowiedzi na którą WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k., pozostając w odmiennym ocenie tej interpretacji prawnej, niezwłocznie złożyła wnioski o wszczęcie procedury zamiennej w trybie art. 51 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego, która zgodnie z ust. 4 przywołanej regulacji doprowadzi do uzyskania decyzji w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego zamiennego oraz uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (raport bieżący 15/2019);
- złożenie w dniu 31 maja 2019 r. przez Panią Agnieszką Maliszewską oświadczenia o rezygnacji z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Emitenta ze skutkiem na koniec tego dnia (raport bieżący 18/2019);
- uzgodnienie w dniu 25 czerwca 2019 r. z obligatariuszami posiadającymi obligacje serii A, wyemitowane przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. (obecnie: WIKANA PROJECT Sp. z o.o.) zmiany warunków emisji obligacji polegającej na zmianie terminu wykupu części, tj. 1 107 sztuk, obligacji z określonego na dzień 30 czerwca 2019 r. na dzień 31 grudnia 2020 oraz na określeniu na dzień 1 lipca 2019 r. terminu wygaśnięcia zabezpieczeń roszczeń z tytułu obligacji (raport bieżący 20/2019);
- ogłoszenie w dniu 19 września 2019 r. „Oferty Zakupu Akcji Spółki WIKANA S.A.” (raport bieżący 26/2019);
- otrzymanie w dniu 2 października 2019 r. przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. podpisanych przez jedynego obligatariusza, posiadającego obligacje wyemitowane w ramach serii B, stosownych dokumentów dotyczących zmiany warunków emisji obligacji polegającej na zmianie terminu wykupu 10 000 obligacji z określonego na dzień 30 września 2019 r. na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz na aktualizacji zapisów wynikających z powyższej zmiany (raport bieżący 30/2019);
- nabycie akcji własnych Spółki w celu umorzenia (raport bieżący nr 31/2019).

## 12. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za III kwartały 2019 r.

Spółka nie publikuje prognoz wyników.

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

Liczba akcji WIKANA S.A. będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień przekazania poprzedniego raportu okresowego:

	LICZBA AKCJI/GŁOSÓW NA WZA SPÓŁKI (SZT.)	WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI (PLN)	UDZIAŁ W KAPITALE SPÓŁKI/GŁOSACH NA WZA SPÓŁKI (%)
<b>ZARZĄD</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RADA NADZORCZA,</b> w tym:	<b>524 815</b>	<b>1 049 630</b>	<b>2,62</b>
BUCHAJSKI ADAM	524 815	1 049 630	2,62
MISIAK KRZYSZTOF	38 580	77 160	0,19
<b>RAZEM:</b>	<b>563 395</b>	<b>1 126 790</b>	<b>2,81</b>

Liczba akcji WIKANA S.A. będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień przekazania raportu kwartalnego:

	LICZBA AKCJI/GŁOSÓW NA WZA SPÓŁKI (SZT.)	WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI (PLN)	UDZIAŁ W KAPITALE SPÓŁKI/GŁOSACH NA WZA SPÓŁKI (%)
<b>ZARZĄD</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RADA NADZORCZA,</b> w tym:	<b>524 815</b>	<b>1 049 630</b>	<b>2,62</b>
BUCHAJSKI ADAM	524 815	1 049 630	2,62
MISIAK KRZYSZTOF	38 580	77 160	0,19
<b>RAZEM:</b>	<b>563 395</b>	<b>1 126 790</b>	<b>2,81</b>

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

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

Na przestrzeni III kwartałów 2019 roku spółki z Grupy Kapitałowej, poza umowami przenoszącymi własność lokali, były stronami także następujących umów handlowych:

- zawartego w dniu 14 lutego 2019 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Spółka komandytowa – jako podmiot korzystający na zasadzie leasingu z zabudowanej nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Włókniarzy 236 (dalej: Nieruchomość), będącej wówczas w użytkowaniu wieczystym PKO Leasing Spółka Akcyjna (dalej: PKO Leasing) – z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA aneksu do warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży Nieruchomości z dnia 26 listopada 2018 r., na mocy którego został zmieniony termin spełnienia warunku, pod jakim została zawarta ww. umowa, jak i na nowo została ustalona treść warunku; od daty zawarcia aneksu jako warunek zawarcia umowy sprzedaży praw do Nieruchomości ustalone zostało zdarzenie w postaci zawarcia w terminie do dnia 22 lutego 2019 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Spółka komandytowa z PKO Leasing umowy sprzedaży praw do Nieruchomości, pod warunkiem że Prezydent Miasta Łodzi nie skorzysta z prawa pierwokupu; ponadto w umowie wprowadzony został zapis mówiący o tym, że umowa sprzedaży praw do Nieruchomości zostanie zawarta przez Spółkę z nabywcą pod warunkiem nieskorzystania z prawa pierwokupu przez Prezydenta Miasta Łodzi (raport bieżący 5/2019);
- zawartej w dniu 21 lutego 2019 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Spółka komandytowa z PKO Leasing Spółka Akcyjna warunkowej umowy sprzedaży praw do nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Włókniarzy 236 (Nieruchomość) pod warunkiem nieskorzystania przez Prezydenta Miasta Łodzi z prawa pierwokupu (raport 6/2019); w wykonaniu zobowiązania wynikającego z warunkowej umowy sprzedaży, o której mowa powyżej, WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Spółka komandytowa w dniu 13 marca 2019 r. zawarła z PKO Leasing Spółka Akcyjna umowę przeniesienia własności prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości, wraz z prawem własności budynku i budowli usytuowanych na Nieruchomości (raport bieżący 7/2019);
- zawartego w dniu 29 marca 2019 roku przez WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. („Inwestor”) z Zakładem Budowlano-Montażowym „GRIMBUD” Sp. z o.o. aneksu nr 2 do umowy o wykonanie robót

budowlanych, polegających na wykonaniu przedsięwzięcia inwestycyjnego stanowiącego budynek mieszkalny wielorodzinny „B” z wielostanowiskowym garażem podziemnym, wraz z przyłączami, jako drugiego etapu inwestycji realizowanej w Rzeszowie przy ul. Lenartowicza pod nazwą „WIKANA SQUARE”, na mocy którego strony zmieniły termin, do którego Inwestor zobowiązany jest złożyć Wykonawcy oświadczenie o posiadanym finansowaniu przedsięwzięcia przez instytucję finansującą z daty „31 marca 2019 r.” na dzień „30 kwietnia 2019 r.” oraz zmieniły termin, w którym stronom Umowy przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy w niezrealizowanej części w przypadku braku złożenia przez Inwestora oświadczenia o pozyskanym finansowaniu albo w przypadku złożenia przez Inwestora oświadczenia o braku posiadania finansowania z daty „30 kwietnia 2019 r.” na dzień „31 maja 2019 r.” (raport bieżący 8/2019);

- zawartej w dniu 11 kwietnia 2019 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k. z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA warunkowej umowy sprzedaży prawa użytkownika wieczystego nieruchomości, położonej w Łodzi przy ul. Włókniarzy 236, wraz z prawem odrębnej własności budynku i budowli usytuowanych na przedmiotowej nieruchomości (raport bieżący 12/2019); umowa przeniesienia ww. praw została zawarta przez strony w dniu 10 maja 2019 r. (raport bieżący 14/2019);
- zawartej w dniu 17 kwietnia 2019 r. przez WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. z siedzibą w Lublinie z mBankiem Hipotecznym Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie umowy kredytu budowlano – hipotecznego w kwocie 36 mln zł z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego „B”, wraz z wielostanowiskowym garażem podziemnym, jako drugiego etapu inwestycji realizowanej w Rzeszowie przy ul. Lenartowicza pod nazwą „WIKANA SQUARE” (raport bieżący 13/2019);
- zawartej w dniu 14 czerwca 2019 r. przez WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. z mBank S.A. umowy o kredyt odnawialny w wysokości 5mln zł z przeznaczeniem na finansowanie podatku VAT wynikającego z faktur dostawców usług na rzecz ww. spółki związanych z budową budynków „A” i „B”, realizowanych jako dwóch odrębnych etapów inwestycji „WIKANA SQUARE” przy ul. Lenartowicza w Rzeszowie (raport bieżący 19/2019);
- zawartej w dniu 30 września 2019 r. przez Spółkę z SANWIL HOLDING S.A. umowy pożyczki na kwotę 5 mln zł (raport bieżący 27/2019), zmienionej aneksem nr 1 z dnia 28 października 2019 r. (raport bieżący 33/2019);
- zawartej w dniu 1 października 2019 r. przez Spółkę z Gminą Miejską Świdnik umowy sprzedaży niezabudowanej nieruchomości położonej w Świdniku o powierzchni 1,7014 ha (raport bieżący 28/2019);
- zawartej w dniu 17.10.2019 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. z siedzibą w Lublinie z BAKOBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnobrzegu umowy o wykonanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego „B” w stanie surowym otwartym, realizowanego w ramach drugiego etapu inwestycji „Nova Targowa” przy ul. Targowej w Tarnobrzegu (raport bieżący 32/2019).

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

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

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

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

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

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

W okresie zakończonym 30 września 2019 roku spółki z Grupy Kapitałowej kontynuowały swoją działalność statutową.

Na dzień 30 września 2019 r. łączna kwota zobowiązań Grupy Kapitałowej przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw o charakterze krótkoterminowym, wynosi 125 923 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, leasingu finansowego, wyemitowanych obligacji, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 53 503 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 127 416 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 73 913 tys. zł, tj. pomniejszona o kwotę przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z przyjętą metodologią rozliczania projektów deweloperskich (zgodnie z MSSF 15) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po podpisaniu aktów notarialnych przez klientów. Ewentualna spłata tych zobowiązań wobec nabywców lokali mieszkalnych byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań, np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii Zarządu Spółki należy zdecydowanie wykluczyć.

W okresie pierwszych trzech kwartałów 2019 roku i do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu Grupa Kapitałowa, w zakresie mieszkaniowych projektów deweloperskich przygotowuje się do rozpoczęcia realizacji kolejnych projektów deweloperskich zlokalizowanych w województwach lubelskim i podkarpackim.

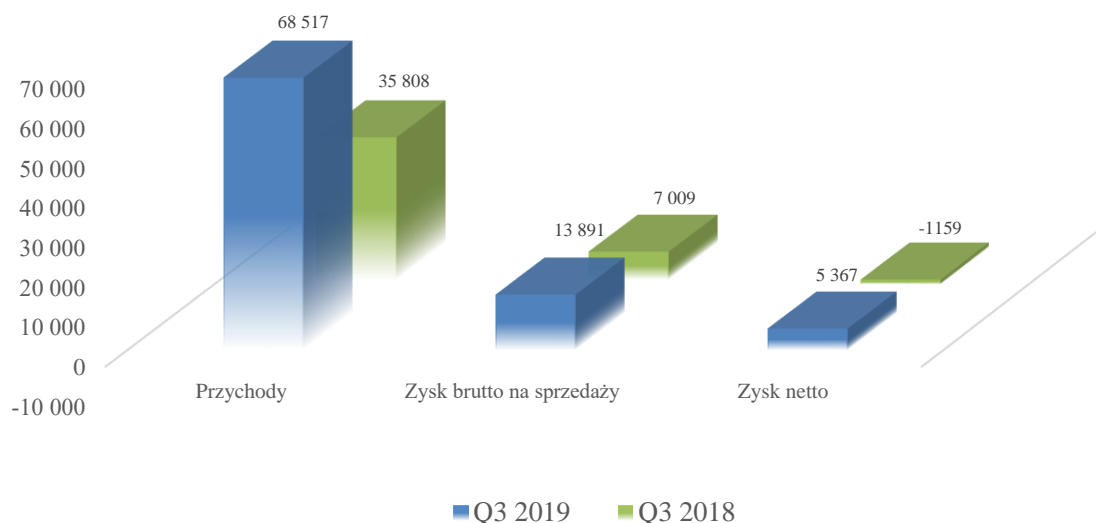
Według stanu na dzień przekazania sprawozdania do publikacji w ofercie Grupy Kapitałowej znajdowały się projekty deweloperskie z łączną liczbą 283 lokali, z czego 264 znajdowało się w budowie.

Przychody z segmentu najmu powierzchni komercyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów 2019 r. wyniosły 4 777 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia do 30 września br. Grupa Kapitałowa osiągnęła z segmentu energii odnawialnej przychody w wysokości 3 401 tys. zł.

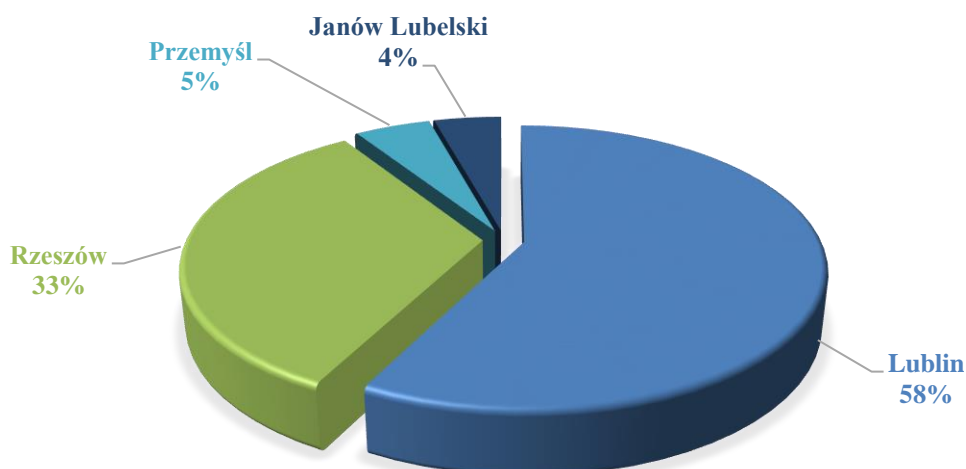
W wyniku powyższego Grupa Kapitałowa wypracowała w okresie sprawozdawczym 68 517 tys. zł przychodów względem 35 808 tys. zł w okresie porównawczym. Przy jednoczesnym zwiększeniu kosztu własnego sprzedaży z 28 799 tys. zł (za III kwartały 2018 r.) do 54 626 tys. zł, w okresie sprawozdawczym osiągnięto skonsolidowany zysk brutto na sprzedaży w wysokości 13 891 tys. zł (7 009 tys. zł za III kwartały 2018 r.). Grupa Kapitałowa zakończyła trzeci kwartał 2019 r. zyskiem netto na poziomie 5 367 tys. zł (względem straty netto na poziomie 1 159 tys. zł po III kwartale 2018 r.).

### WYBRANE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (w tys. PLN)



Emitent informuje jednocześnie, że wartość umów przedwstępnych i deweloperskich podpisanych do 30 września 2019 r., dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane klientom, czyli dla których w związku z przyjętymi zasadami ich księgowania do dnia bilansowego nie zostały rozpoznane przychody ze sprzedaży, wyniosła 85 338 tys. zł, w tym dla inwestycji realizowanych w: Lublinie – 49 208 tys. zł, Rzeszowie – 28 288 tys. zł, Przemyślu – 4 153 tys. zł i Janowie Lub. – 3 689 tys. zł.

### UDZIAŁ UMÓW PRZEDWSTĘPNYCH I DEWELOPERSKICH PODPISANYCH A NIEPRZEKAZANYCH DO 30 WRZEŚNIA 2019 R.



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

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

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

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

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

- wpływy z nowych umów sprzedaży lokali mieszkalnych, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie lub wprowadzonych do oferty Grupy Kapitałowej po 30.09.2019 roku,
- wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży lokali mieszkalnych, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich, zawartych przed 30.09.2019 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach,
- wpływy z wynajmu powierzchni w posiadanych obiektach komercyjnych,
- procesu dezinwestycji obejmującego zbycie wybranych aktywów, w ramach przyjętego przez Zarząd Spółki planu optymalizacji struktury aktywów, poprzez sprzedaż wybranych składników majątku trwałego (np. istniejących nieruchomości niedeweloperskich lub niektórych projektów niemieszkalniowych).

Ponadto Zarząd Spółki analizuje szereg rozwiązań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych gwarantujących poziom płynności Grupy Kapitałowej wspierających obsługę zobowiązań finansowych i handlowych. W ramach powyższych działań prowadzone są prace nad pozyskaniem kredytów bankowych finansujących realizację projektów deweloperskich oraz ewentualnymi emisjami obligacji, z których środki zostaną użyte do refinansowania dotychczasowych zobowiązań.

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

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

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

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

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

W zakresie segmentu odnawialnych źródeł energii Zarząd Spółki nie wyklucza dezinwestycji w uzasadnionym rachunkiem ekonomicznym czasie. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania żadne decyzje w tym zakresie nie zostały podjęte.

W zakresie nieruchomości komercyjnych Zarząd Spółki nie wyklucza dezinwestycji w uzasadnionym rachunkiem ekonomicznym czasie. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Spółka komandytowa zawarła w dniu 10 maja 2019 r. z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA umowę przeniesienia własności prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Włókniarzy 236, wraz z prawem odrębnej własności budynku i budowli usytuowanych na przedmiotowej nieruchomości (szczegóły: raport bieżący nr 14/2019 oraz wcześniejsze raporty w tym zakresie).

**Piotr Kwaśniewski**  
/Prezes Zarządu/

**Paweł Cholota**  
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 listopada 2019 roku

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