

Grupa Kapitałowa WIKANA

Rozszerzony skonsolidowany raport kwartalny za okres 01.01.2021-31.03.2021



Lublin, 29 maja 2021 r.

Spis treści

1.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	4
2.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego.....	5
3.	Informacje o Jednostce Dominującej oraz o jednostkach zależnych objętych sprawozdaniem skonsolidowanym	6
3.1.	Dane Spółki Dominującej	6
3.2.	Podmioty Grupy Kapitałowej (jednostki konsolidowane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym)	6
4.	Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych	9
4.1.	Oświadczenie o zgodności z MSSF	9
4.2.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych	9
4.3.	Istotne oceny i oszacowania.....	9
4.4.	Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe	9
4.5.	Sezonowość	9
4.6.	Zmiany zasad rachunkowości	9
4.7.	Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie	10
5.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	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	25
6.9.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	26
6.10.	Zobowiązania warunkowe	26
6.11.	Przychody przyszłych okresów.....	27
6.12.	Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej	27
6.13.	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	27
6.14.	Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	28
7.	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe	29
8.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.....	34
8.1.	Zapasy.....	34
8.2.	Rezerwy	34
9.	Opis organizacji Grupy Kapitałowej	35
10.	Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i wpływ tych zmian na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej	35
11.	Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym i do dnia publikacji sprawozdania	35
12.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za I kwartał 2020 r.	35
13.	Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	36
14.	Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej	36
15.	Informacje o transakcjach zawartych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe	36

16.	Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach	37
17.	Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej	37
18.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy	40

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 2021 roku: 4,6603 EUR/PLN (na 31 grudnia 2020 roku: 4,6148 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca I kwartału 2021 roku: 4,5721 EUR/PLN (po I kwartale 2020 r.: 4,3963 EUR/PLN).

Pozycja bilansu	31-mar-21		31-gru-20	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Aktywa razem	206 562	44 324	252 115	54 632
Aktywa trwałe	71 548	15 353	71 678	15 532
Aktywa obrotowe	135 014	28 971	180 437	39 100
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży			-	-
Pasywa razem	206 562	44 324	252 115	54 632
Kapitał własny	62 981	13 514	47 759	10 349
Zobowiązania długoterminowe	65 149	13 980	62 778	13 604
Zobowiązania krótkoterminowe	78 432	16 830	141 578	30 679

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej	01-sty-21 31-mar-21		01-sty-20 31-mar-20	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Przychody ze sprzedaży	64 028	14 004	29 243	6 652
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	23 920	5 232	8 404	1 912
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	20 812	4 552	7 154	1 627
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	19 787	4 328	5 596	1 273
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	15 222	3 329	5 498	1 251
Całkowite dochody ogółem	15 222	3 329	5 498	1 251
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:				
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,76	0,17	0,27	0,06
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,76	0,17	0,27	0,06

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych	01-sty-21 31-mar-21		01-sty-20 31-mar-20	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	4 416	966	(3 397)	(773)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(168)	(37)	(101)	(23)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(19 638)	(4 295)	333	76
Przepływy pieniężne razem	(15 390)	(3 366)	(3 165)	(720)

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Choluta
/Członek Zarządu/

Marek Żochowski
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 29 maja 2021 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 2021 roku: 4,6603 EUR/PLN (na 31 grudnia 2020 roku: 4,6148 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca I kwartału 2021 roku: 4,5721 EUR/PLN (po I kwartale 2020 r.: 4,3963 EUR/PLN).

Pozycja bilansu <i>w tysiącach</i>	31-mar-21		31-gru-20	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	101 602	21 802	91 750	19 882
Aktywa trwałe	84 221	18 072	58 045	12 578
Aktywa obrotowe	17 381	3 730	33 705	7 304
Pasywa razem	101 602	21 802	91 750	19 882
Kapitał własny	43 203	9 270	41 075	8 901
Zobowiązania długoterminowe	35 803	7 683	32 410	7 023
Zobowiązania krótkoterminowe	22 596	4 849	18 265	3 958

Pozycja w śródrocznym skróconym sprawozdaniu jednostkowym z całkowitych dochodów Emitenta <i>w tysiącach</i>	01-sty-21 31-mar-21		01-sty-20 31-mar-20	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	27 270	4 826	1 034	235
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	7 629	1 653	722	164
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	7 456	1 624	1 731	394
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	6 670	1 577	1 514	344
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	2 129	357	1 514	344
Całkowite dochody ogółem	2 129	357	1 514	344
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:				
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,11	0,02	0,08	0,02
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,11	0,02	0,08	0,02

Pozycja w śródrocznym skróconym rachunku przepływów pieniężnych <i>w tysiącach</i>	01-sty-21 31-mar-21		01-sty-20 31-mar-20	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	19 464	4 257	2 726	620
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(26 518)	(5 800)	(496)	(113)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	5 357	1 172	(2 321)	(528)
Przepływy pieniężne razem	(1 697)	(371)	(91)	(21)

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 maja 2021 roku

Marek Żochowski
/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 2021 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-21	31-gru-20
WIKANA AGO Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k.	100%	100%
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.*	100%	100%
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji	100%	100%
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	100%	100%
WIKANA 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 KLONOWE OSIEDLE 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%
Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasz Dom" Sp. z o.o.	100%	100%
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.	100%	100%
EJENDOM Sp. z o.o.	100%	0%
ENERGY PRIME Sp. z o.o. (dawniej: BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.)	100%	100%
ZIELONE TARASY Sp. z o.o. (dawniej: ZIELONE TARASY S.A.)	100%	100%

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

Segment deweloperski

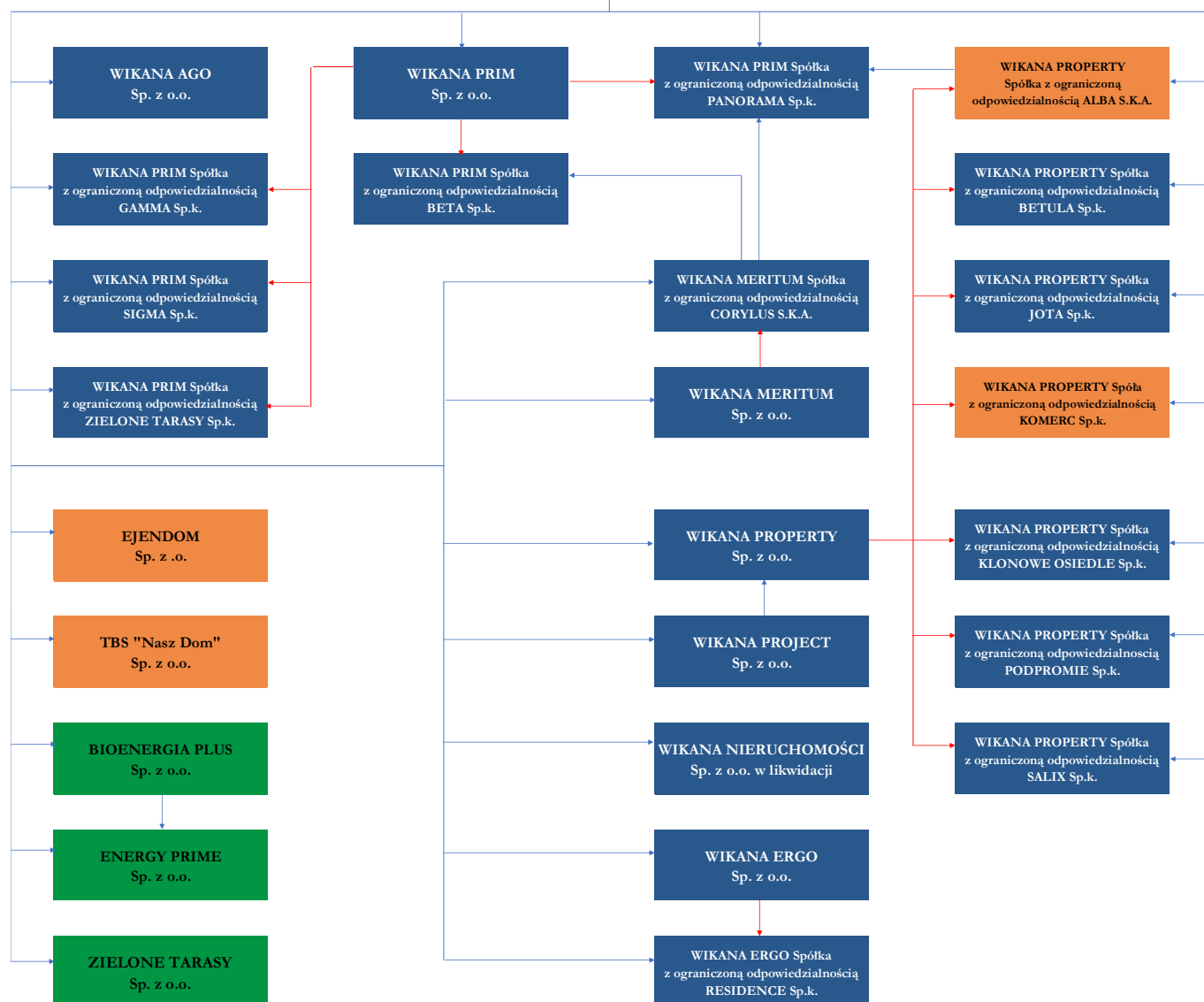


Segment najmu powierzchni

Segment wytwarzania energii
z odnawialnych źródeł energii

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

WIKANA S.A.



→ powiązania kapitałowe
→ powiązania osobowe

Segment deweloperski

Segment najmu powierzchni

Segment OZE

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 2021 roku.

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

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

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z 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 2021 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 2020 rok w notach 5.5 i 5.6.

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

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

4.5. Sezonowość

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

4.6. Zmiany zasad rachunkowości

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

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

Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2021 r. są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2020 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównawczego.

Zmiany wynikające ze zmian MSSF

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

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

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

- Zmiana w MSSF 3 Połączenia jednostek

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

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

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

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

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

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

Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę

Grupa nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2020 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 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 2021 r.			
w tysiącach złotych	Nota	01-sty-21	01-sty-20
		31-mar-21 (dane niebadane)	31-mar-20 (dane niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	6.2	64 028	29 243
Koszt własny sprzedaży		(40 108)	(20 840)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży		23 920	8 403
Koszty sprzedaży		(2 143)	(556)
Koszty ogólnego zarządu		(1 034)	(712)
Pozostałe przychody operacyjne		431	265
Pozostałe koszty operacyjne		(363)	(246)
Zyski (Straty) z inwestycji		1	-
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		20 812	7 154
Koszty finansowe		(1 025)	(1 558)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		19 787	5 596
Podatek dochodowy		(4 565)	(98)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		15 222	5 498
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej za rok obrotowy		-	-
Zysk/(Strata) netto		15 222	5 498
Inne całkowite dochody (netto)		-	-
Całkowite dochody ogółem		15 222	5 498
Zysk/(Strata) netto przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		15 222	5 498
Udziałowców niekontrolujących		-	-
Całkowite dochody ogółem przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		15 222	5 498
Udziałowców niekontrolujących		-	-
Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję			
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	6.6	0,76	0,27
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	6.6	0,76	0,27
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję			
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,76	0,27
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,76	0,27

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Choleta
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 maja 2021 roku

Marek Żochowski
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

Na dzień 31 marca 2021 r.			
<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	31-mar-21	31-gru-20
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		11 290	11 502
Wartości niematerialne		11	19
Nieruchomości inwestycyjne	6.3	57 937	58 003
Pozostałe aktywa długoterminowe		2 012	1 895
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		298	259
Aktywa trwałe razem		71 548	71 678
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.4	113 588	146 472
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	21
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.5	9 804	6 932
Krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		11 622	27 012
Aktywa obrotowe razem		135 014	180 437
Aktywa razem		206 562	252 115

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 maja 2021 roku

Marek Żochowski
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

Na dzień 31 marca 2021 r. w tysiącach złotych			
	Nota	31-mar-21	31-gru-20
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	6.6	39 530	39 530
Akcje własne		(16)	(16)
Kapitał z aktualizacji wyceny		181	181
Kapitał zapasowy		132 265	132 265
Pozostałe kapitały		2 490	2 490
Zyski zatrzymane		(111 469)	(126 692)
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		62 981	47 759
Udziały niekontrolujące		-	-
Kapitał własny razem		62 981	47 759
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.7	12 985	11 179
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.8	23 119	23 107
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		9 701	9 806
Rezerwy		349	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		1 092	1 079
Pozostałe zobowiązania	6.9	15 588	15 704
Przychody przyszłych okresów	6.11	2 315	1 903
Zobowiązania długoterminowe razem		65 149	62 778
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.7	21 325	21 709
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.8	42	22 595
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		1 012	1 062
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	6.9	4 566	4
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.9	8 481	8 526
Rezerwy		5 280	7 822
Przychody przyszłych okresów	6.11	37 724	79 860
w tym dotacje	6.11	-	182
Zobowiązania krótkoterminowe razem		78 432	141 578
Zobowiązania razem		143 581	204 356
Kapitał własny i zobowiązania razem		206 562	252 115

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Choleta
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 maja 2021 roku

Marek Żochowski
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczny skrócony skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 01 stycznia do 31 marca 2021 r. w tysiącach złotych	01-sty-21	01-sty-20
	31-mar-21 (dane niebadane)	31-mar-20 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (Strata) netto za okres	15 222	5 498
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	298	322
Przychody z tytułu odsetek	-	-
Koszty finansowe	1 011	948
Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych	-	563
Zmiana stanu zapasów	32 884	2 872
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(2 989)	99
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(2 279)	301
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	2 518	(3 313)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(41 662)	(10 687)
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	5 003	(3 397)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(168)	(101)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	-	-
Pożyczki spłacone	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(168)	(101)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	5 687	16 571
Nabycie akcji własnych	-	(59)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(22 606)	(12 036)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(98)	(214)
Odsetki zapłacone	(3 208)	(3 129)
Spłata zobowiązań wekslowych	-	(800)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(20 225)	333
Przepływy pieniężne netto, razem	(15 390)	(3 165)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	27 012	19 357
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
Środki pieniężne na koniec okresu	11 622	16 192

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Choluta
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 maja 2021 roku

Marek Żochowski
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

Za okres od 1 stycznia do 31 marca 2021 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 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	-	(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
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2021 r.	39 530	(16)	132 265	2 490	181	(126 691)	47 759	47 759
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	15 222	15 222	15 222
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	15 222	15 222	15 222
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 marca 2021 r.	39 530	(16)	132 265	2 490	181	(111 469)	62 981	62 981

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 maja 2021 roku

Marek Żochowski
/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, 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 2021 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-21	31-mar-20	31-mar-21	31-mar-20	31-mar-21	31-mar-20	31-mar-21	31-mar-20	31-mar-21	31-mar-20
Działalność kontynuowana										
Przychody od odbiorców zewnętrznych	61 010	26 677	1 569	1 506	1 449	1 060	-	-	64 028	29 243
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	23 358	1 756	-	17	-	56	(23 358)	(1 829)	-	-
Przychody od odbiorców razem	84 368	28 433	1 569	1 522	1 449	1 117	(23 358)	(1 829)	64 028	29 243
Wynik segmentu	20 400	6 932	922	828	455	87	-	-	21 777	7 847
Pozostałe przychody przypisane do segmentu	316	185	64	33	51	47	-	-	431	265
Pozostałe koszty przypisane do segmentu	(1 025)	(814)	(238)	(115)	(133)	(29)	-	-	(1 396)	(959)
Zysk na działalności operacyjnej segmentu	19 691	6 303	748	746	373	105	-	-	20 812	7 154
Koszty finansowe	(853)	(838)	(171)	(710)	(1)	(10)	-	-	(1 025)	(1 558)
Podatek dochodowy	(4 566)	(103)	1	5	-	(1)	-	-	(4 565)	(98)
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej segmentu	14 273	5 362	578	41	372	95	-	-	15 222	5 498
Wynik na działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	14 273	5 362	578	41	372	95	-	-	15 222	5 498

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31-mar-21	31-gru-20	31-mar-21	31-gru-20	31-mar-21	31-gru-20	31-mar-21	31-gru-20	31-mar-21	31-gru-20
Aktywa segmentu	256 343	251 980	55 409	56 005	17 332	16 515	(134 443)	(99 675)	194 641	215 501
Nieprzypisane aktywa	10 913	-	573	-	434	-	-	-	11 920	19 942
Aktywa razem									206 562	235 444
Zobowiązania segmentu	153 622	190 756	20 752	22 445	17 647	17 305	(103 697)	(77 757)	88 325	131 927
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	-	-	-	-	55 256	60 859
Zobowiązania razem									143 580	192 786

6.2. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-21 31-mar-21	01-sty-20 31-mar-20
Przychody ze sprzedaży wyrobów deweloperskich*	60 798	26 657
Przychody z najmu	1 477	1 453
Przychody ze sprzedaży energii i OZE	1 367	958
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	386	175
Przychody ogółem	64 028	29 243

* 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 2021 roku	57 937
Efekt zastosowania MSSF 16	-
Zmiana wartości godziwej	-
Wartość netto na 31 marca 2021 roku	57 937
Wartość netto na początek 2020 roku	64 027
Ujawnienie aktywów po zastosowaniu MSSF 16	23
Zmiana wartości godziwej	(66)
Wartość netto na koniec 2020 roku	63 984

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-21 31-mar-21	01-sty-20 31-mar-20
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	1 501	1 413
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	495	598

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- grunty przy ul. Łukasza Rodakiewicza w Lublinie (działki 32/6, 33/6, 34/6, 35/6),
- lokal mieszkalny w Lublinie przy ul. Przyjaźni,
- nieruchomości komercyjne w Kaliszu przy ul. W. Polskiego 135 (działki 18/2, 20/3, 21/2, 38/6, 38/7, 38/9), w Gorzowie Wielkopolskim przy ul. Piłsudskiego 57 (działka 662/1), w Lublinie przy ul. Nałęczowskiej 51a (działka 24/4) oraz w Milejowie przy ul. Partyzanckiej 11A (działka 515/72 i 515/73),
- nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (budynki TBS) w Lublinie przy ul. Kaskadowej 7, przy ul. Nowy Świat 34A, przy ul. Pergolowej 2 i przy ul. Relaksowej 4 oraz w Kraśniku przy ul. Piaskowej 30 i przy ul. Rumiankowej 9.

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

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

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

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

Przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową przyjęto poniższe kluczowe założenia:

Kluczowe założenia	Wartości	Współzależność pomiędzy Kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi, a wartością godziwą
Rentowność obligacji 10-letnich	1,2%	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 2021 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-21	31-gru-20
Materiały	535	679
Produkty w toku	64 218	59 536
Wyroby gotowe	48 835	86 257
Towary	-	-
	113 588	146 472

Wartość odpisów zapasów w roku 2021 wyniosła 503 tys. zł (2020: 503 tys. zł). Grupa nie dokonała odwrócenia odpisów w związku z wzrostem wartości zapasów. Zmiana wartości odpisów między latami wynika z utworzenia nowych odpisów, bądź ze sprzedaży przez Grupę zapasów objętych odpisami.

6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

<i>w tysiącach złotych</i>	31-mar-21	31-gru-20
Należności z tytułu dostaw i usług	1 592	1 406
Pozostałe należności	991	1 097
Należności z tytułu podatków	6 469	4 334
Rozliczenia międzyokresowe	752	95
	9 804	6 932

Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe z tytułu utraty wartości wyniósł na dzień 31 marca 2021 r.: 3 236 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2020 r.: 3 236 tys. zł), w tym 1 861 tys. zł dotyczy należności z tytułu dostaw i usług (na dzień 31 grudnia 2020 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	65,82%	65,82%
Palametra Holdings Limited**	1 612 000	1 612 000	3 224 000	8,16%	8,16%
Sanwil Holding S.A.***	1 204 728	1 204 728	2 409 456	6,10%	6,10%
Inne podmioty	3 938 570	3 938 570	7 877 140	19,93%	19,93%
RAZEM:	19 765 064	19 765 064	39 530 128	100,00%	100,00%

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

** Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 25.04.2016 r. oraz obniżeniem kapitału zakładowego Spółki zarejestrowanym w dniu 04.08.2020 r.

*** Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 30.04.2021 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Spółka posiada 10 000 sztuk akcji własnych, serii G, stanowiących 0,05% udziału w kapitale zakładowym WIKANA S.A. i uprawniających do oddania 10 000 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 0,05% ogólnej liczby głosów. Akcje własne zostały nabyte w dniu 30 stycznia 2020 r. w ramach „Oferty Zakupu Akcji Spółki WIKANA S.A.” (pełna treść oferty została ogłoszona raportem bieżącym nr 4/2020), na podstawie upoważnienia zawartego w uchwale nr 20/VI/2019 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 czerwca 2019 roku w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia akcji własnych Spółki w celu ich umorzenia w trybie art. 362 § 1 pkt 5 i 8 Kodeksu spółek handlowych (szczegóły: raport bieżący nr 8/2020).

Zgodnie z uzasadnieniem projektu uchwały, o której mowa powyżej, opublikowanym przez Spółkę raportem bieżącym nr 17/2019 z dnia 31 maja 2019 r., przeprowadzenie odkupu akcji własnych przez Spółkę powinno przyczynić się do wzrostu ich wartości

Zmiany w strukturze akcjonariatu WIKANA S.A.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 19 kwietnia 2021 r., do dnia publikacji niniejszego raportu, jedyna zmiana, jaka miała miejsce w strukturze znaczących akcyonariuszy Spółki, zgodnie z powiadomieniem otrzymanym przez Spółkę w dniu 30 kwietnia 2021 r., polegała na zbyciu w dniu 27 kwietnia 2021 r. przez Sanwil Holding S.A. 50 000 akcji Spółki (szczegóły: raport bieżący nr 14/2020 z 30 kwietnia 2021 r.).

Informacje o wypłaconych dywidendach

W okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 marca 2021 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu spółki z Grupy Kapitałowej nie wypłacały dywidendy

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. spółki z Grupy Kapitałowej nie wypłacały dywidendy.

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.

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Nr umowy data zawarcia	Przyznana na 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	1 387	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	1 603	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	2 979	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	2 994	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	1 050	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	1 815	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
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	NR 7291290/21/K/0B/20 04.03.2020	12 988	1 884	24.12.2021	Zmienne	Hipoteka 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	350	24.12.2021	Zmienne	Hipoteka umowna, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, weksel własny.

mBank S.A.	26/037/20/Z/ OB i 26/038/20/Z/L I	22 000	0	16.09.2024	Zmienne	Hipoteka umowna, przelew wierzytelności z kontraktów, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, zastawy rejestrowe i finansowe zgodne z umową, umowa wsparcia Projektu, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, umowa podporządkowania, umowa poręczenia i poddania się egzekucji.
Razem		58 525	14 062			

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	4 296	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	150	221	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Ipnihome Limited)	30.10.2012	1 300	1 531	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	100	148	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	31.12.2015	110	147	31.12.2021	Zmienne	
Sanwil Holding S.A.	21.11.2013	700	770	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
	03.07.2013	357	396	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
	23.11.2020	2 400	2 420	31.12.2021	Stałe	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
	05.01.2021	3 000	3 035	31.12.2021	Stałe	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	30.12.2013	1 000	1 078	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	03.07.2012	2 000	2 412	31.12.2021	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
VALUE FIZ	31.08.2017	4 300	4 632	31.12.2021	Stałe	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Polski Fundusz Rozwoju S.A.	29.04.2020	129	129	29.04.2022	Brak	
Razem		19 076	21 215			

6.8. Zobowiązania z tytułu obligacji

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-21 31-mar-21	01-sty-20 31-mar -20
Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu	45 702	23 107
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	622	581
Splata odsetek naliczonych w poprzednich okresach	-	-
Splata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	(1 164)	(548)
Wykup obligacji	(22 000)	-
Razem	23 160	23 140
Część krótkoterminowa	53	23 140
Część długoterminowa	23 107	-
Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu	23 160	23 140

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii C wyemitowane przez WIKANA SPÓŁKA AKCYJNA	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 zmiennie	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie udzielone przez Spółkę.	31.12.2025

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-mar-21	31- mar -20
do 12 miesięcy	53	23 140
powyżej 1 roku do 3 lat	22 000	-
powyżej 3 do 5 lat	1 107	-
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	23 160	23 140

6.9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

<i>w tysiącach złotych</i>	31-mar-21	31- mar-20
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	15 588	15 667
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	2 941	2 679
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa	8 066	8 297
Wniesione partycypacje długoterminowe	4 581	4 661
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	30
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	13 050	15 243
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	5 358	9 973
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	1 133	3 626
Zobowiązania publicznoprawne	6 133	1 242
Pozostałe zobowiązania	326	302
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa	100	100
Zobowiązania z tytułu zakupu środków trwałych	-	-
Razem	28 638	30 910

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 6.7 oraz 6.8.

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki, na dzień 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: 6 541 tys. zł, z czego:

- 4 930 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych. Postępowaniem o najwyższej wartości jest postępowanie wszczęte przez Spółkę w dniu 17 marca 2014 r. przeciwko ABM Greiffenberger Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie. W dniu 25 października 2017 r. Spółka zmodyfikowała podstawę prawną pozwu, żądając od pozwanej spółki zwrotu nienależnego świadczenia w kwocie: 4 398 tys. zł. Powództwo oceniane jest jako zasadne.
- 1 611 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: 504 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. 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 2 039 tys. zł.

<i>w tysiącach złotych</i>	31-mar-21	31- gru-20
Inwestycja Zielone Tarasy	2 693	2 283
Inwestycja Osiedle Marina	379	4 936
Inwestycja Wikana Residence	4 901	2 625
Inwestycja Nova Targowa	6 018	4 178
Inwestycja Wikana Square	23 379	65 357
Inwestycja Parkowa Dzielnica	631	-
Inwestycja Klonowe Osiedle	-	-
Dotacje	2 039	2 085
<i>w tym długoterminowe</i>	1 857	1 903
<i>w tym krótkoterminowe</i>	182	182
Zaliczki z tytułu sprzedaży gruntów	-	299
	40 040	81 763

6.12. Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

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

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-21 31-mar-21	01-sty-20 31-mar-20
Wynagrodzenie kadry zarządzającej	113	87

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-21 31-mar-21	01-sty-20 31-mar-20
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	38	38

6.13. 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-21 31-mar-21	01-sty-20 31-mar-20	31-mar-21	31-mar-20
<i>Agnieszka Buchajska</i>	-	9	-	9
<i>Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą</i>	-	2	-	2
Sprzedaż produktów i usług	-	11	-	10

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień:	
	01-sty-21 31-mar-21	01-sty-20 31-mar-20	31-mar-21	31-mar-20
Agnieszka Buchajska	77	77	25	6
Zambut	4	4	2	2
Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą	12	11	4	4
Zakup produktów i usług	93	92	31	12

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień:		Wartość transakcji w okresie:			Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-20	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	31-mar-21
Sanwil Holding S.A.	7 317	3 000	-	128	334	10 111
Palametra Holdings Limited	6 277	-	-	66	-	6 343
VALUE FIZ	4 554	-	-	78	-	4 632
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	18 148	3 000	-	272	334	21 086

6.14. 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 2020 r.

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 maja 2021 roku

Marek Żochowski
/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 2021 r.			
w tysiącach złotych	Nota	01-sty-21	01-sty-20
		31-mar-21 (dane niebadane)	31-mar-20 (dane niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży		22 270	1 034
Koszt własny sprzedaży		(14 641)	(312)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży		7 629	722
Koszty sprzedaży		(2)	(4)
Koszty ogólnego zarządu		(190)	(202)
Pozostałe przychody operacyjne		21	35
Pozostałe koszty operacyjne		(2)	(117)
Zyski (Straty) z inwestycji		40	1 297
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		7 496	1 731
Koszty finansowe		(826)	(217)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		6 670	1 514
Podatek dochodowy		(4 541)	-
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		2 129	1 514
Działalności zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk/(Strata) netto		2 129	1 514
Inne całkowite dochody (netto)		-	-
Aktualizacja wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży		-	-
Całkowite dochody ogółem		2 129	1 514
Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję			
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,11	0,08
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,11	0,08
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję			
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,11	0,08
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,11	0,08

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 maja 2021 roku

Marek Żochowski
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

Na dzień 31 marca 2021 r.			
<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	31-mar-21	31-gru-20
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		600	617
Wartości niematerialne		-	-
Nieruchomości inwestycyjne		-	4 675
Udzielone pożyczki		58 559	32 041
Pozostałe inwestycje długoterminowe		20 387	20 382
Pozostałe aktywa długoterminowe		4 675	330
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
Aktywa trwałe razem		84 221	58 045
Aktywa obrotowe			
Zapasy	8.1	13 592	27 439
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		2 824	3 604
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		965	2 662
Aktywa obrotowe razem		17 381	33 705
Aktywa razem		101 602	91 750

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 maja 2021 roku

Marek Żochowski
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

Na dzień 31 marca 2021 r. w tysiącach złotych			
	Nota	31-mar-21	31-gru-20
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy		39 530	39 530
Akcje własne		(16)	(16)
Kapitał z aktualizacji wyceny		6	6
Kapitał zapasowy		64 767	64 767
Kapitał rezerwowy		2 490	2 490
Zyski zatrzymane		(63 574)	(65 702)
Kapitał własny razem		42 203	41 075
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		13 042	9 661
Zobowiązania z tytułu obligacji		22 012	22 000
Zobowiązania z tytułu leasingu		407	407
Rezerwy	8.2	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		342	342
Pozostałe zobowiązania		-	-
Zobowiązania długoterminowe razem		35 803	32 410
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		16 611	14 439
Zobowiązania z tytułu obligacji		-	12
Zobowiązania z tytułu leasingu		147	159
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		4 541	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		1 236	3 595
Rezerwy	8.2	61	60
Przychody przyszłych okresów		-	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		22 596	18 265
Zobowiązania razem		58 399	50 675
Kapitał własny i zobowiązania razem		101 602	91 750

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Choluta
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 maja 2021 roku

Marek Żochowski
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczny skrócony jednostkowy Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 01 stycznia do 31 marca 2021 r. w tysiącach złotych	01-sty-21 31-mar-21 (dane niebadane)	01-sty-20 31-mar-20 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk(strata) netto za okres	2 128	1 514
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	15	31
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(40)	(41)
Koszty finansowe	826	208
Zmiana stanu zapasów	13 847	(618)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	775	1 753
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	331	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	1 582	(121)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	19 464	2 718
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Odsetki otrzymane	-	43
Nabycie aktywów finansowych	-	(5)
Pożyczki udzielone	(42 926)	(534)
Splata udzielonych pożyczek	16 408	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(26 518)	(496)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	11 050	130
Nabycie akcji własnych		(59)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(4 669)	(1 209)
Odsetki zapłacone	(990)	(1 111)
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(34)	(72)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	5 357	(2 321)
Przepływy pieniężne netto, razem	(1 697)	(91)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	2 662	114
Środki pieniężne na koniec okresu	965	23
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 maja 2021 roku

Marek Żochowski
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 01 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
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2021 r.	39 590	(16)	64 150	3 108	6	(65 703)	41 075
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	2 128	2 128
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	2 128	2 128
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 marca 2021 r.	39 530	(16)	64 150	3 108	6	(63 575)	43 203

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 maja 2021 roku

Marek Żochowski
/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-21	31-gru-20
Produkcja w toku	13 592	27 439
Wyroby gotowe	-	-
	13 592	27 439

Wartość odpisów aktualizujących zapasy na dzień 31 marca 2021 r. wyniosła 67 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2020 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 2021 r.	-	-	60	60
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	-	-	-
Wartość na dzień 31 marca 2021 r.	-	-	60	60
Część długoterminowa	-	-	-	-
Część krótkoterminowa	-	-	60	60
Wartość na dzień 31 grudnia 2020 r.	-	-	60	60
Część długoterminowa	-	-	-	-
Część krótkoterminowa	-	-	60	60

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Choluta
/Członek Zarządu/

Lublin, 29 maja 2021 roku

Marek Żochowski
/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 01.01.2021-31.03.2021 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 2021 było zawiązanie spółki celowej pod firmą: EJENDOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która została zarejestrowana przez właściwy sąd rejestrowy w dniu 11 lutego 2021 r.

Po dniu 31 marca 2021 r., do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, w strukturze Grupy miały miejsce następujące zmiany:

- przekształcenie w dniu 23 kwietnia 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA SIGMA Sp. z o.o.;
- przekształcenie w dniu 28 kwietnia 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA BETA Sp. z o.o.;
- przekształcenie w dniu 28 kwietnia 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KLONOWE OSIEDLE Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA KLONOWE OSIEDLE Sp. z o.o.;
- przekształcenie w dniu 28 kwietnia 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o.;
- przekształcenie w dniu 29 kwietnia 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA BETULA Sp. z o.o.;
- przekształcenie w dniu 30 kwietnia 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA GAMMA Sp. z o.o.;
- przekształcenie w dniu 30 kwietnia 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA KOMERC Sp. z o.o.;
- przekształcenie w dniu 19 maja 2021 r. spółki pod firmą: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.

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 2021 r., Zarząd Spółki uznaje:

- otrzymanie w dniu 4 stycznia 2021 r. przez Spółkę od większościowego akcjonariusza, tj. Value Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Warszawie („Fundusz”), podpisanego aneksu do umowy pożyczki zawartej przez Spółkę i Fundusz w dniu 31 sierpnia 2017 r., z późn. zm., zmieniającego termin spłaty pożyczki z określonego na dzień 31 grudnia 2020 r. na dzień 31 grudnia 2021 r. (raport bieżący nr 1/2021);
- otrzymanie w dniu 4 stycznia 2021 r. przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS Spółka Komandytowo-Akcyjna podpisanych przez 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 2020 r. na dzień 5 stycznia 2021 r. oraz na aktualizacji zapisów wynikających z powyższej zmiany (raport bieżący nr 2/2021);
- dokonanie w dniu 5 stycznia 2021 r. przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS Spółka Komandytowo-Akcyjna wykupu 22 000 sztuk obligacji serii B (raport bieżący nr 3/2021);
- podjęcie w dniu 29 kwietnia 2021 r. przez Zarząd Spółki uchwały w sprawie zarekomendowania Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu wypłaty dywidendy w wysokości 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) na jedną akcję (raport bieżący nr 12/2021);
- dokonanie w dniu 12 maja 2021 r. całkowitej przedterminowej spłaty umowy pożyczki zawartej w dniu 31 sierpnia 2017 r. przez Spółkę, jako Pożyczkobiorcę, z większościowym akcjonariuszem większościowym Spółki, tj. Value Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym z wydziałonym Subfunduszem 1, jako Pożyczkodawcą.

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 WZ Spółki (SZT.)	Wartość nominalna akcji (PLN)	Udział w kapitale Spółki/głosach na WZ Spółki (%)
Zarząd, w tym:	142 000	284 000	0,72%
Chołota Paweł	30 000	60 000	0,15%
Kwaśniewski Piotr	112 000	224 000	0,57%
Rada Nadzorcza, w tym:	524 815	1 049 630	2,65%
Buchajski Adam	524 815	1 049 630	2,65%
Razem:	666 815	1 333 630	3,37%

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

	Liczba akcji/głosów na WZ Spółki (SZT.)	Wartość nominalna akcji (PLN)	Udział w kapitale Spółki/głosach na WZ Spółki (%)
Zarząd, w tym:	192 000	384 000	0,97%
Chołota Paweł	80 000	160 000	0,40%
Kwaśniewski Piotr	112 000	224 000	0,57%
Rada Nadzorcza, w tym:	524 815	1 049 630	2,66%
Buchajski Adam	524 815	1 049 630	2,66%
Razem:	716 815	1 433 630	3,63%

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

14. Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej

Na przestrzeni I kwartału 2021 roku spółki z Grupy Kapitałowej, poza umowami przenoszącymi własność lokali, były stronami także następujących umów handlowych:

- zawartej w dniu 29 stycznia 2021 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k. z siedzibą w Lublinie z Nadszańskim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Stalowej Woli umowy nieodnawialnego kredytu obrotowego – deweloperskiego w kwocie 5 700 tys. zł z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o numerze roboczym „B2”, realizowanego przez ww. spółkę w ramach drugiego etapu inwestycji pod nazwą: „Parkowa Dzielnica” przy ul. Stanisława Leszczyńskiego w Przemyślu (raport bieżący nr 6/2021);
- zawartej w dniu 10 lutego 2021 r. przez WIKANA AGO Sp. z o.o. z Wykonawcą umowy o wykonanie prac budowlanych w zakresie stanu surowego wraz ze ściankami działowymi na terenie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego roboczo numerem B3 z garażami podziemnymi wielostanowiskowymi, murami oporowymi oraz zjazdami do garaży podziemnych, realizowanego przez ww. spółkę w ramach pierwszego etapu inwestycji pod nazwą: „Klonowe Osiedle” przy ul. Cisowej w Świdniku (raport bieżący nr 7/2021);
- zawartej w dniu 2 marca 2021 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k. z Wykonawcą umowy o wykonanie prac budowlanych w zakresie stanu surowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym oznaczonym roboczo numerem B1 z garażem podziemnym wielostanowiskowym, infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu, realizowanym przez ww. spółkę w ramach pierwszego etapu inwestycji pod nazwą: „Nowe Bronowice” przy ul. Wrońskiej w Lublinie (raport bieżący nr 8/2021);
- zawartej w dniu 2 marca 2021 r. przez WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k. z Wykonawcą umowy o wykonanie prac budowlanych w zakresie wykonania stanu surowego, wraz ze ściankami działowymi, w budynku mieszkalnym wielorodzinnym oznaczonym roboczo numerem B3 z garażem podziemnym wielostanowiskowym, infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu, realizowanym przez ww. spółkę w ramach drugiego etapu inwestycji pod nazwą: „WIKANA RESIDENCE” przy Al. Kraśnickiej w Lublinie (raport bieżący nr 9/2021);
- zawartej w dniu 28 maja 2021 r. przez WIKANA PRIM Sp. z o.o. z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA umowy, na podstawie której wspomniana spółka nabyła niezabudowaną nieruchomość położoną w Tomaszowie Lubelskim o łącznej powierzchni 1,0674 ha (raport bieżący nr 16/2021).

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 6.7. 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 2021 roku spółki z Grupy Kapitałowej kontynuowały swoją działalność statutową.

Na dzień 31 marca 2021 r. łączna kwota zobowiązań Grupy Kapitałowej przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw o charakterze krótkoterminowym, wynosi 73 150 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 37 725 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 73 150 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 35 425 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 2021 roku i do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu Grupa Kapitałowa, w zakresie mieszkaniowych projektów deweloperskich przygotowuje się do rozpoczęcia realizacji kolejnych projektów deweloperskich zlokalizowanych w województwach lubelskim i podkarpackim.

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

Miasto	Mieszkania		Lokale usługowe	
	Liczba	PUM	Liczba	PU
Lublin	18	945	3	141
Rzeszów	21	1 256		
Tarnobrzeg	12	696		
Przemyśl	12	610		
SUMA	63	3 507	3	141

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

Inwestycja	Planowany termin zakończenia projektu* (kwartał i rok)	Mieszkania		Lokale usługowe	
		Liczba	PUM	Liczba	PU
Nova Targowa B	III kwartał 2021	12	696		
Osiedle Marina B4, B5	Zakończony	3	192		
Osiedle Marina A4-A5	Zakończony			1	79
Wikana Residence B1, B2	II kwartał 2022	15	753	2	62
Zielone Tarasy CD	Zakończony	1	83		
Wikana Square A	Zakończony	12	789		
Wikana Square B	Zakończony	8	467		
Parkowa Dzielnica M2	I kwartał 2022	12	610		
SUMA		63	3 591	3	141

* oczekiwany termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie

Poniżej Spółka zamieszcza zestawienie aktualnie realizowane projektów deweloperskich:

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2021)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Lublin					
Wikana Residence B1, B2	84	4 789	35	17.01.2020	30.03.2022
Wikana Residence B3, B4	88	5 008		22.02.2021	31.12.2022
Nowe Bronowice B1	112	5 009		11.03.2021	31.12.2022
Tarnobrzeg					
Nova Targowa B	75	4 385	42	23.10.2019	30.06.2021
Przemyśl					
Parkowa Dzielnica M2	48	2 059	12	01.08.2020	28.02.2022
Świdnik					
Klonowe Osiedle B3	108	5 986		25.02.2021	30.06.2022
SUMA	515	22 447	89		

Oferta lokali (na dzień 31 marca 2021 r.):

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PU (tys. m ²)	Liczba	PU (tys. m ²)	
Wikana Residence B1, B2	49	3 228	84	4 789	31.05.2022
Nova Targowa B	33	2 026	75	4 385	30.09.2021
Parkowa Dzielnica M 2	36	1 449	48	2 059	28.02.2022
Parkowa Dzielnica M 1	1	75	42	2 092	Zakończona
Wikana Square A	41	2 718	138	8 239	Zakończona
Wikana Square B	42	3 100	142	8 490	Zakończona
Zielone Tarasy CD	5	387	46	3 104	Zakończona
SUMA	207	12 983	575	28 369	

Przekazania lokali w 1 kwartale 2021 r.

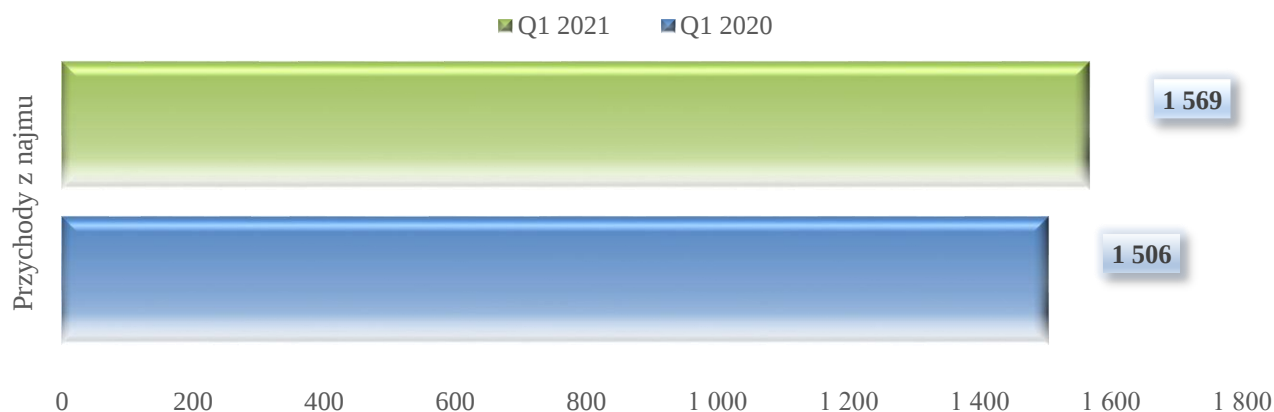
Projekt	Lokale przekazane klientom (szt.)
Osiedle Marina B4, B5	2
Osiedle Marina B1,7,8	17
Osiedle Marina A4,5	1
Wikana Square A	71
Wikana Square B	60
SUMA	151

Lokale pozostałe do przekazania (według stanu na dzień 31 marca 2021 r.):

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Przewidziany termin
	Liczba	PUM/PUU (m ²)	Wartość umów (tys. zł)	zakończenia inwestycji
Wikana Square A	27	1 663	12 722	Zakończona
Wikana Square B	41	2 143	16 343	Zakończona
Zielone Tarasy CD	6	488	2 255	Zakończona
Zielone Tarasy OPRS	5	363	1 812	Zakończona
Osiedle Marina B1,7,8	1	62	342	Zakończona
Osiedle Marina B4,5	1	64	381	Zakończona
Wikana Residence B1, B2	35	1 575	13 907	31.05.2022 r.
Parkowa Dzielnica M2	12	610	2 709	28.02.2022 r.
Nova Targowa B	42	2 359	10 896	30.09.2021 r.
SUMA	170	9 327	61 368	

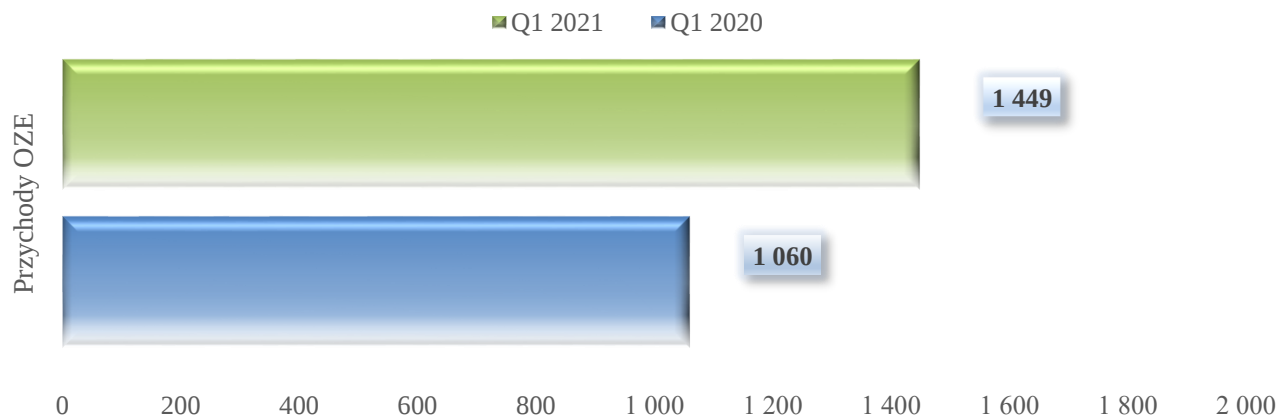
Przychody z segmentu najmu powierzchni komercyjnych w okresie pierwszego kwartału 2021 r. wyniosły 1 569 tys. zł. (w okresie pierwszych trzech miesięcy 2020 r. 1 506 tys. zł).

PRZYCHODY Z NAJMU (W TYS. PLN)



W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2021 r. Grupa Kapitałowa osiągnęła z segmentu energii odnawialnej przychody w wysokości 1 449 tys. zł (w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2020 r. 1 060 tys. zł).

PRZYCHODY Z SEGMENTU ENERGII ODNAWIALNEJ (W TYS. PLN)



W wyniku powyższego Grupa Kapitałowa wypracowała w okresie sprawozdawczym 64 028 tys. zł przychodów względem 29 243 tys. zł w okresie porównawczym. Przy jednoczesnym zwiększeniu kosztu własnego sprzedaży z 20 840 tys. zł (za I kwartał 2020 r.) do 40 108 tys. zł, w okresie sprawozdawczym osiągnięto skonsolidowany zysk brutto na sprzedaży w wysokości 19 787 tys. zł (5 596 tys. zł za I kwartał 2020 r.). Grupa Kapitałowa zakończyła pierwszy kwartał 2021 r. zyskiem netto na poziomie 15 222 tys. zł (względem zysku netto na poziomie 5 498 tys. zł po I kwartał 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 31.03.2021 roku,
- wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży lokali mieszkalnych, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich, zawartych przed 31.03.2021 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.

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 dezinvestycji 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 2021 roku

Marek Żochowski
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/