



# Rozszerzony skonsolidowany raport półroczny

za okres 01.01.2022-30.06.2022

Lublin, 30 września 2022 roku



## Spis treści

Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	4
Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego .....	5
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2022 R.....	6
1. Informacje o Grupie Kapitałowej .....	7
1.1. Charakterystyka Grupy Kapitałowej .....	7
1.2. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i wpływ tych zmian na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej .....	12
1.3. Kapitał zakładowy.....	12
1.4. Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu WIKANA S.A. ....	12
1.5. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej WIKANA S.A. ....	13
2. Istotne zdarzenia w I półroczu 2022 r. oraz do dnia publikacji sprawozdania .....	15
3. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej .....	15
4. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy .....	19
5. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego .....	20
6. Pozostałe informacje .....	26
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE .....	27
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	28
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	29
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	30
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	31
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	32
1. Podstawowe informacje o Spółce .....	33
1.1. Dane Spółki Dominującej .....	33
2. Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych.....	33
2.1. Oświadczenie o zgodności z MSSF .....	33
2.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych .....	34
2.3. Istotne oceny i oszacowania .....	34
2.4. Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe .....	34
2.5. Sezonowość .....	34
2.6. Zmiany zasad rachunkowości .....	35
2.7. Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie .....	35
3. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	37
3.1. Sprawozdawczość segmentów działalności.....	37
3.2. Przychody ze sprzedaży .....	41
3.3. Nieruchomości inwestycyjne .....	41
3.4. Zapasy .....	43
3.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe.....	44
3.6. Akcje i akcjonariat .....	44
3.7. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek .....	46
3.8. Zobowiązania z tytułu obligacji .....	50
3.9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	51
3.10. Zobowiązania warunkowe .....	51
3.11. Rezerwy .....	51
3.12. Przychody przyszłych okresów.....	52
3.13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	52

3.14. Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej .....	53
3.15. Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	54
3.16. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych .....	55
<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE .....</b>	<b>56</b>
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	57
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	58
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	59
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	60
Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym .....	61
1. Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych .....	62
2. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego .....	62
2.1. Zapasy .....	62
2.2. Rezerwy .....	62
2.3. Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	63
2.4. Zobowiązania z tytułu obligacji .....	65
2.5. Przychody ze sprzedaży .....	65
3. Oświadczenie Zarządu WIKANA S.A. ....	66

## Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu NBP obowiązującego na 30 czerwca 2022 roku: 4,6806 EUR/PLN (na 31 grudnia 2021 roku: 4,5994EUR/PLN).
- poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca I półrocza 2022 roku: 4,6427 EUR/PLN (po I półroczu 2021 r.: 4,5472 EUR/PLN).

Pozycja bilansu w tysiącach	30.06.2022		31.12.2021 (dane przekształcone)		31.12.2021 (dane zaraportowane)	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>246 102</b>	<b>52 579</b>	<b>223 651</b>	<b>48 626</b>	<b>216 902</b>	<b>47 159</b>
Aktywa trwałe	60 530	12 932	59 964	13 037	59 964	13 037
Aktywa obrotowe	185 572	39 647	163 687	35 589	156 938	34 121
<b>Pasywa razem</b>	<b>246 102</b>	<b>52 580</b>	<b>223 651</b>	<b>48 626</b>	<b>216 902</b>	<b>47 159</b>
Kapitał własny	86 582	18 498	81 120	17 637	81 120	17 637
Zobowiązania długoterminowe	34 115	7 289	34 761	7 558	34 761	7 558
Zobowiązania krótkoterminowe	125 405	26 793	107 770	23 431	101 021	21 964
<b>Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>01.01.2022 30.06.2022</b>		<b>01.04.2022 30.06.2022</b>		<b>01.01.2021 30.06.2021</b>	<b>01.04.2021 30.06.2021</b>
w tysiącach	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	39 450	8 497	21 140	4 553	99 890	21 967
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	12 383	2 667	6 408	1 380	40 116	8 822
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	11 385	2 452	6 899	1 486	36 245	7 791
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	10 708	2 306	6 480	1 396	34 318	7 547
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	8 931	1 924	5 486	1 182	29 222	6 426
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>8 931</b>	<b>1 924</b>	<b>5 486</b>	<b>1 182</b>	<b>29 222</b>	<b>6 426</b>
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:						
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,45	0,10	0,28	0,06	1,48	0,33
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,45	0,10	0,28	0,06	1,48	0,33
<b>Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>01.01.2022 30.06.2022</b>		<b>01.01.2021 30.06.2021</b>			
w tysiącach	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	6 834	1 472	27 205	5 983		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	601	129	(357)	(79)		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(9 191)	(1 980)	(33 025)	(7 263)		
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>(1 756)</b>	<b>(378)</b>	<b>(6 177)</b>	<b>(1 358)</b>		

## Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu NBP obowiązującego na 30 czerwca 2022 roku: 4,6806 EUR/PLN (na 31 grudnia 2021 roku: 4,5994 EUR/PLN).
- poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca I półrocza 2022 roku: 4, 6427 EUR/PLN (po I półroczu 2021 r.: 4,5472 EUR/PLN).

Pozycja bilansu <i>w tysiącach</i>	30.06.2022		31.12.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>127 824</b>	<b>27 309</b>	<b>115 899</b>	<b>25 199</b>
Aktywa trwałe	101 421	21 668	103 296	22 459
Aktywa obrotowe	26 403	5 641	12 603	2 740
<b>Pasywa razem</b>	<b>127 824</b>	<b>27 309</b>	<b>115 899</b>	<b>25 199</b>
Kapitał własny	51 551	11 014	52 948	11 512
Zobowiązania długoterminowe	26 155	5 588	15 651	3 403
Zobowiązania krótkoterminowe	50 118	10 708	47 300	10 284

Pozycja w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu z całkowitych dochodów <i>w tysiącach</i>	01.01.2022 30.06.2022		01.04.2022 30.06.2022		01.01.2021 30.06.2021		01.04.2021 30.06.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	2 202	474	1 219	263	30 215	6 645	7 945	1 747
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	921	198	511	110	8 345	1 835	716	157
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	4 883	1 052	2 204	475	15 806	3 476	8 310	1 827
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	2 069	446	509	110	14 175	3 117	7 505	1 650
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	2 072	446	885	191	9 103	2 002	6 974	1 534
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>2 072</b>	<b>446</b>	<b>885</b>	<b>191</b>	<b>9 103</b>	<b>2 002</b>	<b>6 974</b>	<b>1 534</b>
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:								
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,10	0,02	0,04	0,01	0,46	0,10	0,35	0,08
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,10	0,02	0,04	0,01	0,46	0,10	0,35	0,08

Pozycja w śródrocznym skróconym jednostkowym rachunku przepływów pieniężnych <i>w tysiącach</i>	01.01.2022 30.06.2022		01.01.2021 30.06.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	(3 028)	(652)	17 126	3 766
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2 192	472	(16 830)	(3 701)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	5 000	1 077	(2 913)	(641)
<b>Przepływy pieniężne razem</b>	<b>4 164</b>	<b>897</b>	<b>(2 617)</b>	<b>(576)</b>





# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2022 R.

Lublin, 30 września 2022 roku



## 1. Informacje o Grupie Kapitałowej

### 1.1. Charakterystyka Grupy Kapitałowej

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



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

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

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

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

W skład Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2022 r. wchodziły następujące jednostki:

### Jednostka dominująca

WIKANA S.A.

Jednostki zależne	Udział %	
	30.06.2022	31.12.2021
WIKANA AGO Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k.)	100%	100%
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	100%	100%
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji	100%	100%
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	100%	100%
WIKANA BETULA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.)	100%	100%
WIKANA JOTA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k.)	100%	100%
WIKANA KLONOWE OSIEDLE Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KLONOWE OSIEDLE Sp.k.)	100%	100%
WIKANA KOMERC Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.)	100%	100%
WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k.)	100%	100%
WIKANA SALIX Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.)	100%	100%
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA BETA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.)	100%	100%
WIKANA GAMMA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.)	100%	100%



Jednostki zależne	Udział %	
	30.06.2022	31.12.2021
WIKANA PANORAMA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.)	100%	100%
WIKANA SIGMA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.)	100%	100%
WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k.)	100%	100%
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	100%	100%
Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasz Dom" Sp. z o.o.	100%	100%
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.	100%	100%
EJENDOM Sp. z o.o.	100%	100%
ENERGY PRIME Sp. z o.o. (dawniej: BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.)	100%	100%
ZIELONE TARASY Sp. z o.o. (dawniej: ZIELONE TARASY S.A.)	100%	100%

Segment deweloperski



Segment najmu powierzchni



Segment wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii



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

### Opis jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej WIKANA na dzień 30 czerwca 2022 roku

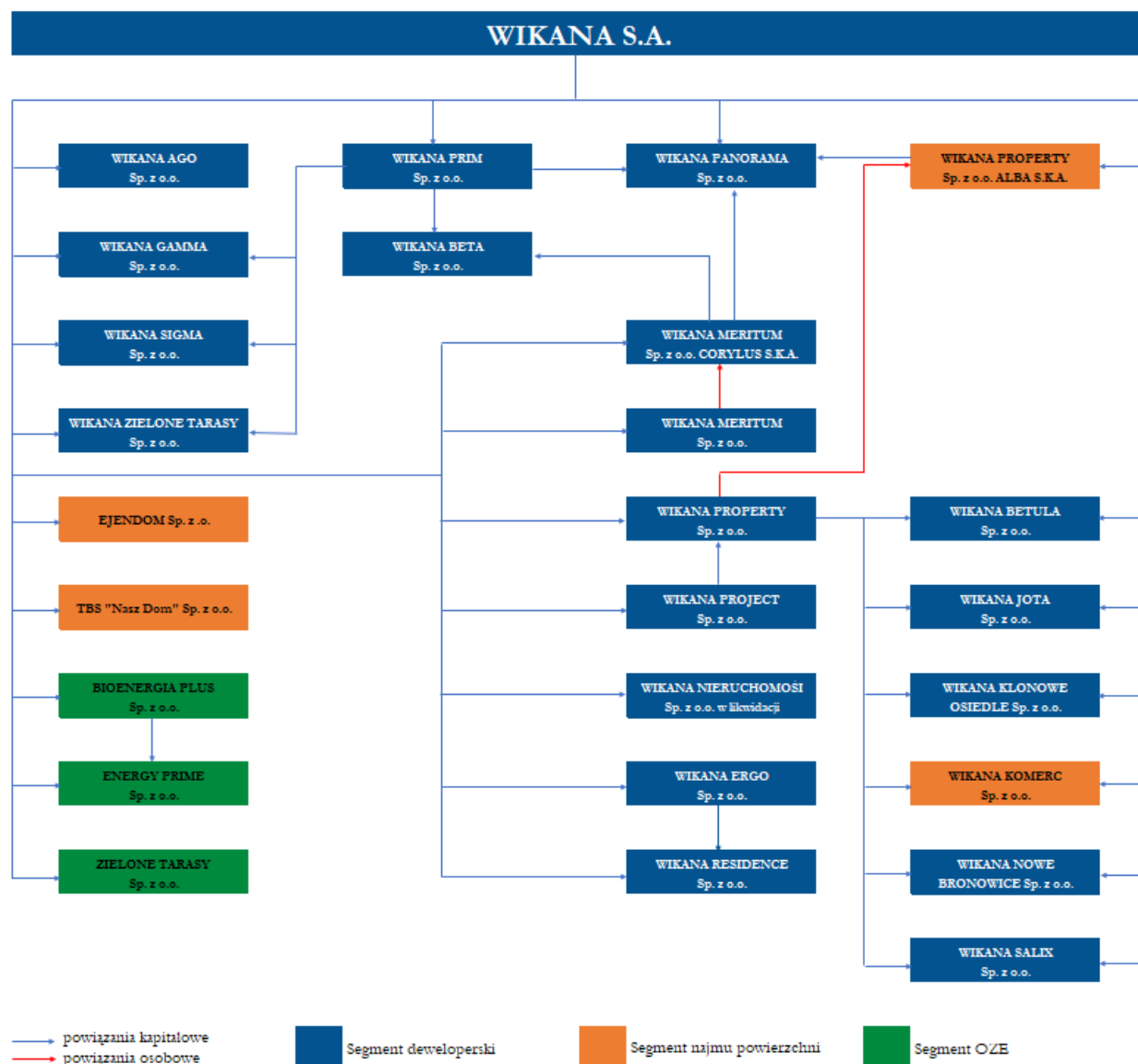
Jednostka dominująca:

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

Jednostki zależne:

- BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.** – prowadzi działalność w województwie lubelskim w zakresie wytwarzania energii z odnawialnych źródeł;
- EJENDOM Sp. z o.o.** – zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 11 lutego 2021 r.;
- ENERGY PRIME Sp. z o.o.** (dawniej: BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.) – spółka przypisana w Grupie do segmentu odnawialnych źródeł energii.
- WIKANA AGO Sp. z o.o.** – spółka zawiązana w dniu 8 maja 2017 r.; od 2021 r. spółka celowa realizująca jeden z projektów deweloperskich;

- **WIKANA BETA Sp. z o.o.** (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.) – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA BETULA Sp. z o.o.** (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.) – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA ERGO Sp. z o.o.** – spółka celowa, aktualnie przeznaczona na potrzeby realizacji przyszłych projektów deweloperskich;
- **WIKANA GAMMA Sp. z o.o.** (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.) – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA KOMERC Sp. z o.o.** (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.) – spółka z segmentu najmu powierzchni;
- **WIKANA MERITUM Sp. z o.o.** – spółka, która na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania jest komplementariuszem spółki pod firmą: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.
- WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji
- **WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.** (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.) – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA PRIM Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA PROJECT Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.** - jej przedmiotem działalności jest świadczenie usług pośrednictwa sprzedaży dla podmiotów Grupy Kapitałowej; wspólnikiem, poza Spółką, jest także WIKANA PROJECT Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie; na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania spółka jest komplementariuszem WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.;
- **WIKANA SIGMA Sp. z o.o.** (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.) – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o.** (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k.) – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasz Dom” Sp. z o.o.** – zajmuje się usługowym zarządzaniem nieruchomościami – zarówno własnymi, jak i zleconymi przez wspólnoty mieszkaniowe;
- **ZIELONE TARASY Sp. z o.o.** (dawniej: ZIELONE TARASY S.A.) – spółka przypisana w Grupie do segmentu odnawialnych źródeł energii; począwszy od IV kwartału 2020 r. świadczy także usługi zarządzania nieruchomościami.



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

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

## 1.3. Kapitał zakładowy

Zarówno na dzień 1 stycznia 2022 r., jak i na dzień 30 czerwca 2022 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 39 510 128,00 zł i dzielił się na:

- 16 743 832 akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 2,00 zł każda akcja,
- 3 011 232 akcji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 2,00 zł każda akcja.

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

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

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



Akcyonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1*	12 532 784	12 532 784	25 065 568	63,44%	63,44%
Palametra Holdings Limited**	1 612 000	1 612 000	3 224 000	8,16%	8,16%
Sanwil Holding S.A.***	1 230 600	1 230 600	2 461 200	6,23%	6,23%
Inne podmioty	4 379 680	4 379 680	8 759 360	22,17%	22,17%
<b>RAZEM</b>	<b>19 755 064</b>	<b>19 755 064</b>	<b>39 510 128</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 26.07.2022 r.

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

\*\*\* Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 29.07.2022 r.

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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 31 maja 2022 r., do dnia publikacji niniejszego raportu w strukturze znaczących akcjonariuszy miały miejsce następujące zmiany:

- zmiana bezpośredniego stanu posiadania akcji Spółki przez Sanwil Holding S.A. w związku z nabyciem przez tę spółkę w dniu 12 lipca 2022 r. 220 000 akcji Spółki (szczegóły: raport bieżący nr 19/2022 z 12 lipca 2022 r.);
- zmiana bezpośredniego stanu posiadania akcji Spółki przez VALUE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z wydzielonym Subfunduszem 1 z siedzibą w Warszawie (dalej: „Fundusz”) w związku ze zbyciem przez Fundusz w dniu 12 lipca 2022 r. 220 000 akcji Spółki (szczegóły: raport bieżący nr 20/2022 z 14 lipca 2022 r.);
- zmiana bezpośredniego i pośredniego stanu posiadania akcji Spółki przez VALUE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z wydzielonym Subfunduszem 1 z siedzibą w Warszawie (dalej: „Fundusz”) w związku ze zbyciem w dniu 15 lipca 2022 r. 72 753 akcji Spółki w odpowiedzi na zaproszenie do składania ofert sprzedaży akcji Spółki ogłoszone w dniu 30 czerwca 2022 r. oraz w związku z nabyciem przez Spółkę 265 137 akcji własnych w celu realizacji programu motywacyjnego (szczegóły: raport bieżący nr 22/2022 z dnia 20 lipca 2022 r. oraz raport bieżący nr 25/2022 z dnia 26 lipca 2022 r.);
- zmiana pośredniego stanu posiadania akcji Spółki przez VALUE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z wydzielonym Subfunduszem 1 z siedzibą w Warszawie (dalej: „Fundusz”) w związku ze zbyciem w dniu 21 lipca 2022 r. przez Spółkę, w ramach realizacji programu motywacyjnego, 265 137 akcji Spółki (szczegóły: raport bieżący nr 26/2022 z dnia 26 lipca 2022 r.);
- zmiana bezpośredniego stanu posiadania akcji Spółki przez Sanwil Holding S.A. w związku ze zbyciem przez tę spółkę w dniu 28 lipca 2022 r. 194 128 akcji Spółki (szczegóły: raport bieżący nr 27/2022 z 29 lipca 2022 r.).

## **Informacje o wypłaconych dywidendach**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 r. spółki z Grupy Kapitałowej nie wypłacały dywidendy. W dniu 16 sierpnia 2022 r. w oparciu o Uchwałę nr 7/VI/2022 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. z dnia 15 czerwca 2022 r. w sprawie sposobu podziału zysku wykazanego przez Spółkę za rok obrotowy 2021 Spółka wypłaciła dywidendę w kwocie 4 938 766,00 zł (słownie: cztery miliony dziewięćset trzydzieści osiem tysięcy siedemset sześćdziesiąt sześć złotych 00/100). Wysokość dywidendy przypadająca na jedną akcję wynosiła 0,25 zł (słownie: dwadzieścia pięć groszy). Liczba akcji objętych dywidendą wynosiła 19 755 064. Dzień dywidendy został określony na 1 sierpnia 2022 r.

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

### **Zarząd**

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

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



W dniu 10 czerwca 2022 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie ustalenia liczby członków Zarządu Spółki w kadencji obejmującej lata 2022 – 2025, zgodnie z którą we wskazanym okresie Zarząd Spółki będzie funkcjonować w składzie dwuosobowym, a ponadto uchwały w sprawie powołania na kadencję obejmującą lata 2022 – 2025: Pana Piotra Kwaśniewskiego na Prezesa Zarządu oraz Pana Pawła Chołoty na Członka Zarządu (szczegóły: raport bieżący nr 12/2022).

## Rada Nadzorcza

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

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

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

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

Akcjonariusz	Liczba akcji/głosów na WZ Spółki	Wartość nominalna akcji (PLN)	Udział w kapitale Spółki/głosach na WZ Spółki (%)
<b>Zarząd, w tym:</b>	<b>192 278</b>	<b>384 556</b>	<b>0,97%</b>
Chołota Paweł	80 000	160 000	0,40%
Kwaśniewski Piotr	112 278	224 556	0,57%
<b>Rada Nadzorcza, w tym:</b>	<b>524 815</b>	<b>1 049 630</b>	<b>2,66%</b>
Buchajski Adam	524 815	1 049 630	2,66%
<b>Razem</b>	<b>717 093</b>	<b>1 434 186</b>	<b>3,63%</b>

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

Akcjonariusz	Liczba akcji/głosów na WZ Spółki	Wartość nominalna akcji (PLN)	Udział w kapitale Spółki/głosach na WZ Spółki (%)
<b>Zarząd, w tym:</b>	<b>461 105</b>	<b>922 210</b>	<b>2,33%</b>
Chołota Paweł	150 712	301 424	0,76%
Kwaśniewski Piotr	310 393	620 786	1,57%
<b>Rada Nadzorcza, w tym:</b>	<b>524 815</b>	<b>1 049 630</b>	<b>2,66%</b>
Buchajski Adam	524 815	1 049 630	2,66%
<b>Razem</b>	<b>985 920</b>	<b>1 971 840</b>	<b>4,99%</b>

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 31 maja 2022 r., nie miały miejsca zmiany w stanie uprawnień do akcji Spółki ze strony osób zarządzających i nadzorujących.

## **2. Istotne zdarzenia w I półroczu 2022 r. oraz do dnia publikacji sprawozdania**

Za istotne zdarzenia, jakie miały miejsce w pierwszym półroczu 2022 r. oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, Zarząd Spółki uznaje:

- podjęcie w dniu 12 maja 2022 r. przez Zarząd Spółki uchwały w sprawie zamiaru rekomendowania Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu wypłaty dywidendy w wysokości 0,25 zł (słownie: dwadzieścia pięć groszy) na jedną akcję (raport bieżący nr 10/2022);
- zawarciu w dniu 22 czerwca 2022 r. ugody sądowej pomiędzy WIKANA S.A., jako powodem, a ABM Greiffenberger Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, jako pozwaną spółką, kończącej wszczęte przez WIKANA S.A. postępowanie sądowe o zwrot nienależnego świadczenia (szczegóły: raport bieżący nr 16/2022);
- opublikowanie w dniu 30 czerwca 2022 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji WIKANA S.A. w dniach 1 – 11 lipca 2022 r. (szczegóły: raport bieżący nr 17/2022);
- ogłoszenie w dniu 30 czerwca 2022 r. „Zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji WIKANA S.A.” (szczegóły: raport bieżący 17/2022);
- nabycie akcji własnych Spółki (szczegóły: raport bieżący 21/2022);
- zbycie akcji własnych Spółki na rzecz uczestników Programu Motywacyjnego (szczegóły: raport bieżący 23/2022).

Poza powyższym, na przestrzeni pierwszych sześciu miesięcy 2022 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, poza umowami przenoszącymi własność lokali spółki z Grupy Kapitałowej były stronami także następujących umów handlowych, które w ocenie Zarządu Spółki również należy uznać za istotne:

- zawartej w dniu 31 sierpnia 2022 r. przez WIKANA KOMERC Sp. z o.o. z PKO Leasing spółką akcyjną z siedzibą w Łodzi oraz podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową Emitenta cesji do umowy leasingu i umowy dzierżawy nieruchomości komercyjnej w miejscowości Milejów-Osada (szczegóły: raport bieżący 28/2022).

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

W okresie zakończonym 30 czerwca 2022 roku spółki z Grupy Kapitałowej kontynuowały swoją działalność statutową. Na dzień 30 czerwca 2022 r. łączna kwota zobowiązań Grupy Kapitałowej przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw o charakterze krótkoterminowym, wynosi 119 006 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, leasingu finansowego, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 71 909 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 119 006 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 47 097 tys. zł, tj. pomniejszona o kwotę przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z przyjętą metodologią rozliczania projektów deweloperskich (zgodnie z MSSF 15) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po podpisaniu aktów notarialnych przez klientów. Ewentualna spłata tych zobowiązań wobec nabywców lokali mieszkalnych byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań, np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii Zarządu Spółki należy zdecydowanie wykluczyć.

W okresie pierwszego półrocza 2022 roku i do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu Grupa Kapitałowa, w zakresie mieszkaniowych projektów deweloperskich przygotowuje się do rozpoczęcia realizacji kolejnych projektów deweloperskich zlokalizowanych w województwach lubelskim i podkarpackim.

### Sprzedaż deweloperska w I półroczu 2022 r. w podziale ze względu na lokalizację

Miasto	Mieszkania		Lokale usługowe	
	Liczba	PUM	Liczba	PU
Lublin	41	2 033	13	485
Zamość	46	2 174		
Świdnik	12	637		
Przemyśl	11	377		
Tarnobrzeg	7	445		
Rzeszów	5	487		
<b>SUMA</b>	<b>122</b>	<b>6 154</b>	<b>13</b>	<b>485</b>

### Sprzedaż deweloperska w I półroczu 2022 r. w podziale na inwestycje

Inwestycja	Planowany termin zakończenia projektu* (kwartał i rok)	Mieszkania		Lokale usługowe	
		Liczba	PUM	Liczba	PU
Niecała 7	III kwartał 2024	1	33		
Wikana Residence B1, B2	II kwartał 2022	2	227	2	69
Wikana Residence B3, B4	II kwartał 2023	15	906	11	416
Nowe Bronowice B1	II kwartał 2023	23	867		
Klonowe Osiedle B3	IV kwartał 2022	12	637		
Delia Park B1	II kwartał 2024	34	1 588		
Factory Park A1	II kwartał 2023	12	586		
Parkowa Dzielnica M2	Zakończony	11	377		
Nova Targowa B	Zakończony	7	445		
Wikana Square A	Zakończony	3	323		
Wikana Square B	Zakończony	2	164		
<b>SUMA</b>		<b>122</b>	<b>6 154</b>	<b>13</b>	<b>485</b>

\* oczekiwany termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie

### Zestawienie aktualnie realizowanych projektów deweloperskich

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2022)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
<b>Lublin</b>					
Wikana Residence B1, B2	84	4 789	73	17.01.2020	30.09.2022
Wikana Residence B3, B4	88	5 008	44	22.02.2021	31.05.2023
Nowe Bronowice B1	112	5 009	43	11.03.2021	31.03.2023
Niecała 7	81	5 043	1	09.11.2020	30.03.2024

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2022)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
<b>Świdnik</b>					
Klonowe Osiedle B3	108	5 986	42	25.02.2021	31.10.2022
<b>Zamość</b>					
Factory Park A1	68	3 381	34	15.07.2021	31.03.2023
Delia Park B1	144	6 707	43	03.11.2021	31.12.2023
<b>SUMA</b>	<b>685</b>	<b>35 923</b>	<b>280</b>		

### Oferta lokali (na dzień 30 czerwca 2022 r.)

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba	PU (tys. m <sup>2</sup> )	
Wikana Residence B1, B2	11	961	84	4789	31.12.2022
Wikana Residence B3, B4	44	2 814	88	5 008	31.08.2023
Nowe Bronowice B1	69	3 396	112	5 009	30.05.2023
Klonowe Osiedle B3	66	4 023	108	5 986	31.12.2022
Nova Targowa B	1	82	75	4 385	Zakończona
Wikana Square A	4	344	138	8 239	Zakończona
Wikana Square B	5	625	142	8 490	Zakończona
Zielone Tarasy C, D	5	387	46	3 104	Zakończona
Delia Park B1	101	4 660	144	6 707	31.05.2024
Factory Park A1	34	1 780	68	3 381	31.03.2023
Niecała 7	80	5 010	81	5 043	30.08.2024
<b>SUMA</b>	<b>420</b>	<b>19 070</b>	<b>1 086</b>	<b>60 141</b>	

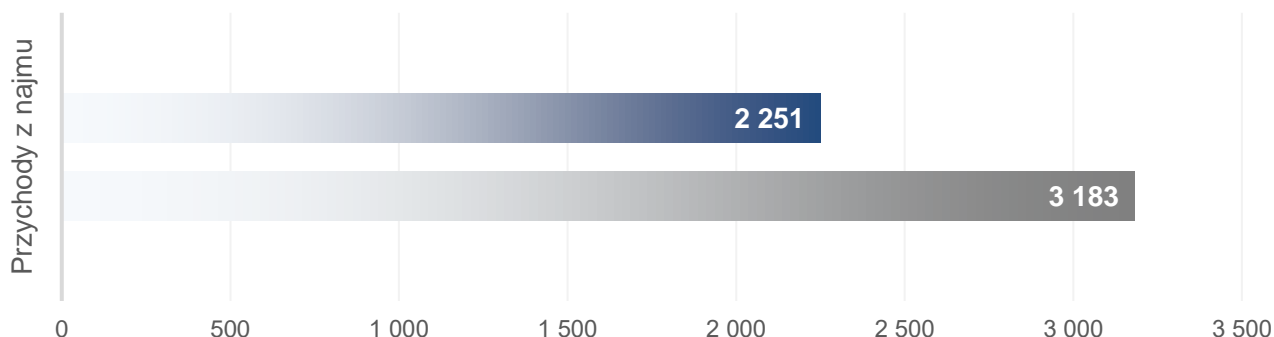
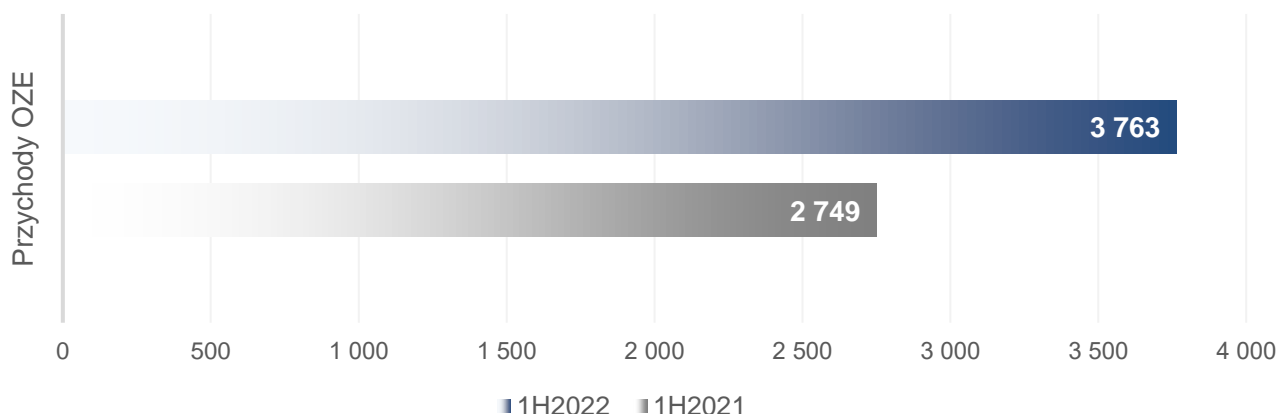
### Przekazania lokali w I półroczu 2022 r.

Projekt	Lokale przekazane klientom	
	Liczba (szt.)	PU (tys. m <sup>2</sup> )
Wikana Square A	8	634
Wikana Square B	9	704
Zielone Tarasy O, P, R, S	1	96
Parkowa Dzielnica M2	48	2 059
Nova Targowa B	42	2 390
<b>SUMA</b>	<b>108</b>	<b>5 883</b>

**Lokale pozostałe do przekazania (według stanu na dzień 30 czerwca 2022 r.)**

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (m <sup>2</sup> )	Wartość umów (tys. zł)	
Wikana Square B	1	71	623	Zakończona
Zielone Tarasy C, D	6	488	2 253	Zakończona
Wikana Residence B1, B2	73	3 837	31 959	31.12.2022 r.
Wikana Residence B3, B4	44	2 193	19 977	31.08.2023 r.
Nowe Bronowice B1	43	1 612	11 681	30.05.2023 r.
Klonowe Osiedle B3	42	1 963	12 252	31.12.2022 r.
Delia Park B1	43	2 048	14 505	31.05.2024 r.
Factory Park A1	34	1 601	9 698	31.03.2023 r.
Niecała 7	1	33	534	30.08.2024 r.
<b>SUMA</b>	<b>287</b>	<b>13 847</b>	<b>103 482</b>	

Przychody z najmu (segment najem powierzchni) w okresie pierwszych sześciu miesięcy 2022 r. wyniosły 2 251 tys. zł (w ciągu pierwszych sześciu miesięcy 2021 r. 3 183 tys. zł.).

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

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




W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca br. Grupa Kapitałowa osiągnęła z segmentu energii odnawialnej przychody w wysokości 3 763 tys. zł (w analogicznym okresie 2021 r. 2 749 tys. zł.).

W wyniku powyższego Grupa Kapitałowa wypracowała w okresie sprawozdawczym 39 450 tys. zł przychodów względem 99 890 tys. zł w okresie porównawczym. Przy jednoczesnym zmniejszeniu kosztu własnego sprzedaży z 59 774 tys. zł (w I półroczu 2021 r.) do 27 067 tys. zł, w okresie sprawozdawczym osiągnięto skonsolidowany zysk brutto na sprzedaży w wysokości 12 383 tys. zł (40 116 tys. zł w I półroczu 2021 r.). Grupa Kapitałowa zakończyła I półrocze 2022 r. zyskiem netto na poziomie 8 931 tys. zł (względem zysku netto na poziomie 29 222 tys. zł w I półroczu 2021 r.).

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

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

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

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

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

- wpływy z nowych umów sprzedaży lokali mieszkalnych, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie lub wprowadzonych do oferty Grupy Kapitałowej po 30 czerwca 2022 roku,
- wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży lokali mieszkalnych, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich, zawartych przed 30.06.2022 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach,
- wpływy z wynajmu powierzchni w posiadanych obiektach komercyjnych,
- procesu dezinvestycji 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 pozyskiwaniem kredytów bankowych finansujących realizację projektów deweloperskich oraz ewentualnymi emisjami obligacji, z których środki zostaną użyte do refinansowania dotychczasowych zobowiązań.

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

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

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

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

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

### **Ryzyko zmiany cen**

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

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

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

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

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

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

## Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych

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

## Ryzyko utraty płynności finansowej

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

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

- Ryzyko związane z sytuacją polityczno – gospodarczą na Ukrainie

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

- Ryzyko związane z celami strategicznymi

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

- Ryzyka towarzyszące realizacji projektów deweloperskich

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

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

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

- Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności

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

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

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

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

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

Pozyskanie gruntów w celu realizacji projektów deweloperskich w przyszłości może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich jak: (1) silna konkurencja na rynku nieruchomości,

(2) czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń, (3) brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz (4) ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą.

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

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

- Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi

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

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

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

- Ryzyko związane z infrastrukturą

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



- **Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego**

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

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

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

- **Ryzyko zmian prawa podatkowego**

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

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

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

skutkować przyjęciem interpretacji przepisów prawa polskiego pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

- Ryzyko związane z problemem potencjalnych roszczeń

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

- Ryzyko ekonomiczne i polityczne

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

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

- Ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego

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

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

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

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

## 6. Pozostałe informacje

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

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

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji, Spółka i jednostki od niej zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 3 567 tys. zł, z czego:

- 238 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych. Powództwo oceniane jest jako zasadne.
- 3 567 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych. Powództwa oceniane są jako niezasadne.

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

W pierwszym półroczu 2022 roku, jak również do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu nie były zawierane z podmiotami powiązanymi transakcje na warunkach innych niż rynkowe.

### **Informacja o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki lub udzielonych gwarancjach**

W pierwszym półroczu 2022 roku, jak również do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu, spółki z Grupy Kapitałowej nie otrzymały, ani nie udzieliły poręczeń lub gwarancji za zobowiązania podmiotów innych niż z Grupy (szczegóły pkt 3.7 i 3.8 niniejszego raportu okresowego).

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



# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

01.01.2022-30.06.2022

Lublin, 30 września 2022 roku





## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Nota</b>	<b>01.01.2022 30.06.2022 (dane niebadane)</b>	<b>01.04.2022 30.06.2022 (dane niebadane)</b>	<b>01.01.2021 30.06.2021 (dane niebadane)</b>	<b>01.04.2021 30.06.2021 (dane niebadane)</b>
<b>Działalność kontynuowana</b>					
Przychody ze sprzedaży	3.2	39 450	21 140	99 890	35 862
Koszt własny sprzedaży		(27 067)	(14 732)	(59 774)	(18 132)
<b>Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży</b>		<b>12 383</b>	<b>6 408</b>	<b>40 116</b>	<b>17 730</b>
Koszty sprzedaży		(936)	(315)	(1 215)	(606)
Koszty ogólnego zarządu		(3 298)	(2 560)	(2 213)	(1 179)
Pozostałe przychody operacyjne		4 735	3 576	484	224
Pozostałe koszty operacyjne		(1 353)	(361)	(1 206)	(1 014)
Zyski (Straty) z inwestycji		(146)	151	279	278
<b>Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>11 385</b>	<b>6 899</b>	<b>36 245</b>	<b>15 433</b>
Koszty finansowe		(677)	(419)	(1 927)	(902)
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>10 708</b>	<b>6 480</b>	<b>34 318</b>	<b>14 531</b>
Podatek dochodowy		(1 777)	(994)	(5 096)	(531)
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>		<b>8 931</b>	<b>5 486</b>	<b>29 222</b>	<b>14 000</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>8 931</b>	<b>5 486</b>	<b>29 222</b>	<b>14 000</b>
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>8 931</b>	<b>5 486</b>	<b>29 222</b>	<b>14 000</b>
<b>Zysk/(Strata) netto przypadające na:</b>					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		8 931	5 486	29 222	14 000
Udziałowców niekontrolujących		-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem przypadające na:</b>					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		8 931	5 486	29 222	14 000
Udziałowców niekontrolujących		-	-	-	-
<b>Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję</b>					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	3.6	0,45	0,28	1,48	0,71
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	3.6	0,45	0,28	1,48	0,71
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję</b>					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,45	0,28	1,48	0,71
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,45	0,28	1,48	0,71



# Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Nota</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b> (dane przekształcone)	<b>31.12.2021</b> (dane zaraportowane)
<b>Aktywa</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>				
Rzeczowe aktywa trwałe		8 630	9 242	9 242
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		1 674	1 398	1 398
Wartości niematerialne		136	73	73
Nieruchomości inwestycyjne	3.3	47 867	48 013	48 013
Udzielone pożyczki		-	-	-
Pozostałe aktywa długoterminowe		1 914	565	565
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		309	673	673
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>60 530</b>	<b>59 964</b>	<b>59 964</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	3.4	136 510	129 837	129 837
Należności z tytułu podatku dochodowego		309	299	299
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3.5	15 164	8 188	8 188
Krótkoterminowe aktywa finansowe		16 735	6 753	4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		16 854	18 610	18 610
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>185 572</b>	<b>163 687</b>	<b>156 938</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>246 102</b>	<b>223 651</b>	<b>216 902</b>

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Nota</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021 (dane przekształcone)</b>	<b>31.12.2021 (dane zaraportowane)</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>				
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał zakładowy	3.6	39 510	39 510	39 510
Akcje własne		-	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny		181	181	181
Kapitał zapasowy		65 202	132 265	132 265
Kapitał rezerwowy		5 964	2 494	2 494
Zyski zatrzymane		(33 206)	(129 655)	(129 655)
Wynik danego okresu		8 931	36 325	36 325
<b>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>86 582</b>	<b>81 120</b>	<b>81 120</b>
<b>Udziały niekontrolujące</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>86 582</b>	<b>81 120</b>	<b>81 120</b>
<b>Zobowiązania</b>				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	3.7	9 413	11 002	11 002
Zobowiązania z tytułu obligacji	3.8	1 199	1 190	1 190
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		4 334	4 202	4 202
Rezerwy	3.11	-	-	-
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	3.11	-	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-	-	-
Pozostałe zobowiązania	3.9	17 486	16 614	16 614
Dotacje	3.12	1 683	1 753	1 753
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>34 115</b>	<b>34 761</b>	<b>34 761</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	3.7	4 750	10 549	10 549
Zobowiązania z tytułu obligacji	3.8	22 000	22 000	22 000
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		649	646	646
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1 467	3 765	3 765
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3.9	18 231	9 203	9 203
Rezerwy	3.11	6 399	6 789	6 789
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	3.11	83	83	83
Przychody przyszłych okresów	3.12	71 909	54 818	48 069
<i>w tym dotacje</i>	3.12	139	150	150
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>125 405</b>	<b>107 770</b>	<b>101 021</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>159 520</b>	<b>142 531</b>	<b>135 782</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>246 102</b>	<b>223 651</b>	<b>216 902</b>

## Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

w tysiącach złotych	01.01.2022 30.06.2022 (dane niebadane)	01.01.2021 30.06.2021 (dane niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (Strata) brutto za okres</b>	<b>10 708</b>	<b>34 318</b>
<i>Korekty</i>		-
Amortyzacja	562	621
Przychody z tytułu odsetek	-	-
Koszty finansowe	1 509	2 122
Zamiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	146	-
Zyski/(Straty) z na działalności inwestycyjnej	(449)	-
Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych	-	(75)
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	-	154
Zmiana stanu zapasów	(6 672)	33 398
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(6 976)	(1 264)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(390)	(1 249)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	4 960	5 931
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(11 332)	-
Przychody z tytułu wsparcia związanego z COVID 19	-	(61)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	17 021	(45 171)
Podatek dochodowy zapłacony	(3 723)	(1 519)
Pozostałe (koszty programu motywacyjnego)	1 470	-
<b>Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej</b>	<b>6 834</b>	<b>27 205</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	850	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	-	-
Zbycie nieruchomości inwestycyjnej	-	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(249)	(353)
Pożyczki spłacone	-	-
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	(4)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(601)</b>	<b>(357)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wydatki na zakup akcji własnych	-	(59)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	7 787	16 406
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(15 185)	(21 049)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(305)	(468)
Odsetki zapłacone	(1 489)	(2 951)
Wykup obligacji	-	(22 000)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	-	(2 963)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(9 191)</b>	<b>(33 025)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>(1 756)</b>	<b>(6 177)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	18 610	27 012
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>16 854</b>	<b>20 835</b>

## Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

### Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej

w tysiącach złotych (dane niebadane)	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2021 r.</b>	<b>39 530</b>	<b>(16)</b>	<b>132 265</b>	<b>2 490</b>	<b>181</b>	<b>(126 692)</b>	<b>47 758</b>	<b>47 758</b>
<i>Całkowite dochody</i>	-	-	-	-	-	29 222	29 222	29 222
– <i>Wynik za okres</i>	-	-	-	-	-	29 222	29 222	29 222
– <i>Inne dochody</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Skup/Umorzenie akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(2 963)	(2 963)	(2 963)
<b>Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2021 r.</b>	<b>39 530</b>	<b>(16)</b>	<b>132 265</b>	<b>2 490</b>	<b>181</b>	<b>(104 433)</b>	<b>74 017</b>	<b>74 017</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>39 510</b>		<b>132 265</b>	<b>2 494</b>	<b>181</b>	<b>(93 330)</b>	<b>81 120</b>	<b>81 120</b>
<i>Całkowite dochody</i>						8 931	<b>8 931</b>	<b>8 931</b>
– <i>Wynik za okres</i>						8 931	<b>8 931</b>	<b>8 931</b>
Utworzenie kapitału rezerwowego			(2 000)	2 000				
Skup/Umorzenie akcji własnych								
Podział wyniku			5 999			(5 999)		
Pokrycie straty z lat ubiegłych			(71 062)			71 062		
Zadeklarowane dywidendy						(4 939)	<b>(4 939)</b>	<b>(4 939)</b>
Program Motywacyjny				1 470			<b>1 470</b>	<b>1 470</b>
<b>Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2022 r.</b>	<b>39 510</b>		<b>65 202</b>	<b>5 964</b>	<b>181</b>	<b>(24 275)</b>	<b>86 582</b>	<b>86 582</b>

Wikana S.A.

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

## 1. Podstawowe informacje o Spółce

### 1.1. Dane Spółki Dominującej

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres kończący się 30 czerwca 2022 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanych łącznie „Grupą” albo „Grupą Kapitałową”).

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

### 2.1. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe WIKANA S.A. („śródroczne skrócone sprawozdania finansowe”) sporządzono za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 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 2021, opublikowanymi w dniu 30 kwietnia 2022 roku.

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

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

## 2.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie podlegają zatwierdzeniu przez organ zatwierdzający zgodnie z art. 53 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. Śródroczne skrócone sprawozdania finansowe podpisuje kierownik jednostki, tj. Zarząd Spółki oraz - w przypadku wyznaczenia - osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały podpisane w dniu 30 września 2022 r.

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

## 2.3. Istotne oceny i oszacowania

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

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowanych przez Grupę i Spółkę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak zaprezentowane w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2021 rok w notach 5.5 i 5.6.

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

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

## 2.5. Sezonowość

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



## 2.6. Zmiany zasad rachunkowości

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

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

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

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2022 rok są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

### **Nowe standardy i interpretacje wchodzące w życie po dniu bilansowym**

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe następujące zmiany do istniejących standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, a które wchodzą w życie w późniejszym terminie:

Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” – przychody uzyskiwane przed przyjęciem składnika aktywów trwałych do użytkowania zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),

Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” – umowy rodzące obciążenia – koszt wypełnienia umowy zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),

Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” – zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych wraz ze zmianami do MSSF 3 zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),

MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” z późniejszymi zmianami do MSSF 17 zatwierdzone w UE w dniu 19 listopada 2021 r. (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),

Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2018 – 2020)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 9, MSSF 16 oraz MSR 41) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 r. (zmiany do MSSF 1, MSSF 9 oraz MSR 41 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Zmiany do MSSF 16 dotyczą jedynie przykładu ilustrującego, a zatem nie podano daty jej wejścia w życie.).

Nowe standardy i interpretacje oczekujące na zatwierdzenie do stosowania w Unii Europejskiej MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,

Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),

Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),

Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – Definicja wartości szacunkowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),

Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” - Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań z pojedynczej transakcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),

Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),

Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” – zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 po raz pierwszy – dane porównawcze (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później).

Według szacunków Spółki wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez spółkę na dzień bilansowy. Nadal poza regulacjami zatwierdzonymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

Według szacunków Spółki, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie miałoby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy

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

#### 3.1. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

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

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

#### Segmenty branżowe

Grupa w pierwszym półroczu 2022 roku wyodrębniała poniższe, główne segmenty branżowe:

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

#### Kryteria łączenia w segmenty

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

Inwestycje Grupy Kapitałowej WIKANA  
(stan na 30.06.2022 r.)



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

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

## Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

<i>w tysiącach złotych</i>	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
Działalność kontynuowana	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Przychody od odbiorców zewnętrznych	33 436	93 590	2 251	3 163	3 763	3 137	-	-	39 450	99 890
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	174	209	-	-	-	9	(174)	(218)	-	-
<b>Przychody od odbiorców razem</b>	<b>33 610</b>	<b>93 799</b>	<b>2 251</b>	<b>3 163</b>	<b>3 763</b>	<b>3 146</b>	<b>(174)</b>	<b>(218)</b>	<b>39 450</b>	<b>99 890</b>
Wynik segmentu	<b>10 977</b>	37 544	<b>1 058</b>	1 631	<b>253</b>	735	<b>95</b>	206	<b>12 383</b>	40 166
Pozostałe przychody przypisane do segmentu	3 749	764	31	57	1 172	98	(363)	(155)	4 589	763
Pozostałe koszty przypisane do segmentu	(4 675)	(4 135)	(306)	(136)	(512)	(157)	(94)	(205)	(5 587)	(4 634)
<b>Zysk na działalności operacyjnej segmentu</b>	<b>10 051</b>	<b>34 173</b>	<b>783</b>	<b>1 552</b>	<b>913</b>	<b>676</b>	<b>(362)</b>	<b>(155)</b>	<b>11 385</b>	<b>36 245</b>
Koszty finansowe	(385)	(1 666)	(424)	(323)	(230)	(93)	362	155	(677)	(1 927)
Podatek dochodowy	(1 842)	(5 113)	10	(1)	(4)	18	59	-	(1 777)	(5 096)
<b>Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej segmentu</b>	<b>7 824</b>	<b>27 394</b>	<b>369</b>	<b>1 228</b>	<b>679</b>	<b>601</b>	<b>59</b>	<b>-</b>	<b>8 931</b>	<b>29 222</b>
<b>Wynik na działalności zaniechanej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>7 824</b>	<b>27 393</b>	<b>369</b>	<b>1 228</b>	<b>679</b>	<b>601</b>	<b>59</b>	<b>-</b>	<b>8 931</b>	<b>29 222</b>

## Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

<i>w tysiącach złotych</i>	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Aktywa segmentu	169 837	139 139	44 445	45 829	15 909	14 642	(1 562)	(2 249)	228 629	197 316
Nieprzypisane aktywa		-		-		-		-	17 474	19 587
<b>Aktywa razem</b>									<b>246 103</b>	<b>216 903</b>
Zobowiązania segmentu	119 769	85 644	18 561	20 128	5 539	5 406	19	(713)	143 888	110 465
Nieprzypisane zobowiązania		-		-		-		-	15 633	25 318
<b>Zobowiązania razem</b>									<b>159 521</b>	<b>135 783</b>



### 3.2. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01.01.2022 30.06.2022</b>	<b>01.01.2021 30.06.2021</b>
Przychody ze sprzedaży wyrobów deweloperskich*	33 973	93 830
Przychody ze sprzedaży energii i OZE	3 008	2 749
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	171	128
<b>Przychody z tytułu umów z klientami</b>	<b>37 152</b>	<b>96 707</b>
Przychody z najmu	2 298	3 183
<b>Przychody ogółem</b>	<b>39 450</b>	<b>99 890</b>

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

### 3.3. Nieruchomości inwestycyjne

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

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Wartość godziwa</b>
<b>Wartość netto na początek 2022 roku</b>	<b>48 013</b>
Efekt zastosowania MSSF 16	-
Przeniesienie do zapasów	-
Przeniesienie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	-
Zmiana wartości godziwej	(146)
<b>Wartość netto na 30 czerwca 2022 roku</b>	<b>47 867</b>
<b>Wartość netto na początek 2021 roku</b>	<b>58 003</b>
Efekt aktywów po zastosowaniu MSSF 16	530
Przeniesienie na zapasy	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(8 671)
Zmiana wartości godziwej	(1 849)
<b>Wartość netto na koniec 2021 roku</b>	<b>48 013</b>
<b>Wartość netto na początek 2021 roku</b>	<b>58 003</b>
Przeniesienie Nieruchomości inwestycyjnej z zapasów*	(8 671)
Zmiana wartości godziwej	(153)
<b>Wartość netto na 30 czerwca 2021 roku</b>	<b>49 179</b>

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

w tysiącach złotych	01.01.2022 30.06.2022	01.01.2021 30.06.2021
<b>Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	2 251	3 183
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	1 109	1 287

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- grunty w Lublinie przy ul. Łukasza Rodakiewicza (działki 32/6, 33/6, 34/6, 35/6),
- lokal mieszkalny w Lublinie przy ul. Przyjaźni,
- nieruchomości komercyjne w Kaliszu przy ul. W. Polskiego 135 (działki 18/2, 20/3, 21/2, 38/6, 38/7, 38/9), w Lublinie przy ul. Nałęczowskiej 51a (działka 24/4) oraz w Milejowie przy ul. Partyzanckiej 11A (działka 515/72 i 515/73),
- nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (budynki TBS), w Lublinie przy ul. Kaskadowej 7, przy ul. Nowy Świat 34A, przy ul. Pergolowej 2 i przy ul. Relaksowej 4 oraz w Kraśniku przy ul. Piaskowej 30 i przy ul. Rumiankowej 9.

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

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

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

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

Przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową przyjęto poniższe kluczowe założenia:

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

Przy zastosowaniu wyceny metodą porównawczą przyjęto poniższe kluczowe założenia:

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

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

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2022 r. nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

### 3.4. Zapasy

w tysiącach złotych	30.06.2022	31.12.2021
Materiały	458	629
Produkty w toku	127 134	105 031
Wyroby gotowe	8 918	24 177
Towary	-	-
Zaliczki na dostawy	-	-
	<b>136 510</b>	<b>129 837</b>

#### Podział zapasów na dzień 30 czerwca 2022 roku

w tysiącach złotych	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Lublin Osiedle Marina		555	40	
Inwestycja Lublin Miasteczko Wikana		215		
Inwestycja Lublin Niecała 7		10 261		
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy		658	3 419	
Inwestycja Rzeszów Wikana Square			5 094	
Inwestycja Przemyśl Parkowa Dzielnica		3 462	57	
Inwestycja Lublin Wikana Residence		36 223		
Inwestycja Lublin Orzechowa		1 232		

w tysiącach złotych	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Tarnobrzeg Nova Targowa			308	
Inwestycja Tarnobrzeg Kopernika		1 688		
Inwestycja Lublin Nowe Bronowice		18 171		
Inwestycja Zamość Factory Park		10 118		
Inwestycja Zamość Delia Park		9 306		
Inwestycja Świdnik Klonowe Osiedle		23 288		
Inwestycja Tomaszów Lubelski Leśne Zacisze		2 935		
Inwestycja Radom		1 680		
Inwestycja Tarnów		6 592		
Odnawialne źródła energii	458			
Zaliczki na dostawy		457		

Wartość odpisów zapasów w pierwszym półroczu 2022 roku wyniosła 0 tys. zł (2021: 299 tys. zł). Grupa nie dokonała odwrócenia odpisów w związku z wzrostem wartości zapasów. Zmiana wartości odpisów między latami wynika z utworzenia nowych odpisów bądź ze sprzedaży przez Grupę zapasów objętych odpisami.

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

w tysiącach złotych	30.06.2022	31.12.2021
Należności z tytułu dostaw i usług	2 481	1 432
Pozostałe należności	5 437	3 181
Należności z tytułu podatków	6 694	3 481
Rozliczenia międzyokresowe	552	94
	<b>15 164</b>	<b>8 188</b>

Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe z tytułu utraty wartości wyniósł na dzień 30 czerwca 2022 r.: 2 017 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2021 r.: 2 033 tys. zł), w tym 898 tys. zł dotyczy należności z tytułu dostaw i usług (na dzień 31 grudnia 2021 r.: 914 tys. zł).

### 3.6. Akcje i akcjonariat

Struktura akcjonariatu na dzień przekazania niniejszego sprawozdania do publikacji

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1*	12 532 784	12 532 784	25 065 568	63,44%	63,44%
Palametra Holdings Limited**	1 612 000	1 612 000	3 224 000	8,16%	8,16%
Sanwil Holding S.A.***	1 230 600	1 230 600	2 461 200	6,23%	6,23%
Inne podmioty	4 379 680	4 379 680	8 759 360	22,17%	22,17%
<b>RAZEM</b>	<b>19 755 064</b>	<b>19 755 064</b>	<b>39 510 128</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 26.07.2022 r.

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

\*\*\* Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 29.07.2022 r.

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

- zmiana bezpośredniego stanu posiadania akcji Spółki przez Sanwil Holding S.A. w związku z nabyciem przez tę spółkę w dniu 12 lipca 2022 r. 220 000 akcji Spółki (szczegóły: raport bieżący nr 19/2022 z 12 lipca 2022 r.);
- zmiana bezpośredniego stanu posiadania akcji Spółki przez VALUE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z wydzielonym Subfunduszem 1 z siedzibą w Warszawie (dalej: „Fundusz”) w związku ze zbyciem przez Fundusz w dniu 12 lipca 2022 r. 220 000 akcji Spółki (szczegóły: raport bieżący nr 20/2022 z 14 lipca 2022 r.);
- zmiana bezpośredniego i pośredniego stanu posiadania akcji Spółki przez VALUE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z wydzielonym Subfunduszem 1 z siedzibą w Warszawie (dalej: „Fundusz”) w związku ze zbyciem w dniu 15 lipca 2022 r. 72 753 akcji Spółki w odpowiedzi na zaproszenie do składania ofert sprzedaży akcji Spółki ogłoszone w dniu 30 czerwca 2022 r. oraz w związku z nabyciem przez Spółkę 265 137 akcji własnych w celu realizacji programu motywacyjnego (szczegóły: raport bieżący nr 22/2022 z dnia 20 lipca 2022 r. oraz raport bieżący nr 25/2022 z dnia 26 lipca 2022 r.);
- zmiana pośredniego stanu posiadania akcji Spółki przez VALUE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z wydzielonym Subfunduszem 1 z siedzibą w Warszawie (dalej: „Fundusz”) w związku ze zbyciem w dniu 21 lipca 2022 r. przez Spółkę, w ramach realizacji programu motywacyjnego, 265 137 akcji Spółki (szczegóły: raport bieżący nr 26/2022 z dnia 26 lipca 2022 r.);
- zmiana bezpośredniego stanu posiadania akcji Spółki przez Sanwil Holding S.A. w związku ze zbyciem przez tę spółkę w dniu 28 lipca 2022 r. 194 128 akcji Spółki (szczegóły: raport bieżący nr 27/2022 z 29 lipca 2022 r.).

### Informacje o wypłaconych dywidendach

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 r. spółki z Grupy Kapitałowej nie wypłacały dywidendy. W dniu 16 sierpnia 2022 r. w oparciu o Uchwałę nr 7/VI/2022 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. z dnia 15 czerwca 2022 r. w sprawie sposobu podziału zysku wykazanego przez Spółkę za rok obrotowy 2021 Spółka wypłaciła dywidendę w kwocie 4 938 766,00 zł (słownie: cztery miliony dziewięćset trzydzieści osiem tysięcy siedemset sześćdziesiąt sześć złotych 00/100). Wysokość dywidendy przypadająca na jedną akcję wynosiła 0,25 zł (słownie: dwadzieścia pięć groszy). Liczba akcji objętych dywidendą wynosiła 19 755 064. Dzień dywidendy został określony na 1 sierpnia 2022 r.

### Podstawowy zysk przypadający na 1 akcję za okres zakończony 30.06.2022 r.

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 30 czerwca 2022 roku i na 30 czerwca 2021 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	<b>01.01.2022 30.06.2022</b>	<b>01.01.2021 30.06.2021</b>
Podstawowy zysk/(strata)	8 931	29 222

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

### Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	30.06.2022	30.06.2021
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	19 755 064	19 765 064
- w tym akcje własne	-	10 000
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	19 755 064	19 765 064
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	19 755 064	19 765 064
- w tym akcje własne	-	10 000
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	19 755 064	19 765 064
Podstawowy zysk/(strata) na jedną akcję	0,45	1,48
Rozwodniony zysk/(strata) na jedną akcję	0,45	1,48

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

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

Kredyty i pożyczki wg rodzaju w tysiącach złotych	30.06.2022	31.12.2021
Kredyty bankowe	12 553	13 342
Pożyczki	1 610	8 209
w tym:		
część długoterminowa	9 413	10 549
część krótkoterminowa	4 750	11 002

Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty w tysiącach złotych	30.06.2022	31.12.2021
do 12 miesięcy	4 750	10 549
powyżej 1 roku do 3 lat	2 164	3 288
powyżej 3 do 5 lat	2 154	2 154
powyżej 5 lat	5 095	5 560
Kredyty i pożyczki razem	14 163	21 551

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa) w tysiącach złotych	30.06.2022	31.12.2021
w walucie polskiej	14 163	21 551
w walutach obcych	-	-
Kredyty i pożyczki razem	14 163	21 551



## Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Nr umowy data zawarcia	Przyznana kwota kredytu w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	Zabezpieczenia
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/233/2000 15.12.2000	1 719	1 315	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	1 454	25.01.2037	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 4 380 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 124 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/152/2002 27.09.2002	4 000	2 757	25.12.2038	Zmienne	Hipoteki kaucyjne do kwoty 6 000 tys. zł, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 171 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/64/2003 27.05.2003	7 300	2 524	25.08.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 10.950 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 335 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/1058/2006 05.09.2006	2 454	888	25.04.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 3 681 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 120 tys. zł rocznie wpływających na rachunek bankowy
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/1059/2006 05.09.2006	4 164	1 541	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

Wikana S.A.

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

Kredytodawca	Nr umowy data zawarcia	Przyznana kwota kredytu w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	Zabezpieczenia
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	5808829/65/K/OB/21 16.07.2021	17 895	2 066	25.12.2023	Zmienne	Hipoteka umowna, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, zastawy rejestrowe ustanowione zgodnie z umową, poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Spółkę, jako Poręczyciela, wraz z oświadczeniem Spółki o poddaniu się egzekucji, weksel in blanco, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach kredytobiorcy, blokada środków pieniężnych na rachunkach pomocniczych, gwarancja BGK.
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	5808829/66/K/RE/21 16.07.2021	500	0	28.02.2023	Zmienne	Zastaw rejestrowy, cesja wierzytelności przyszłych, weksel in blanco, pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach kredytobiorcy, blokada środków pieniężnych na rachunkach pomocniczych, gwarancja BGK.
Bank Spółdzielczy w Izbicy	KR-21-00603 22.10.2021	4 000	0	31.12.2023	Zmienne	Hipoteka umowna, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel in blanco, pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach kredytobiorcy.
PKO Bank Polski S.A.	68 1020 1068 000 1196 0079 1921 19.10.2021	18 400	8	31.12.2023	Zmienne	Hipoteka umowna, zastawy rejestrowe i finansowe, przelewy na rzecz Banku wierzytelności pieniężnych, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, gwarancja przekroczenia kosztów wystawiona przez Spółkę w formie umowy wsparcia, wraz z oświadczeniem Spółki o poddaniu się egzekucji
PKO Bank Polski S.A.	04 1020 1068 0000 1102 0376 3067 19.10.2021	1 000	0	31.12.2023	Zmienne	Hipoteka umowna, zastawy rejestrowe i finansowe, przelewy na rzecz Banku wierzytelności pieniężnych, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, gwarancja przekroczenia kosztów wystawiona przez Spółkę w formie umowy wsparcia, wraz z oświadczeniem Spółki o poddaniu się egzekucji
<b>Razem</b>		<b>60 332</b>	<b>12 553</b>			

# Zestawienie pożyczek

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	Przyzna-na kwota pożyczki w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	Zabezpieczenia
VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1 (wcześniej: Palametra Holdings Limited)	13.09.2013	3 530	1 065	31.12.2022	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	150	52	31.12.2022	Zmienne	
VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1 (wcześniej: Palametra Holdings Limited)	30.10.2012	1 300	380	31.12.2022	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	100	35	31.12.2022	Zmienne	
	31.12.2015	110	42	31.12.2022	Zmienne	
Polski Fundusz Rozwoju S.A.	29.04.2020	129	37	26.06.2023	Brak	-
<b>Razem</b>		<b>5 319</b>	<b>1 610</b>			

### 3.8. Zobowiązania z tytułu obligacji

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2022 30.06.2022	01.01.2021 31.12.2021
<b>Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu</b>	<b>23 190</b>	<b>45 702</b>
Koszty emisji na początek okresu	-	-
Wpływy z emisji obligacji	-	-
Koszty emisji w prezentowanym okresie	-	-
Wpływy z emisji obligacji netto	-	-
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	-	-
Naliczone odsetki w okresie	1 100	2 286
Splata odsetek naliczonych w poprzednich okresach	-	(568)
Splata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	(1 091)	(2 230)
Wykup obligacji	-	(22 000)
<b>Razem</b>	<b>23 199</b>	<b>23 190</b>
Część krótkoterminowa	22 000	22 000
Część długoterminowa	1 199	1 190
<b>Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>23 199</b>	<b>23 190</b>

#### Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii C wyemitowane przez WIKANA S.A.	22 000	Oprocentowanie stałe	Obligacje niezabezpieczone	31.12.2022
Obligacje zwykłe serii A wyemitowane przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. (obecnie: WIKANA PROJECT Sp. z o.o.)	1 107	Oprocentowanie stałe	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie udzielone przez Spółkę	31.12.2025

#### Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	30.06.2022	31.12.2021
do 12 miesięcy	22 000	22 000
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-
powyżej 3 do 5 lat	1 199	1 190
powyżej 5 lat	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji</b>	<b>23 199</b>	<b>23 190</b>

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

w tysiącach złotych	30.06.2022	31.12.2021
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>	<b>17 486</b>	<b>16 614</b>
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	5 122	4 205
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa	7 840	7 886
Wniesione partycypacje długoterminowe	4 523	4 523
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>18 231</b>	<b>9 203</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9 687	5 410
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	946	979
Zobowiązania publicznoprawne	2 309	1 670
Pozostałe zobowiązania	5 180	275
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa	100	100
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	9	768
<b>Razem</b>	<b>35 717</b>	<b>25 817</b>

### 3.10. Zobowiązania warunkowe

Spółki Grupy Kapitałowej posiadają wobec siebie zobowiązania warunkowe z tytułu kredytów, pożyczek i wyemitowanych obligacji. Informacje o zaciągniętych zobowiązaniach warunkowych z w/w tytułów zostały ujęte w notcie 3.7 oraz 3.8.

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, Spółka i jednostki od niej zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 3 567 tys. zł, z czego:

- 238 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych. Powództwo oceniane jest jako zasadne.
- 3 567 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych. Powództwa oceniane są jako niezasadne.

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

### 3.11. Rezerwy

w tysiącach złotych	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2022 r.	1 140	5 603	82	6 825
Zwiększenia/Utworzenie		120	-	120
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(91)	(419)	-	510
<b>Wartość na dzień 30 czerwca 2022 r.</b>	<b>1 013</b>	<b>5 304</b>	<b>82</b>	<b>6 399</b>
Część długoterminowa	-	-	-	-



w tysiącach złotych	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Część krótkoterminowa	1 013	5 304	82	6 399
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2021 r.</b>	<b>1 103</b>	<b>5 603</b>	<b>83</b>	<b>6 789</b>
Część długoterminowa	-	-	-	-
Część krótkoterminowa	1 103	5 603	83	6 789

### 3.12. Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów składają się głównie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań oraz z naliczonych odsetek od nieterminowych wpłat. Zaliczki otrzymane od kontrahentów są przedstawione w podziale na wskazane poniżej projekty. Poza tym w pozycji tej wykazano dotacje w kwocie 1 994 tys. zł.

w tysiącach złotych	30.06.2022	31.12.2021
Inwestycja Zielone Tarasy	1 666	1 720
Inwestycja Wikana Residence	41 013	24 043
Inwestycja Nova Targowa	-	8 227
Inwestycja Wikana Square	598	3 655
Inwestycja Klonowe Osiedle	10 378	2 684
Inwestycja Parkowa Dzielnica	232	6 715
Inwestycja Factory Park	5 724	563
Inwestycja Delia Park	4 768	16
Inwestycja Nowe Bronowice	7 062	-
Dotacje	1 822	1 903
<i>w tym długoterminowe</i>	<i>1 683</i>	<i>1 753</i>
<i>w tym krótkoterminowe</i>	<i>139</i>	<i>150</i>
Pozostałe	329	296
	<b>73 592</b>	<b>49 822</b>

### 3.13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w tysiącach złotych	30.06.2022	31.12.2021
środki pieniężne w kasie i banku	16 854	18 610
<b>Wartość środków pieniężnych, razem</b>	<b>16 854</b>	<b>18 610</b>

w tym:

w tysiącach złotych	30.06.2022	31.12.2021
<b>środki pieniężne na rachunkach powierniczych</b>	<b>2 596</b>	<b>6 364</b>
WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.	-	228
WIKANA SALIX Sp. z o.o.	249	2 302
WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o.	2 347	3 556

w tysiącach złotych	30.06.2022	31.12.2021
WIKANA AGO Sp. z o.o.	-	278

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

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

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

w tysiącach złotych	01.01.2022 30.06.2022	01.01.2021 30.06.2021
Wynagrodzenie kadry zarządzającej	207	206
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	79	75

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

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

#### Główne założenia Programu:

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

W celu realizacji Programu:

- w dniu 30 czerwca 2022 r. Zarząd Spółki, działając na podstawie uchwały nr 5/II/2022 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia akcji własnych Spółki w trybie art. 362 § 1 pkt 8 Kodeksu spółek handlowych, podjął uchwałę nr 1/VI/2022 w sprawie ustalenia zasad realizacji skupu akcji własnych oraz ogłosił ofertę zakupu akcji WIKANA S.A. w dniach 1 – 11 lipca 2022 r. (szczegóły: raport bieżący nr 17/2022),
- w dniu 15 lipca 2022 r. zostało nabytych przez Spółkę 265 137 akcji własnych, po cenie 4,50 zł za każdą akcję (szczegóły: raport bieżący nr 21/2022),
- w ramach I puli przyznano 265 tys. akcji oraz oszacowano do przyznania 123 tys. akcji w ramach II puli.

Wobec stwierdzenia przez Radę Nadzorczą Spółki realizacji celów zarządczych za rok obrotowy 2021 r., po ustaleniu listy Osób Uczestniczących w Programie realizowanym za rok obrotowy 2021, w dniu 21 lipca 2022 r. nastąpiło zbycie akcji własnych Spółki na rzecz uczestników Programu (szczegóły: raport bieżący nr 23/2022).

Wartość godziwą Programu na Datę Przyznania określono w wysokości 1 748 tys. zł. W pierwszym półroczu 2022 roku Spółka ujęła z tego tytułu w kosztach wynagrodzeń kwotę 1 470 tys. zł (w 2021 roku 0 tys. zł).

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

### 3.15. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2022 30.06.2022	01.01.2021 30.06.2021	30.06.2022	31.12.2021
Podmiot powiązany z Piotrem Kwaśniewskim	-	-	-	-
Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą	-	-	-	-
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>	-	-	-	-
w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2022 30.06.2022	01.01.2021 30.06.2021	30.06.2022	31.12.2021
Zambut	88	-	40	-
Pomioty powiązane z Piotrem Kwaśniewskim	52	-	9	-
Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą	-	22	-	4
<b>Zakup produktów i usług</b>	<b>140</b>	<b>22</b>	<b>49</b>	<b>4</b>

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	31.12.2021	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	30.06.2022
Sanwil Holding S.A.	6 585	-	(6 585)	45	(45)	-
VALUE FIZ*	-	-	-	-	-	1 575
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)</b>	<b>6 585</b>	<b>-</b>	<b>(6 585)</b>	<b>45</b>	<b>(45)</b>	<b>1 575</b>

Wikana S.A.

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

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2022 30.06.2022	01.01.2021 30.06.2021	30.06.2022	31.12.2021
VALUE FIZ	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	-	-	-

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

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

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 30 września 2022 roku



# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

01.01.2022-30.06.2022

Lublin, 30 września 2022 roku



## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Nota</b>	<b>01.01.2022 30.06.2022 (dane niebadane)</b>	<b>01.04.2022 30.06.2022 (dane niebadane)</b>	<b>01.01.2021 30.06.2021 (dane niebadane)</b>	<b>01.04.2021 30.06.2021 (dane niebadane)</b>
<b>Działalność kontynuowana</b>					
Przychody ze sprzedaży	2.5	2 202	1 219	30 215	7 945
Koszt własny sprzedaży		(1 281)	(708)	(21 870)	(7 229)
<b>Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży</b>		<b>921</b>	<b>511</b>	<b>8 345</b>	<b>716</b>
Koszty sprzedaży		(38)	(13)	(6)	(4)
Koszty ogólnego zarządu		(1 955)	(1 713)	(642)	(452)
Pozostałe przychody operacyjne		3 114	3 088	73	52
Pozostałe koszty operacyjne		(39)	(13)	(440)	(438)
Zyski (Straty) z inwestycji		2 880	342	8 476	8 436
<b>Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>4 883</b>	<b>2 204</b>	<b>15 806</b>	<b>8 310</b>
Koszty finansowe		(2 815)	(1 695)	(1 631)	(805)
<b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>2 069</b>	<b>509</b>	<b>14 175</b>	<b>7 505</b>
Podatek dochodowy		3	376	(5 072)	(531)
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>		<b>2 072</b>	<b>885</b>	<b>9 103</b>	<b>6 974</b>
<b>Działalność zaniechana</b>					
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej		-	-	-	-
<b>Zysk/(Strata) netto</b>		<b>2 072</b>	<b>885</b>	<b>9 103</b>	<b>6 974</b>
Inne całkowite dochody (netto)		-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>2 072</b>	<b>885</b>	<b>9 103</b>	<b>6 947</b>
<b>Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję</b>					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	3.6	0,10	0,04	0,46	0,35
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	3.6	0,10	0,04	0,46	0,35
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję</b>					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,10	0,04	0,46	0,35
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,10	0,04	0,46	0,35



## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

w tysiącach złotych	Nota	30.06.2022	31.12.2021
<b>Aktywa</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe		1	3
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		623	643
Wartości niematerialne		136	73
Nieruchomości inwestycyjne		4 675	4 675
Udzielone pożyczki		74 195	74 111
Pozostałe inwestycje długoterminowe		21 451	23 451
Pozostałe aktywa długoterminowe		340	340
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>101 421</b>	<b>103 296</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	2.1	12 279	8 325
Należności z tytułu podatku dochodowego		309	296
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		8 743	3 132
Krótkoterminowe aktywa finansowe		58	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		5 014	850
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>26 406</b>	<b>12 603</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>127 824</b>	<b>115 899</b>

## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy		39 510	39 510
Akcje własne		-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny		6	6
Kapitał zapasowy		3 999	71 062
Kapitał rezerwowy		5 964	2 494
Zyski zatrzymane		-	(74 960)
Wynik danego okresu		2 072	14 837
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>51 551</b>	<b>52 948</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		24 301	13 980
Zobowiązania z tytułu obligacji		-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu		424	424
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.2	1 093	1 096
Rezerwy	2.2	-	-
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>		-	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		337	151
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>26 155</b>	<b>15 651</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		1 565	4 565
Zobowiązania z tytułu obligacji		22 000	22 000
Zobowiązania z tytułu leasingu		150	166
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		26 212	20 345
Rezerwy	2.2	133	224
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	2.2		
Przychody przyszłych okresów		58	-
<i>w tym dotacje</i>		-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>50 118</b>	<b>47 300</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>76 273</b>	<b>62 951</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>127 824</b>	<b>115 899</b>

## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

w tysiącach złotych

	01.01.2022 30.06.2022	01.01.2021 30.06.2021
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk/(strata) netto za okres</b>	<b>2 072</b>	<b>9 102</b>
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	48	35
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(2 365)	1 077
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej		(7 570)
Koszty finansowe	2 305	-
Reklasyfikacja zapasów do nieruchomości inwestycyjnych		-
Zmiana stanu zapasów	(3 953)	20 219
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(3 616)	(8 216)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(94)	535
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	1 114	2 036
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(9)	-
Inne korekty	1 470	(93)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(3 028)</b>	<b>17 126</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Odsetki otrzymane	349	3
Dywidendy otrzymane		10 015
Pożyczki udzielone	(14 298)	(54 147)
Splata udzielonych pożyczek	16 230	27 402
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(89)	(103)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>2 192</b>	<b>(16 830)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wydatki na nabycie akcji własnych		(5)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	13 344	11 434
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(7 194)	(12 651)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(16)	(28)
Odsetki zapłacone	(1 134)	(1 663)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>5 000</b>	<b>(2 913)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>4 164</b>	<b>(2 617)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	850	2 662
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>5 014</b>	<b>45</b>

## Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

w tysiącach złotych (dane niebadane)	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2021 r.</b>	<b>39 530</b>	<b>(16)</b>	<b>64 767</b>	<b>2 490</b>	<b>6</b>	<b>(65 702)</b>	<b>41 075</b>
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	9 102	9 102
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	9 102	9 102
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	6 295	-	-	(6 295)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(2 963)	(2 963)
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2021 r.</b>	<b>39 530</b>	<b>(16)</b>	<b>71 062</b>	<b>2 490</b>	<b>6</b>	<b>(65 858)</b>	<b>47 214</b>

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

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

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

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

### 2.1. Zapasy

<i>w tysiącach złotych</i>	30.06.2022	31.12.2021
Produkcja w toku	12 279	8 325
Wyroby gotowe	-	-
	12 279	8 325

#### Podział zapasów na dzień 30 czerwca 2022 roku

<i>w tysiącach złotych</i>	Produkcja w toku	Wyroby gotowe
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	360	
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	210	
Inwestycja Lublin Niecała 7	10 477	
Inwestycja Lublin ul. Orzechowa	1 232	

Wartość odpisów aktualizujących zapasy na dzień 30 czerwca 2022 r. wyniosła 0 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2021 r.: 0 tys. zł). Spółka nie dokonała nowych odpisów w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem.

### 2.2. Rezerwy

<i>w tysiącach złotych</i>	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
<b>Wartość na dzień 1 stycznia 2022 r.</b>	142	-	82	224
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(91)	-	-	(91)
<b>Wartość na dzień 30 czerwca 2022 r.</b>	51	-	82	133
Część długoterminowa	-	-	-	-
Część krótkoterminowa	51	-	82	133
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2021 r.</b>	142	-	82	224
Część długoterminowa	-	-	-	-
Część krótkoterminowa	142	-	82	224

## 2.3. Transakcje z podmiotami powiązаными

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаными w rozumieniu MSR 24

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie*		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2022 30.06.2022	01.01.2021 30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
<b>Sprzedaż produktów, usług i towarów</b>				
TBS „Nasz Dom” Sp. z o.o.	57	77	27	40
ZIELONE TARASY S.A.	15	16	27	25
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	488	53	488	82
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.	31	39	31	19
ENERGY PRIME Sp. z o.o.	6	6	3	9
WIKANA KOMERC Sp. z o.o.	31	46	8	23
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	21	24	6	21
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	12	13	6	11
WIKANA BETA Sp. z o.o.	12	95	4	95
WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.	330	17	152	17
WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	16	171	7	420
WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.	540	2 857	301	2780
WIKANA SALIX Sp. z o.o.	354	26	368	65
WIKANA BETULA Sp. z o.o.	39	18	39	23
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	9	39	21	73
WIKANA SIGMA Sp. z o.o.	14	27	5	26
WIKANA GAMMA Sp. z o.o.	7	9	4	9
WIKANA JOTA Sp. z o.o.	394	31	63	31
WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o.	61	25 205	107	61
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	11	5	11	13
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	9	6	9	8
WIKANA KLONOWE OSIEDLE Sp. z o.o.	8	-	4	-
EJENDOM Sp. z o.o.	1	-	2	-
WIKANA AGO Sp. z o.o.	115	8 379	22	6 851
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	5	5	2	43
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>	<b>2 587</b>	<b>37 164</b>	<b>1 717</b>	<b>10 745</b>

\* wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie*		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2022 30.06.2022	01.01.2021 30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
<b>Zakup produktów i usług</b>				
TBS "Nasz Dom" Sp. z o.o.	-	-	-	2
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	-	-	-	280
WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o.	-	636	-	-
ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	40	-	13	-
WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.	32	-	32	-
WIKANA AGO Sp. z o.o.	21	-	21	-
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	145	90	115	32
<b>Zakup produktów i usług</b>	<b>238</b>	<b>726</b>	<b>181</b>	<b>314</b>

Wikana S.A.

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



\*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Nierozliczone saldo na dzień</b>	<b>Wartość transakcji w okresie</b>				<b>Nierozliczone saldo na dzień</b>
<b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Udzielenie</b>	<b>Splaty kapitału</b>	<b>Naliczenia odsetek</b>	<b>Splaty odsetek</b>	<b>30.06.2022</b>
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.	35	1 258	-	7	-	1 299
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	2 812	20	-	105	-	2 937
ENERGY PRIME Sp. z o.o.	242	0	(187)	3		57
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	1	-	-	-	-	1
WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.	1	-	-	-	-	1
ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	73	-	-	-	-	73
WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	
WIKANA SALIX Sp. z o.o.	3 895	0	(1 000)	128	(234)	3 024
WIKANA BETULA Sp. z o.o.	4 952	2 470	(650)	214	-	6 985
WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o.	14 751	500	(6 800)	529	-	8 981
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	13	800	(620)	9	-	202
WIKANA JOTA Sp. z o.o.	836	0	(723)	2	(115)	0
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	7 381	35	-	297	-	7 713
EJENDOM Sp. z o.o.	1 535	0	(1 500)	6	-	40
WIKANA KOMERC Sp. z o.o.	-	1 520	-	35	-	1 555
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	4 484		(350)	164	-	4 298
WIKANA AGO Sp. z o.o.	13 598	4 910	(2 700)	648	-	16 456
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	2 225	80	-	89	-	2 394
WIKANA KLONOWE OSIEDLE Sp. z o.o.	1 769	-	-	71	-	1 840
WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.	13 188	2 705	(1 700)	573	-	14 766
Wycena wg skorygowanej ceny nabycia	2 320					1 805
<b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)</b>	<b>74 111</b>					<b>74 195</b>

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Nierozliczone saldo na dzień</b>	<b>Wartość transakcji w okresie</b>				<b>Nierozliczone saldo na dzień</b>
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Zaciągnię cia</b>	<b>Splaty kapitału</b>	<b>Naliczenia odsetek</b>	<b>Splaty odsetek</b>	<b>30.06.2022</b>
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	3 000	2 150	(1 270)	130	-	4 010
WIKANA BETA Sp. z o.o.	936	-	-	37	-	973
WIKANA GAMMA Sp. z o.o.	304	-	-	12	-	316
WIKANA SIGMA Sp. z o.o.	2 350	-	(10)	89	-	2 428
WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	789	-	-	28	-	817

Wikana S.A.

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

<i>w tysiącach złotych</i>	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	31.12.2021	Zaciąganie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	30.06.2022
WIKANA JOTA Sp. z o.o.	-	1 600	-	14	-	1 614
WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.	6 361	9 594	(2 900)	427	-	13 482
Sanwil Holding S.A.	3 000		(3 000)	42	(42)	-
VALUE FIZ*	-	-	-	-	-	1 531
Wycena wg skorygowanej ceny nabycia	222	-	-	-	-	695
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)</b>	<b>16 962</b>					<b>25 866</b>

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

## 2.4. Zobowiązania z tytułu obligacji

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2022 30.06.2022	01.01.2021 31.12.2021
Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu	22 000	22 012
Koszty emisji na początek okresu	-	-
Wpływy z emisji obligacji	-	-
Koszty emisji w prezentowanym okresie	-	-
Wpływy z emisji obligacji netto	-	-
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	-	-
Naliczone odsetki w okresie	1 091	2 200
Splata odsetek naliczonych w poprzednich okresach	-	12
Splata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	1 091	2 200
Wykup obligacji	-	-
<b>Razem</b>	<b>22 000</b>	<b>22 000</b>
Część krótkoterminowa	22 000	22 000
Część długoterminowa	-	-
<b>Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>22 000</b>	<b>22 000</b>

## 2.5. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2022 30.06.2022	01.01.2021 30.06.2021
Przychody ze sprzedaży wyrobów deweloperskich*	-	27 257
Przychody z najmu	-	-
Przychody ze sprzedaży energii i OZE	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów	733	-
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	1 469	2 958
<b>Przychody z tytułu umów z klientami</b>	<b>2 002</b>	<b>30 215</b>
Przychody z najmu	-	-
<b>Przychody ogółem</b>	<b>2 002</b>	<b>30 215</b>

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

### 3. Oświadczenie Zarządu WIKANA S.A.

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

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

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 30 września 2022 roku



**Wikana S.A.**

20-703 Lublin, ul. Cisowa 11

tel. 81 444 64 80

fax. 81 444 64 62

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

