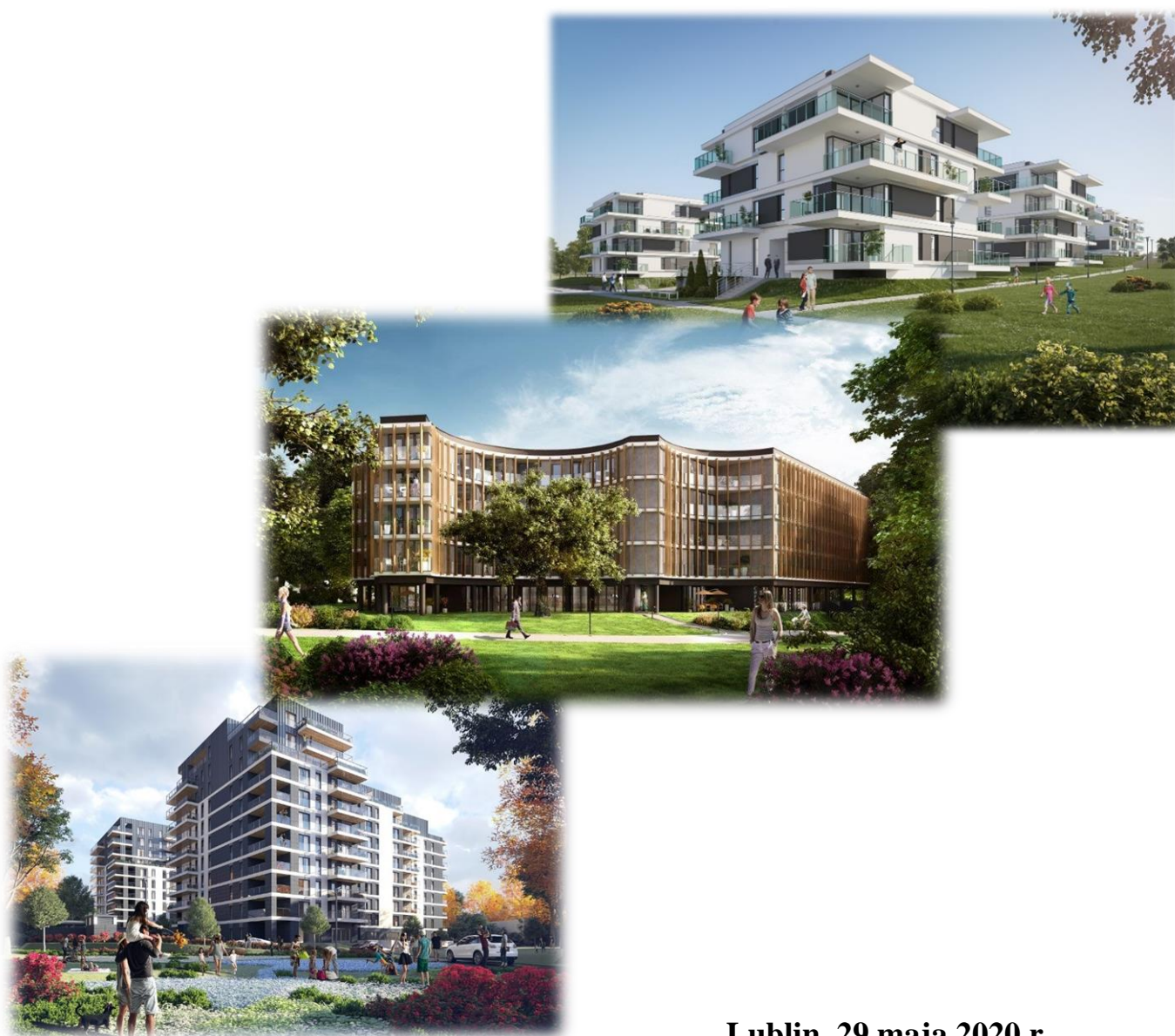


Grupa Kapitałowa WIKANA

Rozszerzony skonsolidowany raport kwartalny za okres 01.01.2020-31.03.2020



Lublin, 29 maja 2020 r.

Spis treści

1.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	4
2.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	5
3.	Informacje o Jednostce Dominującej oraz o jednostkach zależnych objętych sprawozdaniem skonsolidowanym	6
3.1.	Dane Spółki Dominującej	6
3.2.	Podmioty Grupy Kapitałowej (jednostki konsolidowane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym)	6
4.	Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych	8
4.1.	Oświadczenie o zgodności z MSSF	8
4.2.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych	8
4.3.	Istotne oceny i oszacowania	8
4.4.	Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe	8
4.5.	Sezonowość	8
4.6.	Zmiany zasad rachunkowości	9
4.7.	Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie	9
5.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	11
6.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	16
6.1.	Sprawozdawczość segmentów działalności	16
6.2.	Przychody ze sprzedaży	19
6.3.	Nieruchomości inwestycyjne	19
6.4.	Zapasy	21
6.5.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	21
6.6.	Akcje i akcjonariat	22
6.7.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23
6.8.	Zobowiązania z tytułu obligacji	26
6.9.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	27
6.10.	Zobowiązania warunkowe	27
6.11.	Rezerwy	27
6.12.	Przychody przyszłych okresów	28
6.13.	Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej	28
6.14.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	28
6.15.	Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	29
7.	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe	30
8.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	35
8.1.	Zapasy	35
8.2.	Rezerwy	35
8.3.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	35
9.	Opis organizacji Grupy Kapitałowej	37
10.	Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i wpływ tych zmian na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej	37
11.	Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym i do dnia publikacji sprawozdania	37
12.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za III kwartały 2019 r.	37
13.	Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	37
14.	Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej	38
15.	Informacje o transakcjach zawartych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe	38
16.	Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach	38
17.	Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej	38

18.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy	41
-----	--	----

1. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu NBP obowiązującego na 31 marca 2020 roku: 4,5523 EUR/PLN (na 31 grudnia 2019 roku: 4,2585 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 kwartału 2020 roku: 4,3963 EUR/PLN (po I kwartale 2019 r.: 4,2978 EUR/PLN).

Pozycja bilansu	31-mar-20		31-gru-19	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Aktywa razem	229 427	50 398	235 443	55 288
Aktywa trwałe	79 954	17 563	79 798	18 739
Aktywa obrotowe	149 473	32 835	156 645	36 549
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży			-	-
Pasywa razem	229 427	50 398	235 443	55 288
Kapitał własny	48 178	10 583	42 740	10 036
Zobowiązania długoterminowe	42 306	9 293	42 627	10 010
Zobowiązania krótkoterminowe	138 943	30 522	150 076	35 242

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej	01-sty-20 31-mar-20		01-sty-19 31-mar-19	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Przychody ze sprzedaży	29 243	6 652	46 575	10 837
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	8 404	1 912	9 484	2 207
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	7 154	1 627	7 729	1 798
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	5 596	1 273	6 288	1 463
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	5 498	1 251	6 181	1 438
Całkowite dochody ogółem	5 498	1 251	6 181	1 438
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:				
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,27	0,06	0,31	0,07
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,27	0,06	0,31	0,07

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych	01-sty-20 31-mar-20		01-sty-19 31-mar-19	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	(3 397)	(773)	(880)	(205)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(101)	(23)	(3 967)	(923)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	333	76	(1 620)	(377)
Przepływy pieniężne razem	(3 165)	(720)	(6 467)	(1 505)

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Choluta
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 29 maja 2020 roku

2. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu NBP obowiązującego na 31 marca 2020 roku: 4,5523 EUR/PLN (na 31 grudnia 2019 roku: 4,2585 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 kwartału 2020 roku: 4,3963 EUR/PLN (po I kwartale 2019 r.: 4,2978 EUR/PLN).

Pozycja bilansu	31-mar-20		31-gru-19	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Aktywa razem	49 018	10 768	49 521	11 629
Aktywa trwałe	22 775	5 003	22 050	5 178
Aktywa obrotowe	26 243	5 765	27 471	6 451
Pasywa razem	49 018	10 768	49 521	11 629
Kapitał własny	33 330	7 322	31 876	7 485
Zobowiązania długoterminowe	1 622	356	2 623	616
Zobowiązania krótkoterminowe	14 066	3 090	15 022	3 528

Pozycja w śródrocznym skróconym sprawozdaniu jednostkowym z całkowitych dochodów Emitenta	01-sty-20 31-mar-20		01-sty-19 31-mar-19	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Przychody ze sprzedaży	1 034	235	1 532	357
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	722	164	1 136	264
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	1 731	394	1 066	248
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	1 514	344	824	192
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	1 514	344	824	192
Całkowite dochody ogółem	1 514	344	824	192
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:				
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,08	0,02	0,04	0,01
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,08	0,02	0,04	0,01

Pozycja w śródrocznym skróconym rachunku przepływów pieniężnych	01-sty-20 31-mar-20		01-sty-19 31-mar-19	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	2 726	620	3 748	872
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(496)	(113)	(1 851)	(431)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 321)	(528)	(1 627)	(378)
Przepływy pieniężne razem	(91)	(21)	270	63

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Choleta
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 maja 2020 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

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

3.1. Dane Spółki Dominującej

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres kończący się 31 marca 2020 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanych łącznie „Grupą” albo „Grupą Kapitałową”).

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

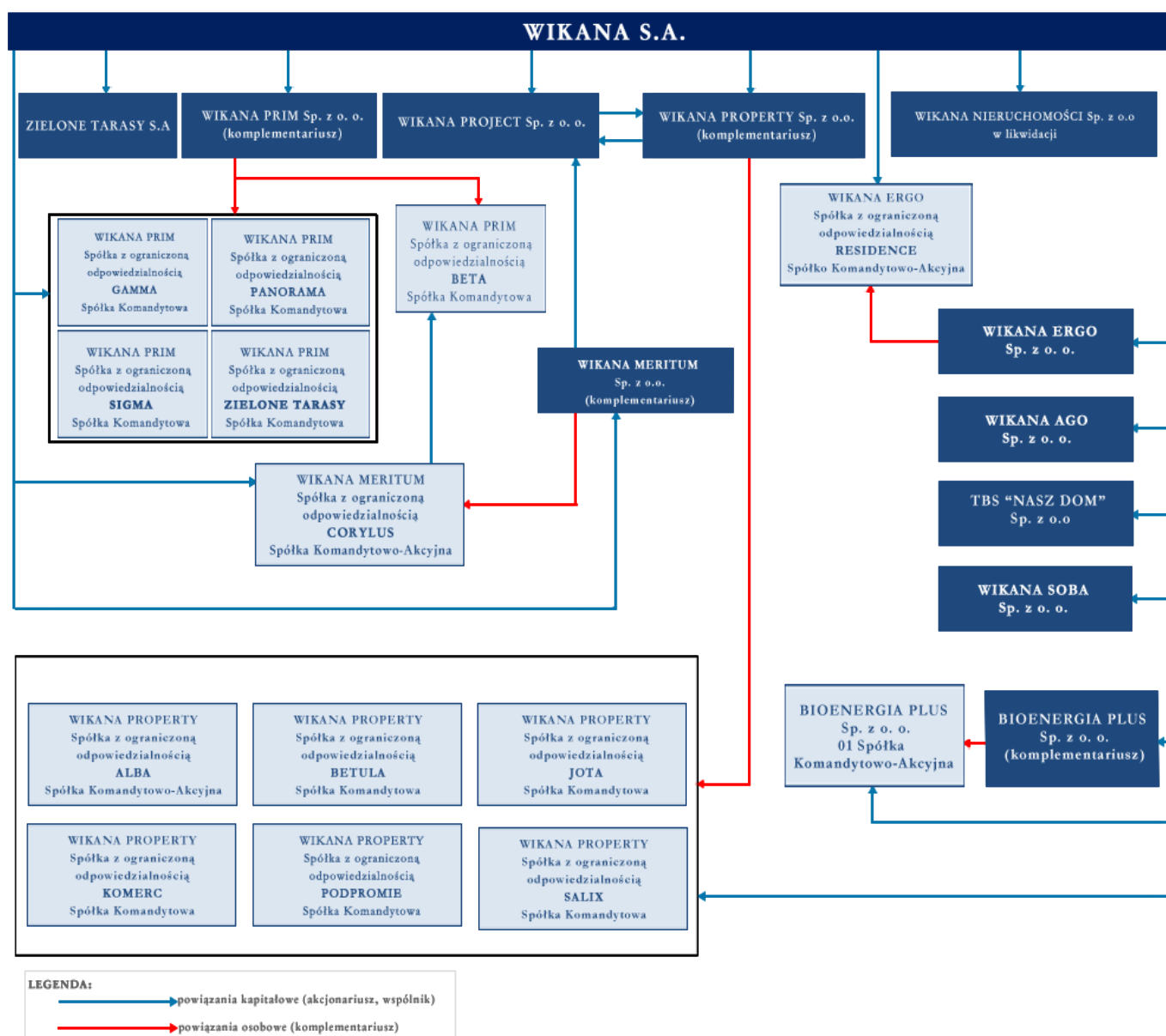
Jednostka dominująca

WIKANA S.A.

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

WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k.	100%	100%
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA SOBA Sp. z o.o.	100%	100%
Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasz Dom" Sp. z o.o.	100%	100%
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.	100%	100%
BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.	100%	100%
ZIELONE TARASY S.A.	100%	100%

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



4. Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

4.1. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe WIKANA S.A. („śródroczne skrócone sprawozdania finansowe”) sporządzono za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku.

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

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

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (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, co do zasady nie uległy zmianie w porównaniu z końcem roku.

4.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

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

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

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

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

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

4.3. Istotne oceny i oszacowania

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

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

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

Za istotne, nietypowe zdarzenie, które wystąpiło w okresie sprawozdawczym, niewątpliwie należy uznać rozprzestrzenianie się wirusa SARS-CoV-2, wywołującego chorobę COVID-19, ogłoszony w związku z powyższym na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej od dnia 20 marca 2020 r. do odwołania stan epidemii oraz wprowadzone przez władze państwowe ograniczenia. O ile powyższe zdarzenia w pewnym stopniu miały wpływ na niniejsze sprawozdanie finansowe, to w ocenie Zarządu Emitenta nie wpłynęły istotnie na działalność Emitenta i Grupy w I kwartale 2020 r.

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

4.5. Sezonowość

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

4.6. Zmiany zasad rachunkowości

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

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

Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

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

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównawczego.

Zmiany wynikające ze zmian MSSF

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

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

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

- Zmiana w MSSF 3 Połączenia jednostek

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

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

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

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

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

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

Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę

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

Standardy nieobowiązujące (nowe standardy i interpretacje)

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

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

- MSSF 14 Regulatory Deferral Accounts

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

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

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe

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

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2021 r.

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

Zmiany w MSSF 10 i MSR 28 zostały opublikowane w dniu 11 września 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później (termin wejścia w życie obecnie został odroczony bez wskazania daty początkowej). Zmiany doprecyzowują rachunkowość transakcji, w których jednostka dominująca traci kontrolę nad jednostką zależną, która nie stanowi

„biznesu” zgodnie z definicją określoną w MSSF 3 „Połączenia jednostek”, w drodze sprzedaży wszystkich lub części udziałów w tej jednostce zależnej do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia ujmowanego metodą praw własności.

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

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

5. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia do 31 marca 2020 r.			
w tysiącach złotych	Nota	01-sty-20	01-sty-19
		31-mar-20 (dane niebadane)	31-mar-19 (dane niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	6.2	29 243	46 575
Koszt własny sprzedaży		(20 840)	(37 091)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży		8 403	9 484
Koszty sprzedaży		(556)	(715)
Koszty ogólnego zarządu		(712)	(1 094)
Pozostałe przychody operacyjne		265	478
Pozostałe koszty operacyjne		(246)	(426)
Zyski (Straty) z inwestycji		-	2
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		7 154	7 729
Koszty finansowe		(1558)	(1 441)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		5 596	6 288
Podatek dochodowy		(98)	(107)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		5 498	6 181
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej za rok obrotowy		-	-
Zysk/(Strata) netto		5 498	6 181
Inne całkowite dochody (netto)		-	-
Całkowite dochody ogółem		5 498	6 181
Zysk/(Strata) netto przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		5 498	6 181
Udziałowców niekontrolujących		-	-
Całkowite dochody ogółem przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		5 498	6 181
Udziałowców niekontrolujących		-	-
Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję			
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	6.7	0,27	0,31
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	6.7	0,27	0,31
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję			
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,27	0,31
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,27	0,31

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 maja 2020 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

Na dzień 31 marca 2020 r.			
<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	31-mar-20	31-gru-19
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		13 457	13 442
Wartości niematerialne		32	36
Nieruchomości inwestycyjne	6.3	63 984	64 026
Udzielone pożyczki		-	-
Pozostałe aktywa długoterminowe		1 858	1 675
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		623	619
Aktywa trwałe razem		79 954	79 798
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.4	127 641	130 513
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	37
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.5	5 640	5 739
Krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		16 192	19 357
Aktywa obrotowe razem		149 473	156 645
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		-	-
Aktywa razem		229 427	235 443

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 maja 2020 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

Na dzień 31 marca 2020 r. w tysiącach złotych			
	Nota	31-mar-20	31-gru-19
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	6.6	40 030	40 030
Akcje własne		(325)	(266)
Kapitał z aktualizacji wyceny		181	181
Kapitał zapasowy		130 519	130 519
Kapitał rezerwowy		2 300	2 300
Zyski zatrzymane		(124 527)	(130 024)
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		48 178	42 740
Udziały niekontrolujące		-	-
Kapitał własny razem		48 178	42 740
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.8	13 866	14 098
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.9	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		10 285	10 191
Rezerwy	6.12	1	1
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	6.12	1	1
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		549	478
Pozostałe zobowiązania	6.10	15 667	15 876
Dotacje	6.13	1 938	1 983
Zobowiązania długoterminowe razem		42 306	42 627
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.8	37 801	33 687
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.9	23 140	23 107
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		1 293	1 052
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		58	718
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.10	15 243	19 696
Rezerwy	6.12	2 008	1 774
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	6.12	75	75
Przychody przyszłych okresów	6.13	59 400	70 042
w tym dotacje	6.13	182	182
Zobowiązania krótkoterminowe razem		138 943	150 076
Zobowiązania razem		181 249	192 703
Kapitał własny i zobowiązania razem		229 427	235 443

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 maja 2020 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczny skrócony skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 01 stycznia do 31 marca 2020 r.

w tysiącach złotych

	01-sty-20 31-mar-20 (dane niebadane)	01-sty-19 31-mar-19 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (Strata) netto za okres	5 498	6 181
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	322	829
Przychody z tytułu odsetek	-	(2)
Koszty finansowe	948	1 441
Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych	563	122
Zmiana stanu zapasów	2 872	18 308
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	99	(2 749)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	301	259
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	(3 313)	2 277
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(10 687)	(27 546)
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	(3 397)	(880)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(101)	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	-	(3 987)
Pożyczki spłacone	-	20
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(101)	(3 967)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	16 571	5 706
Nabycie akcji własnych	(59)	-
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(12 036)	(6 362)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(214)	(160)
Odsetki zapłacone	(3 129)	(804)
Spłata zobowiązań wekslowych	(800)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	333	(1 620)
Przepływy pieniężne netto, razem	(3 165)	(6 467)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	19 357	19 727
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
Środki pieniężne na koniec okresu	16 192	13 260
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	11 466	9 098

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Choluta
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 maja 2020 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

Za okres od 1 stycznia do 31 marca 2020 r.	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							
	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>								
Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2019 r.	40 030	0	129 229	181	(127 319)	42 121	42 121	42 121
Całkowite dochody	-	-	-	-	6 181	6 181	6 181	6 181
– Wynik za okres	-	-	-	-	6 181	6 181	6 181	6 181
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 marca 2019 r.	40 030	0	129 229	181	(121 138)	48 302	48 302	48 302
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2020 r.	40 030	(266)	130 519	2 300	181	(130 024)	42 740	42 740
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	5 498	5 498	5 498
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	5 498	5 498	5 498
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych	-	(59)	-	-	-	-	(59)	(59)
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 marca 2020 r.	40 030	(325)	130 519	2 300	181	(124 527)	48 178	48 178

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 maja 2020 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

6. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

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

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

Segmenty branżowe

Grupa w pierwszym kwartale 2020 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 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	
	31-mar-20	31-mar-19	31-mar-20	31-mar-19	31-mar-20	31-mar-19	31-mar-20	31-mar-19	31-mar-20	31-mar-19
Działalność kontynuowana										
Przychody od odbiorców zewnętrznych	26 677	43 267	1 506	1 940	1 060	1 369	-	-	29 243	46 575
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	1 756	2 036	17	15	56	20	(1 829)	(2 070)	-	-
Przychody od odbiorców razem	28 433	45 303	1 522	1 954	1 117	1 389	(1 829)	(2 070)	29 243	46 575
Wynik segmentu	6 932	8 336	828	732	87	(299)	-	-	7 847	8 768
Pozostałe przychody przypisane do segmentu	185	313	33	105	47	63	-	-	265	481
Pozostałe koszty przypisane do segmentu	(814)	(1 207)	(115)	(230)	(29)	(82)	-	-	(959)	(1 520)
Zysk na działalności operacyjnej segmentu	6 303	7 442	746	607	105	(319)	-	-	7 154	7 729
Koszty finansowe	(838)	(1 019)	(710)	(400)	(10)	(22)	-	-	(1 558)	(1 441)
Podatek dochodowy	(103)	58	5	(115)	(1)	(51)	-	-	(98)	(107)
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej segmentu	5 362	6 481	41	91	95	(391)	-	-	5 498	6 181
Wynik na działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	5 362	6 481	41	91	95	(391)	-	-	5 498	6 181

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31-mar-20	31-gru-19	31-mar-20	31-gru-19	31-mar-20	31-gru-19	31-mar-20	31-gru-19	31-mar-20	31-gru-19
Aktywa segmentu	227 149	238 143	61 299	61 826	13 508	18 601	(89 274)	(109 746)	212 682	208 824
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	-	-	-	-	16 745	10 701
Aktywa razem									229 427	219 525
Zobowiązania segmentu	147 219	166 087	22 091	21 599	23 790	24 247	(76 539)	(94 806)	116 561	117 127
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	-	-	-	-	64 688	54 911
Zobowiązania razem									181 249	172 038

6.2. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-20 31-mar-20	01-sty-19 31-mar-19
Przychody ze sprzedaży wyrobów deweloperskich*	26 657	43 221
Przychody z najmu	1 453	1 425
Przychody ze sprzedaży energii i OZE	958	1 147
Przychody ze sprzedaży towarów	-	709
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	175	73
Przychody ogółem	29 243	46 575

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

6.3. Nieruchomości inwestycyjne

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

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość godziwa
Wartość netto na początek 2020 roku	64 027
Efekt zastosowania MSSF 16	23
Zmiana wartości godziwej	(66)
Wartość netto na 31 marca 2020 roku	63 984
Wartość netto na początek 2019 roku	63 554
Ujawnienie aktywów po zastosowaniu MSSF 16	603
Przeniesienie z zapasów	228
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(218)
Zmiana wartości godziwej	(140)
Wartość netto na koniec 2019 roku	64 027
Wartość netto na początek 2019 roku	63 554
Efekt zastosowania MSSF 16	635
Zmiana wartości godziwej	(68)
Wartość netto na 31 marca 2019 roku	64 121

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-20 31-mar-20	01-sty-19 31-mar-19
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	1 413	1 357
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	598	1 123

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- Grunty przy ul. Łukasza Rodakiewicza w Lublinie (działki 32/6, 33/6, 34/6, 35/6),
- Lokal mieszkalny zlokalizowany w Lublinie przy ul. Przyjaźni,
- Nieruchomości komercyjne zlokalizowane w Kaliszu przy ul. W. Polskiego 135 (działki 18/2, 20/3, 21/2, 38/6, 38/7, 38/9), w Gorzowie Wielkopolskim przy ul. Piłsudskiego 57 (działka 662/1), w Inowrocławiu przy ul. Górniczej 21 (działka 125/2), w Milejowie przy ul. Partyzanckiej 11A (działka 515/72 i 515/73),
- Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (budynki TBS), zlokalizowane w Lublinie przy ul. Kaskadowej 7, przy ul. Nowy Świat 34A, przy ul. Pergolowej 2 i przy ul. Relaksowej 4 oraz zlokalizowane w Kraśniku przy ul. Piaskowej 30 i przy ul. Rumiankowej 9,
- Nieruchomość gruntową zabudowaną budynkami gospodarczymi, zlokalizowaną w Zamościu przy ul. Fabrycznej 1.

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

W celu określenia wartości godziwej rzeczoznawca majątkowy ustala sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości, odpowiednio dobierając metodę wyceny. Uwzględnia w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości,

przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

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

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

Przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową przyjęto poniższe kluczowe założenia:

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

Przy zastosowaniu wyceny metodą porównawczą przyjęto poniższe kluczowe założenia:

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

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

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 marca 2020 r. nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

6.4. Zapasy

<i>w tysiącach złotych</i>	31-mar-20	31-gru-19
Materiały	293	482
Produkty w toku	112 560	117 268
Wyroby gotowe	14 788	12 763
Towary	-	-
	127 641	130 513

Podział zapasów na dzień 31 marca 2020 roku

<i>w tysiącach złotych</i>	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	-	22 985	7 379	-
Inwestycja Lublin Miasteczko Wikana	-	194	-	-
Inwestycja Lublin Niecała	-	4 039	-	-
Inwestycja Lublin Sky House	-	-	65	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	-	729	4 955	-
Inwestycja Rzeszów Wikana Square	-	53 354	-	-
Inwestycja Janów Lubelski Klonowy Park	-	-	128	-
Inwestycja Przemyśl Parkowa Dzielnica	-	4 537	2 015	-
Inwestycja Lublin Wikana Residence	-	7 653	-	-
Inwestycja Lublin Orzechowa	-	1 221	-	-
Inwestycja Tarnobrzeg Nova Targowa	-	5 232	26	-
Inwestycja Lublin Nowe Bronowice	-	5 593	-	-
Inwestycja Zamość Fabryczna	-	62	-	-
Inwestycja Świdnik Klonowa	-	6 961	-	-
Odnawialne źródła energii	293	-	204	-
Pozostałe	-	-	16	-
	293	112 560	14 788	-

Wartość odpisów zapasów w roku 2020 wyniosła 567 tys. zł (2019: 588 tys. zł). Grupa nie dokonała odwrócenia odpisów w związku z wzrostem wartości zapasów. Zmiana wartości odpisów między latami wynika z utworzenia nowych odpisów, bądź ze sprzedaży przez Grupę zapasów objętych odpisami.

6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

<i>w tysiącach złotych</i>	31-mar-20	31-gru-19
Należności z tytułu dostaw i usług	1 703	1 455
Pozostałe należności	452	469
Należności z tytułu podatków	2 776	3 702
Rozliczenia międzyokresowe	709	113
	5 640	5 739

W okresie objętym sprawozdaniem spółki wchodzące w skład Grupy utworzyły odpisy aktualizujące wartość należności w wysokości 34 tys. zł. Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe z tytułu utraty wartości wyniósł na dzień 31 marca 2020 r.: 4 042 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r.: 4 008 tys. zł), w tym 1 861 tys. zł dotyczy należności z tytułu dostaw i usług (na dzień 31 grudnia 2019 r.: 1 861 tys. zł).

6.6. Akcje i akcjonariat**Struktura akcjonariatu na dzień sporządzenia/przekazania niniejszego sprawozdania**

Akcyonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1*	13 009 766	13 009 766	26 019 532	65,00%	65,00%
Palametra Holdings Limited**	1 612 000	1 612 000	3 224 000	8,05%	8,05%
Paweł Szczepaniak, Mariusz Franciszek Ryżkowski, Robert Tomczewski***	1 333 650	1 333 650	2 667 300	6,66%	6,66%
– w tym: Paweł Szczepaniak	1 001 000	1 001 000	2 002 000	5,001%	5,001%
Inne podmioty	4 059 381	4 059 381	8 118 762	20,28%	20,28%
RAZEM:	20 014 797	20 014 797	40 029 594	100,00%	100,00%

* Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 16.01.2020 r.

** Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 25.04.2016 r.

*** Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 02.04.2020 r.

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

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

W dniu 30 stycznia 2020 r. Spółka nabyła, w ramach „Oferty Zakupu Akcji Spółki WIKANA S.A.” (pełna treść oferty została ogłoszona raportem bieżącym nr 4/2020 i jest dostępna tutaj), 22 727 sztuk akcji serii G, stanowiących ok. 0,114% udziału w kapitale zakładowym WIKANA S.A. i uprawniających do oddania 22 727 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących ok. 0,114% ogólnej liczby głosów.

Akcje, o których mowa w zdaniu poprzednim, zostały nabyte za łączną cenę 31 817,80 zł, to jest po cenie 1,40 zł za każdą akcję.

Zgodnie z treścią uchwały nr 20/VI/2019 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 czerwca 2019 roku akcje własne zostały nabyte celem ich umorzenia w trybie art. 362 §1 pkt 5 i 8 Kodeksu spółek handlowych (szczegóły: raport bieżący nr 31/2019 i nr 8/2020).

Zmiany w strukturze akcjonariatu WIKANA S.A.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 30 kwietnia 2020 r., do dnia publikacji niniejszego raportu, nie miały miejsca zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji Spółki.

Informacje o wypłaconych dywidendach

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2020 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu spółki z Grupy Kapitałowej nie wypłacały dywidendy.

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

Zysk przypadający na jedną akcję

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

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 marca 2020 roku i na 31 marca 2019 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcyonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	01-sty-20 31-mar-20	01-sty-19 31-mar-19
Podstawowy zysk/(strata)	5 498	6 181

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-mar-20	31-mar-19
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	20 014 797	20 014 797

Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	20 014 797	20 014 797
	31-mar-20	31-mar-19
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	20 014 797	20 014 797
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	20 014 797	20 014 797
Podstawowy zysk/(strata) na jedną akcję	0,27	0,31
Rozwodniony zysk/(strata) na jedną akcję	0,27	0,31

6.7. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

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

Kredyty i pożyczki wg rodzaju	31-mar-20	31-gru-19
<i>w tysiącach złotych</i>		
Kredyty bankowe	36 119	31 225
Pożyczki	15 548	16 560
<i>w tym:</i>		
część długoterminowa	37 801	33 687
część krótkoterminowa	13 866	14 098
Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	31-mar-20	31-gru-19
<i>w tysiącach złotych</i>		
do 12 miesięcy	37 801	33 687
powyżej 1 roku do 3 lat	2 791	2 731
powyżej 3 do 5 lat	2 791	2 749
powyżej 5 lat	8 284	8 618
Kredyty i pożyczki razem	51 667	47 785
Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)	31-mar-20	31-gru-19
<i>w tysiącach złotych</i>		
w walucie polskiej	49 196	45 318
w walutach obcych	2 471	2 467
Kredyty i pożyczki razem	51 667	47 785

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Nr umowy data zawarcia	Przyzna na kwota kredytu w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	Zabezpieczenia
Santander Bank Polska S.A. (dawniej Deutsche Bank PBC S.A.)	KNK/1207991 26.04.2012	4 515	2 257	30.04.2027	Zmienne	Depozyt pieniężny 31 tys. EUR; hipoteka na nieruchomości do kwoty 1 575 tys. EUR; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej; sądowy zastaw rejestrowy na udziałach Komplementariusza; pełnomocnictwo do dysponowania innymi rachunkami; weksel własny in blanco; oświadczenie o poddaniu się egzekucji; poręczenie WIKANA S.A.; cesja z gwarancji bankowej
Santander Bank Polska S.A. (dawniej Deutsche Bank PBC S.A.)	KNK/1300999 17.01.2013	1 868	213	01.02.2021	Zmienne	Hipoteka do kwoty 675 tys. EUR na nieruchomości należącej do kredytobiorcy; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości na kwotę nie mniejszą niż 5 060 tys. zł; sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.; weksel własny in blanco poręczony przez WIKANA

S.A.; oświadczenie o poddaniu się egzekucji; pełnomocnictwo nieodwołalne do dysponowania rachunkiem bieżącym i innymi rachunkami prowadzonymi przez Bank; bezterminowe poręczenie WIKANA SA wg. Prawa cywilnego do kwoty 675 tys. EUR; cesja praw z gwarancji bankowej wystawionej na zabezpieczenie płatności z tytułu umów najmu ustanowienie depozytu pieniężnego w minimalnej wysokości 21 tys. EUR

Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/233/2000 15.12.2000	1 719	1 459	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	1 740	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	3 183	25.12.2038	Zmienne	Hipoteki kaucyjne do kwoty 6 000 tys. zł, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 171 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/64/2003 27.05.2003	7 300	3 393	25.08.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 10.950 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 335 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/1058/2006 05.09.2006	2 454	1 185	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	2 044	25.07.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 6 246 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 196 tys. zł rocznie wpływających na rachunek bankowy
mBank Hipoteczny S.A.	NR 18/0059 30.11.2018	34 907	10 461	28.10.2022	Zmienne	Hipoteka umowna, przelew bezwarunkowy, zastawy rejestrowane zgodne z umową, zastaw finansowy, przelew praw na rzecz Banku z umów z GW i z innymi kontrahentami budowlanymi, umowa wsparcia Projektu, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, umowa podporządkowania, poręczenia.

mBank Hipoteczny S.A.	NR 18/0060 17.04.2019	35 961	8 812	28.04.2023	Zmienne	Hipoteka umowna, przelew bezwarunkowy, zastawy rejestrowane zgodnie z umową, zastaw finansowy, przelew praw na rzecz Banku z umów z GW i z innymi kontrahentami budowlanymi, umowa wsparcia Projektu, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, umowa podporządkowania, poręczenia.
mBank Hipoteczny S.A.	04/041/19/Z/L I 14.06.2019	5 000	1 372	30.09.2021	Zmienne	Hipoteka umowna, blokada środków ze zwrotu podatku VAT na rachunku Banku, weksel własny in blanco.
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	NR 7291290/21/K /OB/20 04.03.2020	12 988	0		Zmienne	Hipotek umowna, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, globalna cesja wierzytelności, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenia, gwarancja BGK, weksel własny.
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	NR 7291290/22/K /RE/20 04.03.2020	1 000	0		Zmienne	Hipotek umowna, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, weksel własny.
Razem		118 776	36 119			

Zestawienie pożyczek

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	Przyzna na kwota pożyczki w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	zabezpieczenia
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Renale Management Limited)	13.09.2013	3 530	4 119	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	150	213	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Ipinhome Limited)	30.10.2012	1 300	1 467	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	100	142	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	31.12.2015	110	141	31.12.2020	Zmienne	
Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej	231/2011/Wn 03/OA-MO-KU/P 14.06.2011 z późn. zm.	4 062	420	31.12.2020	Zmienne	Weksel, hipoteka na nieruchomościach, cesje praw, sądowy zastaw na ruchomościach
Sanwil Holding S.A.	21.11.2013	700	773	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
	03.07.2013	357	400	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	30.12.2013	1 000	1 099	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	03.07.2012	2 000	2 459	31.12.2020	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
VALUE FIZ	31.08.2017	4 300	4 315	31.12.2020	Stałe	weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Razem		17 609	15 548			

6.8. Zobowiązania z tytułu obligacji

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-19 30-wrz-19	01-sty-19 31-gru-19
Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu	23 107	28 516
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	581	2 647
Splata odsetek naliczonych w poprzednich okresach	-	-
Splata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	(548)	(2 647)
Wykup obligacji	-	(5 409)
Razem	23 140	23 107
Część krótkoterminowa	23 140	23 107
Część długoterminowa	-	-
Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu	23 140	23 107

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii B wyemitowane przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	22 000	Oprocentowanie stałe	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie udzielone przez wybrane spółki z Grupy Kapitałowej WIKANA, w tym przez WIKANA S.A., przewłaszczenie części akcji emitenta stanowiących własność WIKANA S.A.	31.12.2020
Obligacje zwykłe serii A wyemitowane przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. (obecnie: WIKANA PROJECT Sp. z o.o.)	1 107	Oprocentowanie zmiennie	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie udzielone przez Spółkę.	31.12.2020

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	30-wrz-19	31-gru-18
do 12 miesięcy	23 140	28 516
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	23 140	28 516

6.9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

<i>w tysiącach złotych</i>	31-mar-20	31-gru-19
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	15 667	15 876
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	2 679	2 873
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa	8 297	8 312
Wniesione partycypacje długoterminowe	4 661	4 661
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	30	30
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	15 243	19 696
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9 973	13 180
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	3 626	3 327
Zobowiązania publicznoprawne	1 242	855
Pozostałe zobowiązania	302	2 234
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa	100	100
Zobowiązania z tytułu zakupu środków trwałych	-	-
Razem	30 910	35 572

6.10. Zobowiązania warunkowe

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

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki, na dzień sporządzenia tego sprawozdania, Spółka i jednostki od niej zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 6 401 tys. zł, z czego:

- 5 103 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych. Postępowaniem o najwyższej wartości jest postępowanie wszczęte przez Spółkę w dniu 17 marca 2014 r. przeciwko ABM Greiffenberger Polska Sp. o.o. z siedzibą w Lublinie. W dniu 25 października 2017 r. Spółka zmodyfikowała podstawę prawną pozwu, żądając od pozwanej spółki zwrotu nienależnego świadczenia w kwocie: 4 398 tys. zł. Powództwo oceniane jest jako zasadne.
- 1 298 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych. Najwyższą wartość w tej grupie przedstawia pozew otrzymany przez Spółkę w dniu 06 marca 2014 r. o zapłatę kwoty: 496 tys. zł na rzecz spółki prawa handlowego, której danych Spółka nie udostępnia z uwagi na ochronę dobra, jakim jest niepogarszanie sytuacji procesowej Spółki. Powództwo oceniane jest jako niezasadne.

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

6.11. Rezerwy

<i>w tysiącach złotych</i>	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2020r.	133	1 566	76	1 775
Zwiększenia/Utworzenie	3	319	-	322
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	(88)	-	(88)
Wartość na dzień 31 marca 2020 r.	136	1 797	76	2 009
Część długoterminowa	-	-	1	1
Część krótkoterminowa	136	1 797	75	2 008
Wartość na dzień 31 grudnia 2019 r.	133	1 566	76	1 775
Część długoterminowa	-	-	1	1
Część krótkoterminowa	133	1 566	75	1 774

6.12. Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów składają się głównie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań oraz z naliczonych odsetek od nieterminowych wpłat. Zaliczki otrzymane od kontrahentów są przedstawione w podziale na wskazane poniżej projekty. Poza tym w pozycji tej wykazano dotacje w kwocie 2 120 tys. zł.

w tysiącach złotych	31-mar-20	31-gru-19
Inwestycja Zielone Tarasy	1 475	1 439
Inwestycja Osiedle Marina	30 161	47 407
Inwestycja Nova Targowa	9	-
Inwestycja Wikana Square	27 345	16 164
Inwestycja Klonowy Park		18
Inwestycja Parkowa Dzielnica	222	4 832
Dotacje	2 120	2 165
<i>w tym długoterminowe</i>	1 938	1 983
<i>w tym krótkoterminowe</i>	182	182
Zaliczki z tytułu sprzedaży gruntów	6	-
	61 338	72 025

6.13. Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

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

	01-sty-20 31-mar-20	01-sty-19 31-mar-19
<i>w tysiącach złotych</i>		
Wynagrodzenie kadry zarządzającej	87	93
	01-sty-20 31-mar-20	01-sty-19 31-mar-19
<i>w tysiącach złotych</i>		
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	38	38

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

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-20 31-mar-20	01-sty-19 31-mar-19	31-mar-20	31-gru-19
Agnieszka Buchajska	9	6	8	7
Podmiot powiązany z Agnieszką Maliszewską	-	1	-	-
Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą	2	1	2	-
Sprzedaż produktów i usług	11	8	10	7

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-20	01-sty-19	31-mar-20	31-gru-19
	31-mar-20	31-mar-19		
<i>Agnieszka Buchajska</i>	77	79	6	3
<i>Zambut</i>	4	6	2	
<i>Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą</i>	11	15	4	4
Zakup produktów i usług	92	105	12	7

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień 31-gru-19	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień 31-mar-20
		Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	
<i>Sanwil Holding S.A.</i>	4 659	-	-	70	-	4 729
<i>Palametra Holdings Limited</i>	5 867	-	-	75	-	5 941
<i>Ipnihome Limited</i>	139	-	-	2	-	141
<i>VALUE FIZ</i>	5 276	-	-	107	(1 068)	4 315
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	15 941	-	-	254	(1 068)	15 127

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

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

Wartość odpisów aktualizujących środki trwałe oraz wartości niematerialne nie uległa zmianie w porównaniu do 31 grudnia 2019 r.

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 maja 2020 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

7. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 01 stycznia do 31 marca 2020 r.				
w tysiącach złotych		Nota	01-sty-20 31-mar-20 (dane niebadane)	01-sty-19 31-mar-19 (dane niebadane)
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży		6.2	1 034	1 532
Koszt własny sprzedaży			(312)	(396)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży			722	1 136
Koszty sprzedaży			(4)	-
Koszty ogólnego zarządu			(202)	(213)
Pozostałe przychody operacyjne			35	44
Pozostałe koszty operacyjne			(117)	(36)
Zyski (Straty) z inwestycji			1 297	135
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej			1 731	1 066
Koszty finansowe			(217)	(242)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem			1 514	824
Podatek dochodowy			-	-
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy			1 514	824
Działalności zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej			-	-
Zysk/(Strata) netto			1 514	824
Inne całkowite dochody (netto)			-	-
Aktualizacja wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży			-	-
Całkowite dochody ogółem			1 514	824
Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję				
Podstawowy zysk/(strata) (zł)			0,08	0,04
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)			0,08	0,04
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję				
Podstawowy zysk/(strata) (zł)			0,08	0,04
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)			0,08	0,04

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 maja 2020 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

Na dzień 31 marca 2020 r.			
<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	31-mar-20	31-gru-19
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		649	492
Wartości niematerialne		-	-
Nieruchomości inwestycyjne		4 897	4 897
Udzielone pożyczki		6 185	5 653
Pozostałe inwestycje długoterminowe		10 436	10 431
Pozostałe aktywa długoterminowe		330	330
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		248	247
Aktywa trwałe razem		22 775	22 050
Aktywa obrotowe			
Zapasy	8.1	20 159	19 541
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		6 061	7 816
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		23	114
Aktywa obrotowe razem		26 243	27 471
Aktywa razem		49 018	49 521

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 maja 2020 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

Na dzień 31 marca 2020 r. w tysiącach złotych			
	Nota	31-mar-20	31-gru-19
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy		40 030	40 030
Akcje własne		(325)	(266)
Kapitał z aktualizacji wyceny		6	6
Kapitał zapasowy		64 767	64 767
Kapitał rezerwowy		2 300	2 300
Zyski zatrzymane		(73 447)	(74 961)
Kapitał własny razem		33 330	31 876
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		1 145	2 251
Zobowiązania z tytułu leasingu		476	371
Rezerwy	8.2	1	1
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	8.2	1	1
Zobowiązania długoterminowe razem		1 622	2 623
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		11 428	12 297
Zobowiązania z tytułu leasingu		154	108
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	654
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		2 404	1 883
Rezerwy	8.2	75	75
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	8.2	75	75
Przychody przyszłych okresów		5	5
<i>w tym dotacje</i>		-	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		14 066	15 022
Zobowiązania razem		15 688	17 645
Kapitał własny i zobowiązania razem		49 018	49 521

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 maja 2020 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczny skrócony jednostkowy Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 01 stycznia do 31 marca 2020 r. w tysiącach złotych	01-sty-20 31-mar-20 (dane niebadane)	01-sty-19 31-mar-19 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Strata netto za okres	1 514	824
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	31	3
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(41)	(118)
Koszty finansowe	208	231
Zmiana stanu zapasów	(618)	(307)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	1 753	5 035
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	-	(1 085)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	(121)	(835)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 718	3 748
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Odsetki otrzymane	43	129
Nabycie aktywów finansowych	(5)	-
Pożyczki udzielone	(534)	(3 984)
Splata udzielonych pożyczek	-	2 004
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(496)	(1 851)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	130	-
Nabycie akcji własnych	(59)	-
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(1 209)	(780)
Odsetki zapłacone	(1 111)	(847)
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(72)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 321)	(1 627)
Przepływy pieniężne netto, razem	(91)	270
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	114	42
Środki pieniężne na koniec okresu	23	312
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 maja 2020 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

Za okres od 1 stycznia do 31 marca 2020 r.

w tysiącach złotych
(dane niebadane)

	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji i wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2019 r.	40 030	-	67 067	-	504	(75 464)	32 137
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	824	824
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	824	824
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 marca 2019 r.	40 030	-	67 067	-	504	(74 640)	32 961
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2020 r.	40 030	(266)	64 767	2 300	6	(74 961)	31 876
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	1 514	1 514
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	1 514	1 514
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych	-	(59)	-	-	-	-	(59)
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 marca 2020 r.	40 030	(325)	64 767	2 300	6	(73 447)	33 330

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 maja 2020 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

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

<i>w tysiącach złotych</i>	31-mar-20	31-gru-19
Produkcja w toku	20 159	19 541
Wyroby gotowe	-	-
	20 159	11 936

Podział zapasów na dzień 31 marca 2020 roku

<i>w tysiącach złotych</i>	Produkcja w toku	Wyroby gotowe
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	354	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	210	-
Inwestycja Niecała Lublin	4 077	-
Inwestycja Lublin Wikana Residence	7 260	-
Inwestycja Lublin Orzechowa	1 232	-
Inwestycja Świdnik Klonowa	7 026	-
	20 159	-

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

8.2. Rezerwy

<i>w tysiącach złotych</i>	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2020 r.	-	-	76	76
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	-	-	-
Wartość na dzień 31 marca 2020 r.	-	-	76	76
Część długoterminowa	-	-	1	1
Część krótkoterminowa	-	-	75	75
Wartość na dzień 31 grudnia 2019 r.	-	-	76	76
Część długoterminowa	-	-	1	1
Część krótkoterminowa	-	-	75	75

8.3. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w kresie*		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-20	01-sty-19	31-mar-20	31-gru-19
	31-mar-20	31-mar-19		
Sprzedaż produktów i usług				
Sprzedaż produktów i usług	1 316	1 938	4 653	4 939

*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie*		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-20 31-mar-20	01-sty-19 31-mar-19	31-mar-20	31-gru-19
Zakup produktów i usług				
Zakup produktów i usług	171	17	82	371

*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

<i>w tysiącach złotych</i>	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-19	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	31-mar-20
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)						
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)	5 653	535	-	41	(43)	6 186

<i>w tysiącach złotych</i>	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-19	Zaciągnięcia	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	31-mar-20
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)						
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	14 548	130	(1 209)	208	(1 104)	12 573

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Choluta
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 maja 2020 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

9. Opis organizacji Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej wchodzi Jednostka Dominująca oraz jednostki zależne. Szczegółowe informacje o Grupie Kapitałowej prezentowane są w punkcie 3 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2020-31.03.2020 r.

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

Zarząd Spółki wskazuje, że jedyną zmianą, jaka miała miejsce w strukturze Grupy Kapitałowej na przestrzeni pierwszego kwartału 2020 było zawiązanie na potrzeby realizacji inwestycji pn. „Wikana Residence” przy Al. Kraśnickiej w Lublinie spółki celowej pod firmą: WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Spółka komandytowa, która została zarejestrowana przez właściwy sąd rejestrowy w dniu 31 stycznia 2020 r.

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

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

Poza umowami znaczącymi dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej, o których mowa w punkcie 14 niniejszego sprawozdania, za istotne zdarzenia, jakie miały miejsce na przestrzeni I kwartału 2020 r., Zarząd Spółki uznaje:

- otrzymanie w dniu 2 stycznia 2020 r. przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS Spółka Komandytowo-Akcyjna podpisanych przez jedynego obligatariusza, posiadającego wyemitowane przez ww. spółkę obligacje serii B (dalej: „Obligacje”), stosownych dokumentów dotyczących zmiany warunków emisji Obligacji polegającej na zmianie terminu wykupu 22 000 sztuk Obligacji z określonego na dzień 31 grudnia 2019 r. na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz na aktualizacji zapisów wynikających z powyższej zmiany (raport bieżący nr 1/2020);
- otrzymanie w dniu 2 stycznia 2020 r. przez Spółkę od większościowego akcjonariusza, tj. Value Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Warszawie („Fundusz”), podpisanego aneksu do umowy pożyczki zawartej przez Spółkę i Fundusz w dniu 31 sierpnia 2017 r., z późn. zm., zmieniającego termin spłaty pożyczki z określonego na dzień 31 grudnia 2019 r. na dzień 31 grudnia 2020 r. (raport bieżący nr 2/2020);
- ogłoszenie w dniu 13 stycznia 2020 r. „Oferty Zakupu Akcji Spółki WIKANA S.A.” (raport bieżący 4/2020);
- nabycie w dniu 30 stycznia 2020 r. akcji własnych Spółki w celu umorzenia (raport bieżący nr 8/2020);
- podjęcie w dniu 19 lutego 2020 r. decyzji o utworzeniu na koniec roku obrotowego 2019 odpisów aktualizujących bilansową wartość aktywów i zamiarze ujęcia ich w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za ww. okres sprawozdawczy (raport bieżący 9/2020).
- rozprzestrzenianie się koronawirusa i pandemii COVID-19 (raporty bieżące nr 12/2020 i 15/2020).

12. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za I kwartał 2020 r.

Spółka nie publikuje prognoz wyników.

13. Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

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

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

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

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

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

14. Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej

Na przestrzeni I kwartału 2020 roku spółki z Grupy Kapitałowej, poza umowami przenoszącymi własność lokali, były stronami także następujących umów handlowych:

- zawartej w dniu 6 marca 2020 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. z siedzibą w Lublinie („Kredytobiorcę”) z Bankiem Polskiej Spółdzielczości Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie, Oddział w rzemysłu, umowy nieodnawialnego kredytu obrotowego – deweloperskiego w kwocie 12 988 tys. zł oraz umowy obrotowego odnawialnego kredytu rewalwingowego w maksymalnej kwocie 1 000 tys. zł., z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego „B”, realizowanego przez Kredytobiorcę jako drugiego etapu inwestycji pn. „Nova Targowa” w Tarnobrzegu przy ul. Targowej 11 (raport bieżący nr 10/2020);
- otrzymanej w dniu 9 marca 2020 r. przez WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k. podpisanej przez Wykonawcę umowy o wykonanie stanu surowego, wraz ze ściankami działowymi, zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych B1, B2, z funkcją usługową na parterze budynków i garażami podziemnymi, realizowanych w ramach pierwszego etapu inwestycji „Wikana Residence” przy Al. Kraśnickiej w Lublinie (raport bieżący nr 11/2020).

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

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

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

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

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

17. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej

W okresie zakończonym 31 marca 2020 roku spółki z Grupy Kapitałowej kontynuowały swoją działalność statutową.

Na dzień 31 marca 2020 r. łączna kwota zobowiązań Grupy Kapitałowej przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw o charakterze krótkoterminowym, wynosi 136 935 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, leasingu finansowego, wyemitowanych obligacji, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 59 400 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 138 943 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 77 535 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.

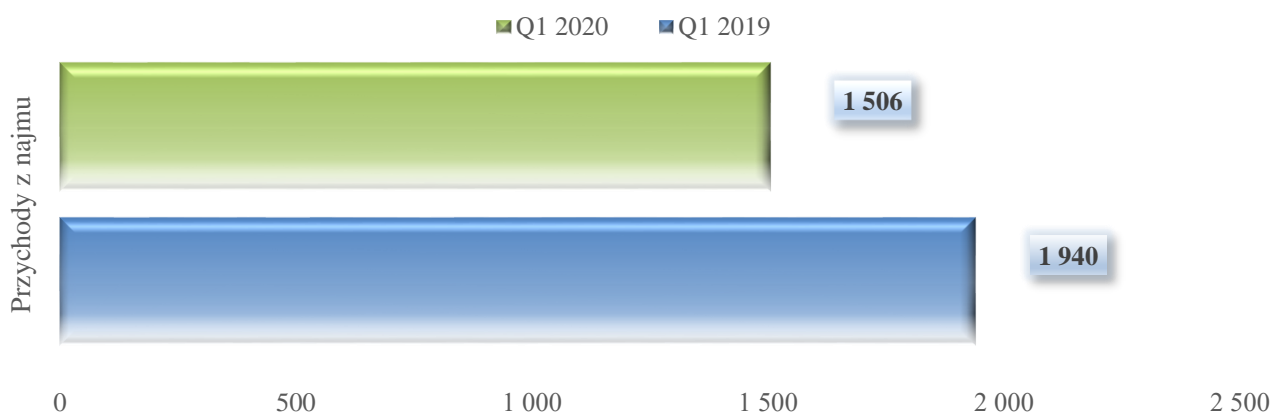
W okresie pierwszego kwartału 2020 roku i do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu Grupa Kapitałowa, w zakresie mieszkaniowych projektów deweloperskich przygotowuje się do rozpoczęcia realizacji kolejnych projektów deweloperskich zlokalizowanych w województwach lubelskim i podkarpackim.

Według stanu na dzień 31 marca 2020 roku w ofercie Grupy Kapitałowej znajdowały się:



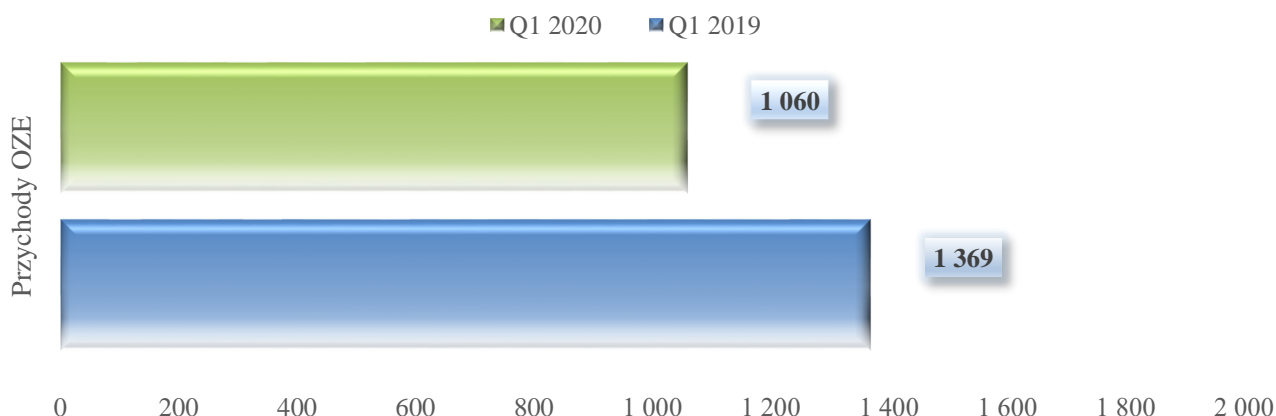
Przychody z segmentu najmu powierzchni komercyjnych w okresie pierwszego kwartału 2020 r. wyniosły 1 506 tys. zł. (w okresie pierwszych trzech miesięcy 2019 r. 1 940 tys. zł.).

PRZYCHODY Z NAJMU (W TYS. PLN)



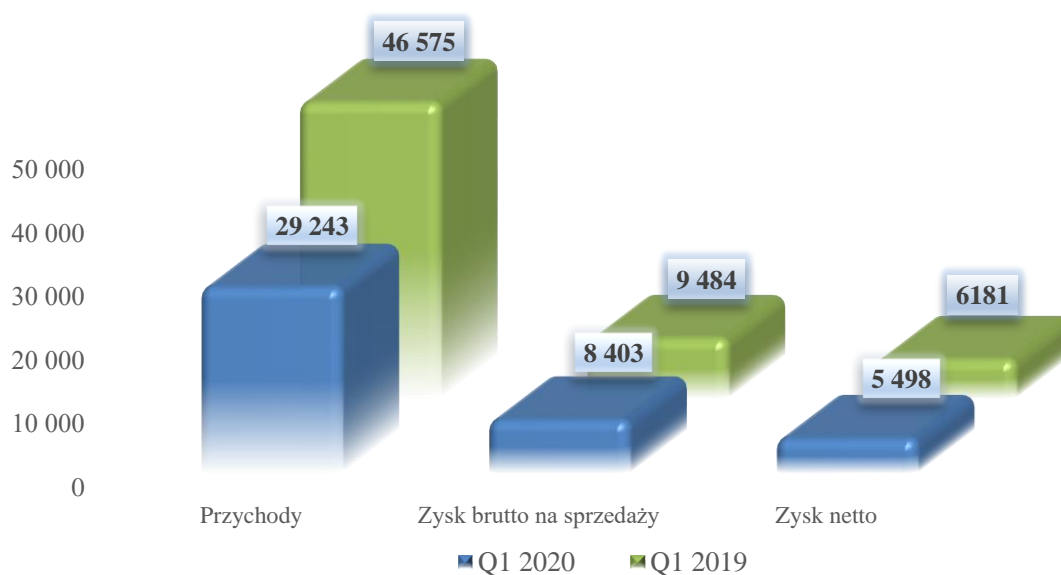
W okresie od 1 stycznia do 31 marca br. Grupa Kapitałowa osiągnęła z segmentu energii odnawialnej przychody w wysokości 1 060 tys. zł. (w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 r. 1 369 tys. zł.).

PRZYCHODY Z SEGMENTU ENERGII ODNAWIALNEJ (W TYS. PLN)



W wyniku powyższego Grupa Kapitałowa wypracowała w okresie sprawozdawczym 29 243 tys. zł przychodów względem 46 575 tys. zł w okresie porównawczym. Przy jednoczesnym zmniejszeniu kosztu własnego sprzedaży z 37 091 tys. zł (za I kwartał 2019 r.) do 20 804 tys. zł, w okresie sprawozdawczym osiągnięto skonsolidowany zysk brutto na sprzedaży w wysokości 8 403 tys. zł (9 484 tys. zł za I kwartał 2019 r.). Grupa Kapitałowa zakończyła pierwszy kwartał 2020 r. zyskiem netto na poziomie 5 498 tys. zł (względem zysku netto na poziomie 6 181 tys. zł po I kwartał 2019 r.).

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

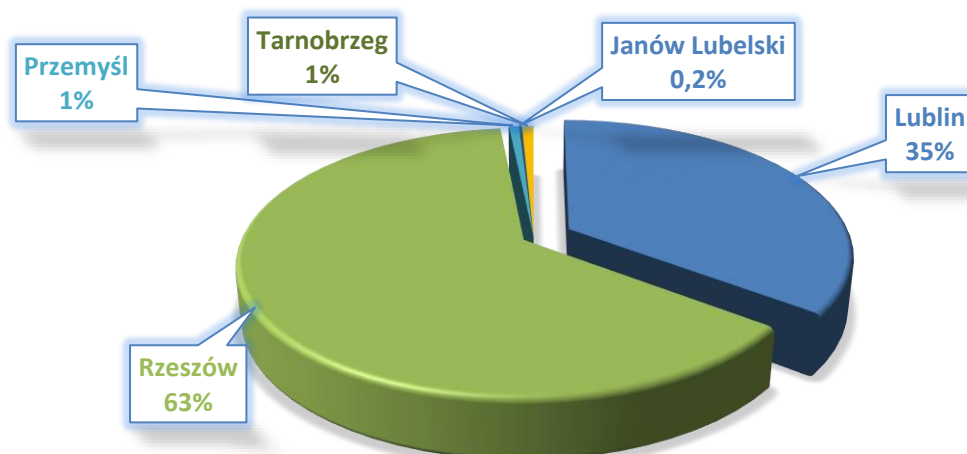


PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI DEWELOPERSKIEJ W PODZIALE NA LOKALIZACJE INWESTYCJI (w tys. PLN)



Emitent informuje jednocześnie, że wartość umów przedwstępnych i deweloperskich podpisanych do 31 marca 2020 r., dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane klientom, czyli dla których w związku z przyjętymi zasadami ich księgowania do dnia bilansowego nie zostały rozpoznane przychody ze sprzedaży, wyniosła 92 396 tys. zł, w tym dla inwestycji realizowanych w: Lublinie – 32 582 tys. zł, Rzeszowie – 58 307 tys. zł, Przemyślu – 609 tys. zł, Tarnobrzegu – 718 tys. zł i Janowie Lub. – 180 tys. zł.

WARTOŚĆ UMÓW PRZEDWSTĘPNYCH I DEWELOPERSKICH PODPISANYCH DO 31 MARCA 2020 R



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

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

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

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

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

- wpływy z nowych umów sprzedaży lokali mieszkalnych, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie lub wprowadzonych do oferty Grupy Kapitałowej po 31.03.2020 roku,
- wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży lokali mieszkalnych, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich, zawartych przed 31.03.2020 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 pozyskaniem kredytów bankowych finansujących realizację projektów deweloperskich oraz ewentualnymi emisjami obligacji, z których środki zostaną użyte do refinansowania dotychczasowych zobowiązań.

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

W związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2, wywołującego chorobę COVID-19, i ogłoszonym od dnia 20 marca 2020 r. do odwołania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanem epidemii, w ocenie Zarządu Spółki, w zależności od okresu trwania obecnej sytuacji oraz istotności ograniczeń wprowadzonych przez władze państwowe, istnieje zagrożenie spowolnienia gospodarczego, które w dłuższym terminie może mieć wpływ na rynek nieruchomości, w tym przede wszystkim na popyt, ale także na dostępność i warunki finansowania inwestycji oraz harmonogramy przedsięwzięć deweloperskich. Ostateczny wpływ skutków pandemii i stopień tego wpływu jest obecnie nieznany i niemożliwy do oszacowania oraz uzależniony od czynników, które pozostają poza wpływem lub kontrolą ze strony Spółki.

O ile w przyszłych okresach przewidywane jest kontynuowanie dotychczasowej działalności Grupy, to w związku z sytuacją wywołaną rozprzestrzenianiem się koronawirusa i pandemii COVID-19, Zarząd Spółki obserwuje w II kwartale 2020 r. zmniejszenie zainteresowania ofertą spółek z Grupy Kapitałowej, co znajduje odzwierciedlenie w mniejszej w porównaniu do tego samego okresu roku ubiegłego liczbie zawieranych umów, zarówno deweloperskich i przedwstępnych, jak i przenoszących własność. Zarząd Spółki ocenia, że konsekwencje sytuacji spowodowanej przez koronawirusa COVID-19, takie jak zmniejszony popyt na mieszkania, w związku z niepewnością odnośnie przyszłej sytuacji finansowej potencjalnych klientów, jak również zwiększona obawa o zaostrzenie przez banki warunków przyznawania kredytów

hipotecznych, mogą mieć negatywny wpływ na poziom sprzedaży mieszkań przez spółki z Grupy nie tylko w II kwartale 2020 r., ale nawet całego 2020 roku.

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

- prowadzeniu działań w kierunku istotnego zwiększenia tempa i skali działalności, w tym rozpoczęcia realizacji inwestycji na posiadanych gruntach,
- umacnianiu pozycji Spółki wśród innych firm deweloperskich, dalszym rozszerzaniu zakresu prowadzonej działalności i 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 nie wyklucza dezinwestycji w uzasadnionym rachunkiem ekonomicznym czasie. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania żadne decyzje w tym zakresie nie zostały podjęte.

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 maja 2020 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/