



# Rozszerzony skonsolidowany raport kwartalny za okres

01.01.2022-31.03.2022

Lublin, 30 maja 2022 roku



# 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 Grupie Kapitałowej .....                                                                                                                  | 6  |
| 3.1.  | Dane Spółki Dominującej .....                                                                                                                          | 6  |
| 3.2.  | Podmioty Grupy Kapitałowej .....                                                                                                                       | 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 .....                                                                                                                      | 10 |
| 4.4.  | Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe .....                                                      | 10 |
| 4.5.  | Sezonowość .....                                                                                                                                       | 10 |
| 4.6.  | Zmiany zasad rachunkowości .....                                                                                                                       | 10 |
| 4.7.  | Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie .....                                                                    | 10 |
| 5.    | Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe .....                                                                                        | 13 |
| 6.    | Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....                                                        | 21 |
| 6.1.  | Sprawozdawczość segmentów działalności .....                                                                                                           | 21 |
| 6.2.  | Przychody ze sprzedaży .....                                                                                                                           | 25 |
| 6.3.  | Nieruchomości inwestycyjne .....                                                                                                                       | 25 |
| 6.4.  | Zapasy .....                                                                                                                                           | 27 |
| 6.5.  | Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe .....                                                                                                | 28 |
| 6.6.  | Akcje i akcjonariat .....                                                                                                                              | 29 |
| 6.7.  | Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek .....                                                                                              | 29 |
| 6.8.  | Zobowiązania z tytułu obligacji .....                                                                                                                  | 34 |
| 6.9.  | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....                                                                                 | 35 |
| 6.10. | Zobowiązania warunkowe .....                                                                                                                           | 35 |
| 6.11. | Rezerwy .....                                                                                                                                          | 36 |
| 6.12. | Przychody przyszłych okresów .....                                                                                                                     | 36 |
| 6.13. | Zmiana na bilansie otwarcia – porównywalność danych finansowych .....                                                                                  | 36 |
| 6.14. | Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej .....                                                                                     | 37 |
| 6.15. | Transakcje z podmiotami powiązanymi .....                                                                                                              | 37 |
| 6.16. | Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych .....                                                     | 38 |
| 7.    | Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe .....                                                                                           | 40 |
| 8.    | Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego .....                                                           | 46 |
| 8.1.  | Zapasy .....                                                                                                                                           | 46 |
| 8.2.  | Rezerwy .....                                                                                                                                          | 46 |
| 8.3.  | Transakcje z podmiotami powiązanymi .....                                                                                                              | 46 |
| 9.    | Opis organizacji Grupy Kapitałowej .....                                                                                                               | 48 |
| 10.   | Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i wpływ tych zmian na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej .....                                                     | 48 |
| 11.   | Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym i do dnia publikacji sprawozdania .....                                                                     | 48 |
| 12.   | Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników .....                                                     | 48 |
| 13.   | Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące .....                                                                                     | 48 |
| 14.   | Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej .....                                                                   | 49 |
| 15.   | Informacje o transakcjach zawartych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe ..... | 49 |

|                                                                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 16. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach .....                       | 49 |
| 17. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej .....                                             | 49 |
| 18. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy ..... | 53 |

## 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 2022 roku: 4,6525 EUR/PLN (na 31 grudnia 2021 roku: 4,5994 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca I kwartału 2022 roku: 4,6472 EUR/PLN (po I kwartale 2021 r.: 4,5721 EUR/PLN).

| Pozycja bilansu<br>w tysiącach                                                                     | 31.03.2022               |               | 31.12.2021               |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------|--------------------------|----------------|
|                                                                                                    | PLN                      | EUR           | PLN                      | EUR            |
| <b>Aktywa razem</b>                                                                                | <b>219 539</b>           | <b>47 187</b> | <b>216 902</b>           | <b>47 159</b>  |
| Aktywa trwałe                                                                                      | 59 353                   | 12 757        | 59 964                   | 13 037         |
| Aktywa obrotowe                                                                                    | 160 186                  | 34 430        | 156 938                  | 34 121         |
| <b>Pasywa razem</b>                                                                                | <b>219 539</b>           | <b>47 187</b> | <b>216 902</b>           | <b>47 159</b>  |
| Kapitał własny                                                                                     | 84 565                   | 18 176        | 81 120                   | 17 637         |
| Zobowiązania długoterminowe                                                                        | 33 295                   | 7 156         | 34 761                   | 7 558          |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                                                       | 101 679                  | 21 855        | 101 021                  | 21 964         |
| Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów<br>w tysiącach | 01.01.2022<br>31.03.2022 |               | 01.01.2021<br>31.03.2021 |                |
|                                                                                                    | PLN                      | EUR           | PLN                      | EUR            |
| Przychody ze sprzedaży                                                                             | 18 310                   | 3 940         | 64 028                   | 14 004         |
| Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży                                                                  | 5 975                    | 1 286         | 23 920                   | 5 232          |
| Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej                                                          | 4 486                    | 965           | 20 812                   | 4 552          |
| Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem                                                                 | 4 228                    | 910           | 19 787                   | 4 328          |
| Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej                                                   | 3 445                    | 741           | 15 222                   | 3 329          |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>                                                                    | <b>3 445</b>             | <b>741</b>    | <b>15 222</b>            | <b>3 329</b>   |
| Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:                                                             |                          |               |                          |                |
| Podstawowy zysk/(strata) (zł)                                                                      | 0,17                     | 0,04          | 0,76                     | 0,17           |
| Rozwodniony zysk/(strata) (zł)                                                                     | 0,17                     | 0,04          | 0,76                     | 0,17           |
| Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych<br>w tysiącach     | 01.01.2022<br>31.03.2022 |               | 01.01.2021<br>31.03.2021 |                |
|                                                                                                    | PLN                      | EUR           | PLN                      | EUR            |
| Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej                                    | 10 209                   | 2 197         | 4 416                    | 966            |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej                                                | 491                      | 106           | (168)                    | (37)           |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej                                                   | (8 736)                  | (1 880)       | (19 638)                 | (4 295)        |
| <b>Przepływy pieniężne razem</b>                                                                   | <b>1 964</b>             | <b>423</b>    | <b>(15 390)</b>          | <b>(3 366)</b> |

## 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 2022 roku: 4,6525 EUR/PLN (na 31 grudnia 2021 roku: 4,5994 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca I kwartału 2022 roku: 4,6472 EUR/PLN (po I kwartale 2021 r.: 4,5721 EUR/PLN).

| Pozycja bilansu<br>w tysiącach                                                                  | 31.03.2022               |               | 31.12.2021               |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------|--------------------------|---------------|
|                                                                                                 | PLN                      | EUR           | PLN                      | EUR           |
| <b>Aktywa razem</b>                                                                             | <b>123 155</b>           | <b>26 471</b> | <b>115 889</b>           | <b>25 199</b> |
| Aktywa trwałe                                                                                   | 108 642                  | 23 351        | 103 296                  | 22 459        |
| Aktywa obrotowe                                                                                 | 14 513                   | 3 119         | 12 603                   | 2 740         |
| <b>Pasywa razem</b>                                                                             | <b>123 155</b>           | <b>26 471</b> | <b>115 899</b>           | <b>25 199</b> |
| Kapitał własny                                                                                  | 54 259                   | 11 662        | 52 948                   | 11 512        |
| Zobowiązania długoterminowe                                                                     | 22 903                   | 4 923         | 15 651                   | 3 403         |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                                                    | 45 993                   | 9 886         | 47 300                   | 10 284        |
| Pozycja w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu z całkowitych dochodów<br>w tysiącach | 01.01.2022<br>31.03.2022 |               | 01.01.2021<br>31.03.2021 |               |
|                                                                                                 | PLN                      | EUR           | PLN                      | EUR           |
| Przychody ze sprzedaży                                                                          | 983                      | 212           | 27 270                   | 4 826         |
| Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży                                                               | 410                      | 88            | 7 629                    | 1 653         |
| Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej                                                       | 2 679                    | 576           | 7 456                    | 1 624         |
| Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem                                                              | 1 559                    | 335           | 6 670                    | 1 577         |
| Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej                                                | 1 186                    | 255           | 2 129                    | 357           |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>                                                                 | <b>1 186</b>             | <b>255</b>    | <b>2 129</b>             | <b>357</b>    |
| Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:                                                          |                          |               |                          |               |
| Podstawowy zysk/(strata) (zł)                                                                   | 0,06                     | 0,01          | 0,11                     | 0,02          |
| Rozwodniony zysk/(strata) (zł)                                                                  | 0,06                     | 0,01          | 0,11                     | 0,02          |
| Pozycja w śródrocznym skróconym jednostkowym rachunku przepływów pieniężnych<br>w tysiącach     | 01.01.2022<br>31.03.2022 |               | 01.01.2021<br>31.03.2021 |               |
|                                                                                                 | PLN                      | EUR           | PLN                      | EUR           |
| Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej                                 | (1 125)                  | (242)         | 19 464                   | 4 257         |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej                                             | (45)                     | (10)          | (26 518)                 | (5 800)       |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej                                                | 393                      | (85)          | 5 357                    | 1 172         |
| <b>Przepływy pieniężne razem</b>                                                                | <b>(776)</b>             | <b>(167)</b>  | <b>(1 697)</b>           | <b>(371)</b>  |



### 3. Informacje o Grupie Kapitałowej

#### 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 2022 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą” albo „Grupą Kapitałową”).

#### 3.2. Podmioty Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej na dzień 31 marca 2022 r. wchodziły następujące jednostki:

##### Jednostka dominująca

WIKANA S.A.

| Jednostki zależne                                                                                                             | Udział %   |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                               | 31.03.2022 | 31.12.2021 |
| WIKANA AGO Sp. z o.o.                                                                                                         | 100%       | 100%       |
| WIKANA ERGO Sp. z o.o.                                                                                                        | 100%       | 100%       |
| WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o.<br>(dawniej: WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k.)                 | 100%       | 100%       |
| WIKANA MERITUM Sp. z o.o.                                                                                                     | 100%       | 100%       |
| WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.*                                                        | 100%       | 100%       |
| WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji                                                                                  | 100%       | 100%       |
| WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.                                                                                                    | 100%       | 100%       |
| WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.                                                           | 100%       | 100%       |
| WIKANA BETULA Sp. z o.o.<br>(dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.)                   | 100%       | 100%       |
| WIKANA JOTA Sp. z o.o.<br>(dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k.)                       | 100%       | 100%       |
| WIKANA KLONOWE OSIEDLE Sp. z o.o.<br>(dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KLONOWE OSIEDLE Sp.k.) | 100%       | 100%       |

| Jednostki zależne                                                                                                       | Udział %   |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                         | 31.03.2022 | 31.12.2021 |
| WIKANA KOMERC Sp. z o.o.<br>(dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.)             | 100%       | 100%       |
| WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.<br>(dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k.)  | 100%       | 100%       |
| WIKANA SALIX Sp. z o.o.<br>(dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.)               | 100%       | 100%       |
| WIKANA PRIM Sp. z o.o.                                                                                                  | 100%       | 100%       |
| WIKANA BETA Sp. z o.o.<br>(dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.)                     | 100%       | 100%       |
| WIKANA GAMMA Sp. z o.o.<br>(dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.)                   | 100%       | 100%       |
| WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.<br>(dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.)             | 100%       | 100%       |
| WIKANA SIGMA Sp. z o.o.<br>(dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.)                   | 100%       | 100%       |
| WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o.<br>(dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k.) | 100%       | 100%       |
| WIKANA PROJECT Sp. z o.o.                                                                                               | 100%       | 100%       |
| Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasz Dom" Sp. z o.o.                                                               | 100%       | 100%       |
| BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.                                                                                              | 100%       | 100%       |
| EJENDOM Sp. z o.o.                                                                                                      | 100%       | 100%       |
| ENERGY PRIME Sp. z o.o.<br>(dawniej: BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.)                 | 100%       | 100%       |
| ZIELONE TARASY Sp. z o.o.<br>(dawniej: ZIELONE TARASY S.A.)                                                             | 100%       | 100%       |

Segment deweloperski



Segment najmu powierzchni

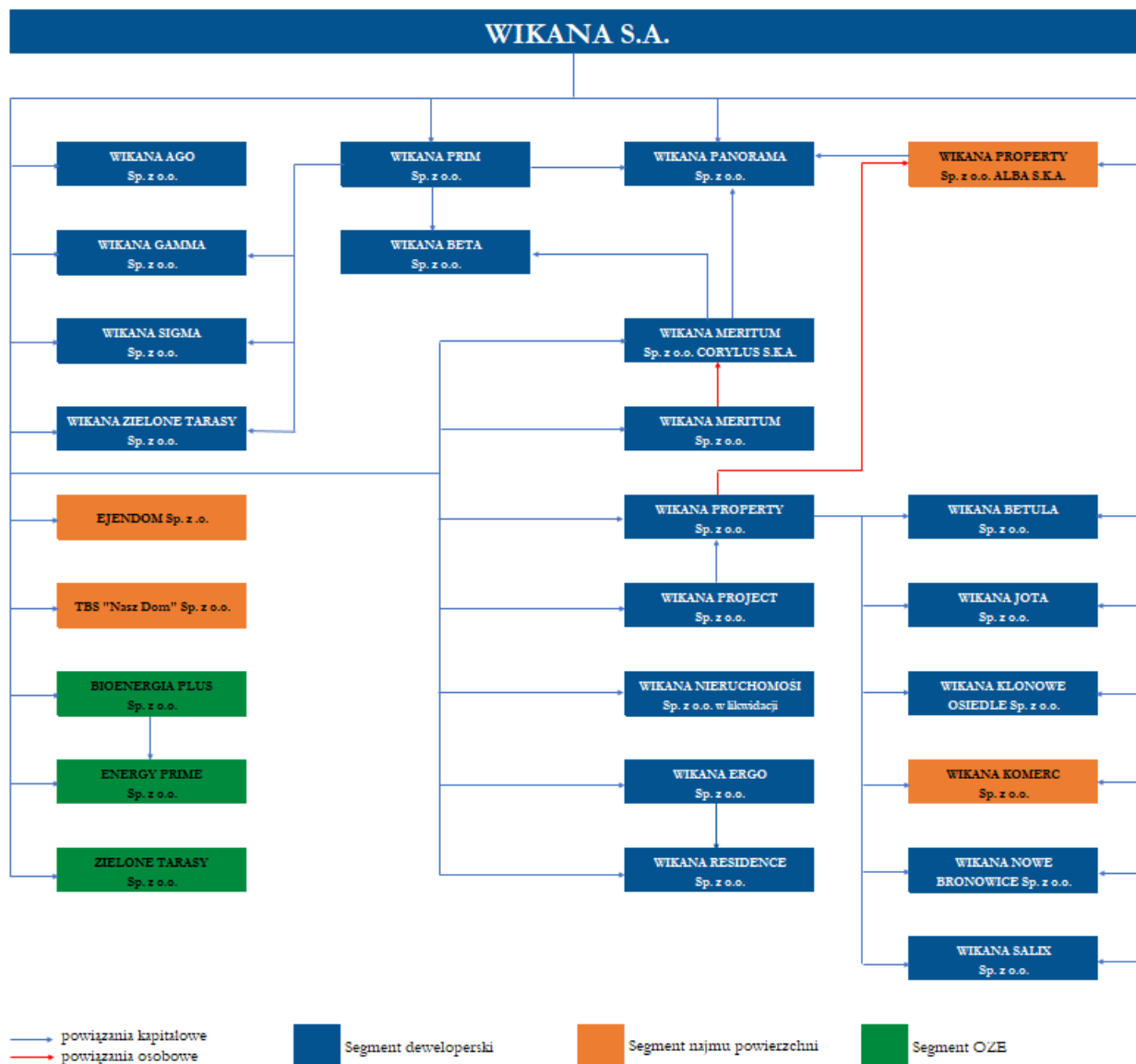


Segment wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii



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

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 2022 roku.

Prezentowane śródroczne skrócone sprawozdania finansowe spełniają wymogi Międzynarodowego Standardu Rachunkowości MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, odnoszącego się do śródrocznych sprawozdań finansowych i nie zawierają one wszystkich informacji, które obowiązują w stosunku do rocznych sprawozdań finansowych. Śródroczne skrócone sprawozdania finansowe powinny być czytane razem z rocznymi sprawozdaniami finansowymi (odpowiednio skonsolidowanym i jednostkowym) za rok 2021, opublikowanymi w dniu 30 kwietnia 2022 roku.

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

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

### 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 30 maja 2022 r.

Wszystkie wartości zaprezentowane w śródrocznych skróconych sprawozdaniach finansowych zostały przedstawione w tysiącach złotych, o ile nie wskazano inaczej. Dane prezentowane w niniejszym raporcie

zostały zaokrąglone. Z tego powodu sumy kwot w wierszach i kolumnach tabel mogą się nieznacznie różnić od wartości łącznej podanej w podsumowaniu wiersza bądź kolumny.

### 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 2021 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 2022 r. są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2022 r.:

- Roczny program poprawek 2018-2020 - poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 41 „Rolnictwo” oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 „Leasing” (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” - aktualizacja referencji do Założeń Konceptyjnych (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),

- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” – ujęcie księgowe przychodów i kosztów zrealizowanych w trakcie procesu inwestycyjnego (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” – wyjaśnienia dotyczące analizy kosztów oraz czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” ustępstwa czynszowe związane z COVID-19 (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 kwietnia 2021 roku lub później).

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

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różni się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów, zmian do standardów oraz nowej interpretacji, które według stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji właściwego pełnego standardu MSSF 14,
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczona do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później, wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone),
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” - definicja wartości szacunkowych (zmiany mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później),
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” - zmiany wprowadzają obowiązek ujmowania podatku odroczonego od transakcji, które w momencie początkowego ujęcia powodują powstanie jednakowych różnic przejściowych (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- Zmiany do MSR 1 i stanowisko praktyczne do MSSF Ujawnienia w zakresie Polityki rachunkowości - zmiany dotyczące zakresu ujawnień znaczących zasad rachunkowości w sprawozdaniu finansowym (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później).

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



# Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

01.01.2022-31.03.2022

Lublin, 30 maja 2022 roku



## 5. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

### Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

| <i>w tysiącach złotych</i>                                              | <i>Nota</i> | <b>01.01.2022<br/>31.03.2022<br/>(dane niebadane)</b> | <b>01.01.2021<br/>01.03.2021<br/>(dane niebadane)</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Działalność kontynuowana</b>                                         |             |                                                       |                                                       |
| Przychody ze sprzedaży                                                  | 6.2         | 18 310                                                | 64 028                                                |
| Koszt własny sprzedaży                                                  |             | (12 335)                                              | (40 108)                                              |
| <b>Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży</b>                                |             | <b>5 975</b>                                          | <b>23 920</b>                                         |
| Koszty sprzedaży                                                        |             | (621)                                                 | (2 143)                                               |
| Koszty ogólnego zarządu                                                 |             | (738)                                                 | (1 034)                                               |
| Pozostałe przychody operacyjne                                          |             | 1 159                                                 | 431                                                   |
| Pozostałe koszty operacyjne                                             |             | (992)                                                 | (363)                                                 |
| Zyski (Straty) z inwestycji                                             |             | (297)                                                 | 1                                                     |
| <b>Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej</b>                        |             | <b>4 486</b>                                          | <b>20 812</b>                                         |
| Koszty finansowe                                                        |             | (258)                                                 | (1 025)                                               |
| <b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem</b>                               |             | <b>4 228</b>                                          | <b>19 787</b>                                         |
| Podatek dochodowy                                                       |             | (783)                                                 | (4 565)                                               |
| <b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b> |             | <b>3 445</b>                                          | <b>15 222</b>                                         |
| <b>Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej za rok obrotowy</b>   |             | <b>-</b>                                              | <b>-</b>                                              |
| <b>Zysk/(Strata) netto</b>                                              |             | <b>3 445</b>                                          | <b>15 222</b>                                         |
| <b>Inne całkowite dochody (netto)</b>                                   |             | <b>-</b>                                              | <b>-</b>                                              |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>                                         |             | <b>3 445</b>                                          | <b>15 222</b>                                         |
| <b>Zysk/(Strata) netto przypadające na:</b>                             |             |                                                       |                                                       |
| Akcjonariuszy jednostki dominującej                                     |             | 3 445                                                 | 15 222                                                |
| Udziałowców niekontrolujących                                           |             | -                                                     | -                                                     |
| <b>Całkowite dochody ogółem przypadające na:</b>                        |             |                                                       |                                                       |
| Akcjonariuszy jednostki dominującej                                     |             | 3 445                                                 | 15 222                                                |
| Udziałowców niekontrolujących                                           |             | -                                                     | -                                                     |
| <b>Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję</b>                      |             |                                                       |                                                       |
| Podstawowy zysk/(strata) (zł)                                           | 6.6         | 0,17                                                  | 0,76                                                  |
| Rozwodniony zysk/(strata) (zł)                                          | 6.6         | 0,17                                                  | 0,76                                                  |



| <i>w tysiącach złotych</i>                                                      | <b>Nota</b> | <b>01.01.2022<br/>31.03.2022<br/>(dane niebadane)</b> | <b>01.01.2021<br/>01.03.2021<br/>(dane niebadane)</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję</b> |             |                                                       |                                                       |
| Podstawowy zysk/(strata) (zł)                                                   |             | 0,17                                                  | 0,76                                                  |
| Rozwodniony zysk/(strata) (zł)                                                  |             | 0,17                                                  | 0,76                                                  |

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 30 maja 2022 roku



## Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

| <i>w tysiącach złotych</i>                        | <i>Nota</i> | <b>31.03.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktywa</b>                                     |             |                   |                   |
| <b>Aktywa trwałe</b>                              |             |                   |                   |
| Rzeczowe aktywa trwałe                            |             | 8 790             | 9 242             |
| Aktywa z tytułu prawa do użytkowania              |             | 1 792             | 1 398             |
| Wartości niematerialne                            |             | 60                | 73                |
| Nieruchomości inwestycyjne                        | 6.3         | 47 947            | 48 013            |
| Pozostałe aktywa długoterminowe                   |             | 467               | 565               |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego   |             | 297               | 673               |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>                        |             | <b>59 353</b>     | <b>59 964</b>     |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                            |             |                   |                   |
| Zapasy                                            | 6.4         | 131 203           | 129 837           |
| Należności z tytułu podatku dochodowego           |             | 296               | 299               |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | 6.5         | 8 109             | 8 188             |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe                  |             | 4                 | 4                 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                |             | 20 574            | 18 610            |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>                      |             | <b>160 186</b>    | <b>156 938</b>    |
| <b>Aktywa razem</b>                               |             | <b>219 539</b>    | <b>216 902</b>    |

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Choleś*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 30 maja 2022 roku

## Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

| <i>w tysiącach złotych</i>                                | <i>Nota</i> | <b>31.03.2022</b><br>(dane niebadane) | <b>31.12.2021</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-------------------|
| <b>Kapitał własny i zobowiązania</b>                      |             |                                       |                   |
| <b>Kapitał własny</b>                                     |             |                                       |                   |
| Kapitał zakładowy                                         | 6.6         | 39 510                                | 39 510            |
| Akcje własne                                              |             | -                                     | -                 |
| Kapitał z aktualizacji wyceny                             |             | 181                                   | 181               |
| Kapitał zapasowy                                          |             | 130 265                               | 132 265           |
| Kapitał rezerwowy                                         |             | 4 494                                 | 2 494             |
| Zyski zatrzymane                                          |             | 93 330                                | (129 655)         |
| Wynik danego okresu                                       |             | 3 445                                 | 36 325            |
| <b>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</b> |             | <b>84 565</b>                         | <b>81 120</b>     |
| <b>Udziały niekontrolujące</b>                            |             | <b>-</b>                              | <b>-</b>          |
| <b>Kapitał własny razem</b>                               |             | <b>84 565</b>                         | <b>81 120</b>     |
| <b>Zobowiązania</b>                                       |             |                                       |                   |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek       | 6.7         | 9 751                                 | 11 002            |
| Zobowiązania z tytułu obligacji                           | 6.8         | 1 199                                 | 1 190             |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego                |             | 3 688                                 | 4 202             |
| Rezerwy                                                   | 6.11        | -                                     | -                 |
| <i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>           | 6.11        | -                                     | -                 |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego                      |             | -                                     | -                 |
| Pozostałe zobowiązania                                    | 6.9         | 16 904                                | 16 614            |
| Dotacje                                                   | 6.12        | 1 753                                 | 1 753             |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>                  |             | <b>33 295</b>                         | <b>34 761</b>     |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek       | 6.7         | 3 684                                 | 10 549            |
| Zobowiązania z tytułu obligacji                           | 6.8         | 22 000                                | 22 000            |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego                |             | 1 457                                 | 646               |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego                 |             | 4 433                                 | 3 765             |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe       | 6.9         | 10 195                                | 9 203             |
| Rezerwy                                                   | 6.11        | 6 321                                 | 6 789             |
| <i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>           | 6.11        | 83                                    | 83                |
| Przychody przyszłych okresów                              | 6.12        | 53 589                                | 48 069            |
| <i>w tym dotacje</i>                                      | 6.12        | 104                                   | 150               |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>                 |             | <b>101 679</b>                        | <b>101 021</b>    |
| <b>Zobowiązania razem</b>                                 |             | <b>134 974</b>                        | <b>135 782</b>    |
| <b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>                |             | <b>219 539</b>                        | <b>216 902</b>    |

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
/Członek Zarządu/

Lublin, 30 maja 2022 roku

## Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| <i>w tysiącach złotych</i>                                                          | <b>01.01.2022<br/>31.03.2022</b><br>(dane niebadane) | <b>01.01.2021<br/>31.03.2021</b><br>(dane niebadane) |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>                     |                                                      |                                                      |
| <b>Zysk (Strata) brutto za okres</b>                                                | <b>4 229</b>                                         | <b>19 787</b>                                        |
| <i>Korekty</i>                                                                      |                                                      |                                                      |
| Amortyzacja                                                                         | 385                                                  | 298                                                  |
| Przychody z tytułu odsetek                                                          |                                                      | -                                                    |
| Koszty finansowe                                                                    | 696                                                  | 1 011                                                |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych                               |                                                      |                                                      |
| Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych                                            |                                                      | -                                                    |
| Zyski/(Straty) na działalności inwestycyjnej                                        | (400)                                                |                                                      |
| Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych                               |                                                      |                                                      |
| Zmiana stanu zapasów                                                                | (1 365)                                              | 32 884                                               |
| Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych                    | 78                                                   | (2 989)                                              |
| Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów                                    | (370)                                                | (6 844)                                              |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów  | 1 436                                                | 2 518                                                |
| Przychody z tytułu wsparcia związanego z COVID-19                                   |                                                      |                                                      |
| Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów                                          | 5 520                                                | (41 662)                                             |
| <b>Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej</b>              | <b>10 209</b>                                        | <b>5 003</b>                                         |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                   |                                                      |                                                      |
| Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych | 801                                                  |                                                      |
| Nabycie nieruchomości inwestycyjnej                                                 |                                                      | -                                                    |
| Zbycie nieruchomości inwestycyjnej                                                  |                                                      |                                                      |
| Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych                   | (310)                                                | (168)                                                |
| Pożyczki spłacone                                                                   |                                                      | -                                                    |
| Nabycie pozostałych aktywów finansowych                                             |                                                      |                                                      |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                          | <b>491</b>                                           | <b>(168)</b>                                         |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>                      |                                                      |                                                      |
| Wydatki na zakup akcji własnych                                                     |                                                      |                                                      |
| Zaciągnięcie kredytów i pożyczek                                                    |                                                      |                                                      |
| Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek                                               | (8 014)                                              | (22 606)                                             |

|                                                                               |                |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego                       | (42)           | (98)            |
| Odsetki zapłacone                                                             | (680)          | (3 208)         |
| Wykup obligacji                                                               |                |                 |
| Splata zobowiązań wekslowych                                                  |                | -               |
| Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej                      |                |                 |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>                       | <b>(8 736)</b> | <b>(20 225)</b> |
| <b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>                                       | <b>1 964</b>   | <b>(15 390)</b> |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu                         | 18 610         | 27 012          |
| Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dot. śr. pieniężnych i ich ekwiwalentów | -              | -               |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>                                      | <b>20 574</b>  | <b>11 622</b>   |

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 30 maja 2022 roku

## Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

### Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej

| <i>w tysiącach złotych<br/>(dane niebadane)</i>   | Kapitał<br>zakładowy | Akcje<br>własne | Kapitał<br>zapasowy | Kapitał<br>rezerwowy | Kapitał z<br>aktualizacji<br>wyceny | Zyski (straty)<br>zatrzymane | Kapitał własny<br>akcjonariuszy<br>jednostki<br>dominującej | Kapitał<br>własny<br>razem |
|---------------------------------------------------|----------------------|-----------------|---------------------|----------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2021 r.</b> | 39 530               | (16)            | 132 265             | 2 490                | 181                                 | (126 691)                    | 47 759                                                      | 47 759                     |
| <i>Całkowite dochody</i>                          | -                    | -               | -                   | -                    | -                                   | 15 222                       | 15 222                                                      | 15 222                     |
| – <i>Wynik za okres</i>                           | -                    | -               | -                   | -                    | -                                   | 15 222                       | 15 222                                                      | 15 222                     |
| – <i>Inne dochody</i>                             | -                    | -               | -                   | -                    | -                                   | -                            | -                                                           | -                          |
| Utworzenie kapitału rezerwowego                   | -                    | -               | -                   | -                    | -                                   | -                            | -                                                           | -                          |
| Skup/Umorzenie akcji własnych                     | -                    | -               | -                   | -                    | -                                   | -                            | -                                                           | -                          |
| Podział wyniku                                    | -                    | -               | -                   | -                    | -                                   | -                            | -                                                           | -                          |
| <b>Kapitał własny na dzień 31 marca 2021 r.</b>   | 39 530               | (16)            | 132 265             | 2 490                | 181                                 | (111 469)                    | 62 981                                                      | 62 981                     |
| <i>w tysiącach złotych<br/>(dane niebadane)</i>   | Kapitał<br>zakładowy | Akcje<br>własne | Kapitał<br>zapasowy | Kapitał<br>rezerwowy | Kapitał z<br>aktualizacji<br>wyceny | Zyski (straty)<br>zatrzymane | Kapitał własny<br>akcjonariuszy<br>jednostki<br>dominującej | Kapitał<br>własny<br>razem |
| <b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2022 r.</b> | 39 510               |                 | 132 265             | 2 494                | 181                                 | (93 330)                     | 81 120                                                      | 81 120                     |
| <i>Całkowite dochody</i>                          | -                    |                 |                     |                      |                                     |                              |                                                             |                            |
| – <i>Wynik za okres</i>                           | -                    |                 |                     |                      |                                     | 3 445                        | 3 445                                                       | 3 445                      |
| – <i>Inne dochody</i>                             | -                    |                 |                     |                      |                                     |                              |                                                             |                            |
| Utworzenie kapitału rezerwowego                   | -                    |                 | (2 000)             | 2 000                |                                     |                              | -                                                           | -                          |
| Skup/Umorzenie akcji własnych                     | -                    |                 |                     |                      |                                     |                              |                                                             |                            |

Wikana S.A.

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

## Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej

| <i>w tysiącach złotych<br/>(dane niebadane)</i> | <b>Kapitał<br/>zakładowy</b> | <b>Akcje<br/>własne</b> | <b>Kapitał<br/>zapasowy</b> | <b>Kapitał<br/>rezerwowy</b> | <b>Kapitał z<br/>aktualizacji<br/>wyceny</b> | <b>Zyski (straty)<br/>zatrzymane</b> | <b>Kapitał własny<br/>akcjonariuszy<br/>jednostki<br/>dominującej</b> | <b>Kapitał<br/>własny<br/>razem</b> |
|-------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Podział wyniku                                  | -                            |                         |                             |                              |                                              |                                      |                                                                       |                                     |
| Obniżenie kapitału                              | -                            |                         |                             |                              |                                              |                                      |                                                                       |                                     |
| Wypłaty dywidendy                               | -                            |                         |                             |                              |                                              |                                      |                                                                       |                                     |
| <b>Kapitał własny na dzień 31 marca 2022 r.</b> | <b>39 510</b>                |                         | <b>130 265</b>              | <b>4 494</b>                 | <b>181</b>                                   | <b>(89 884)</b>                      | <b>84 565</b>                                                         | <b>84 565</b>                       |

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Chołota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 30 maja 2022 roku



## 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 2022 roku wyodrębniała poniższe, główne segmenty branżowe:

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

#### Kryteria łączenia w segmenty

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

Inwestycje Grupy Kapitałowej WIKANA  
(stan na 31.03.2022 r.)



- 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 |               |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------|-------------------|--------------|---------------------------------------------------|--------------|--------------|-----------------|----------------|---------------|
| Działalność kontynuowana                                          | 31.03.2022               | 31.03.2021    | 31.03.2022        | 31.03.2021   | 31.03.2022                                        | 31.03.2021   | 31.03.2022   | 31.03.2021      | 31.03.2022     | 31.03.2021    |
| Przychody od odbiorców zewnętrznych                               | 14 802                   | 61 010        | 1 139             | 1 569        | 2 369                                             | 1 449        | -            | -               | 18 310         | 64 028        |
| Przychody z transakcji pomiędzy segmentami                        | 94                       | 23 358        | -                 | -            | -                                                 | -            | (94)         | (23 358)        | -              | -             |
| <b>Przychody od odbiorców razem</b>                               | <b>14 896</b>            | <b>84 368</b> | <b>1 139</b>      | <b>1 569</b> | <b>2 369</b>                                      | <b>1 449</b> | <b>(94)</b>  | <b>(23 358)</b> | <b>18 310</b>  | <b>64 028</b> |
| Wynik segmentu                                                    | 4 517                    | 20 400        | 649               | 922          | 726                                               | 455          | 83           | -               | 5 975          | 21 777        |
| Pozostałe przychody przypisane do segmentu                        | 325                      | 316           | (177)             | 64           | 894                                               | 51           | (180)        | -               | 862            | 431           |
| Pozostałe koszty przypisane do segmentu                           | (1 909)                  | (1 025)       | (68)              | (238)        | (291)                                             | (133)        | (83)         | -               | (2 351)        | (1 396)       |
| <b>Zysk na działalności operacyjnej segmentu</b>                  | <b>2 933</b>             | <b>19 691</b> | <b>404</b>        | <b>748</b>   | <b>1 329</b>                                      | <b>(373)</b> | <b>(180)</b> | <b>-</b>        | <b>4 486</b>   | <b>20 812</b> |
| Koszty finansowe                                                  | (122)                    | (853)         | (194)             | (171)        | (122)                                             | (1)          | 180          | -               | (258)          | (1 025)       |
| Podatek dochodowy                                                 | (839)                    | (4 566)       | 8                 | 1            | 48                                                | -            | -            | -               | (783)          | (4 565)       |
| <b>Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej segmentu</b> | <b>1 972</b>             | <b>14 273</b> | <b>218</b>        | <b>578</b>   | <b>1 255</b>                                      | <b>(372)</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>        | <b>3 445</b>   | <b>15 222</b> |
| <b>Wynik na działalności zaniechanej</b>                          | <b>-</b>                 | <b>-</b>      | <b>-</b>          | <b>-</b>     | <b>-</b>                                          | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>-</b>        | <b>-</b>       | <b>-</b>      |
| <b>Inne całkowite dochody</b>                                     | <b>-</b>                 | <b>-</b>      | <b>-</b>          | <b>-</b>     | <b>-</b>                                          | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>-</b>        | <b>-</b>       | <b>-</b>      |
| Inne całkowite dochody (netto)                                    | -                        | -             | -                 | -            | -                                                 | -            | -            | -               | -              | -             |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>                                   | <b>1 972</b>             | <b>14 273</b> | <b>218</b>        | <b>578</b>   | <b>1 255</b>                                      | <b>(372)</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>        | <b>3 445</b>   | <b>15 222</b> |

**Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)**

| <i>w tysiącach złotych</i> | Działalność deweloperska |            | Najem powierzchni |            | Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii |            | Eliminacje |            | Skonsolidowane |                |
|----------------------------|--------------------------|------------|-------------------|------------|---------------------------------------------------|------------|------------|------------|----------------|----------------|
|                            | 31.03.2022               | 31.12.2021 | 31.03.2022        | 31.12.2021 | 31.03.2022                                        | 31.12.2021 | 31.03.2022 | 31.12.2021 | 31.03.2022     | 31.12.2021     |
| Aktywa segmentu            | 141 193                  | 139 139    | 44 545            | 45 829     | 14 503                                            | 14 642     | (1 873)    | (2 294)    | 198 368        | 197 316        |
| Nieprzypisane aktywa       |                          | -          |                   | -          |                                                   | -          |            | -          | 21 170         | 19 587         |
| <b>Aktywa razem</b>        |                          |            |                   |            |                                                   |            |            |            | <b>219 538</b> | <b>216 903</b> |
| Zobowiązania segmentu      | 94 606                   | 85 644     | 19 085            | 20 128     | 5 394                                             | 5 406      | (1 978)    | (713)      | 117 107        | 110 465        |
| Nieprzypisane zobowiązania |                          | -          |                   | -          |                                                   | -          |            | -          | 17 867         | 25 318         |
| <b>Zobowiązania razem</b>  |                          |            |                   |            |                                                   |            |            |            | <b>134 974</b> | <b>135 783</b> |

## 6.2. Przychody ze sprzedaży

| <i>w tysiącach złotych</i>                     | 01.01.2022<br>31.03.2022 | 01.01.2021<br>31.03.2021 |
|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Przychody ze sprzedaży wyrobów deweloperskich* | 15 318                   | 60 798                   |
| Przychody ze sprzedaży energii i OZE           | 1 785                    | 1 367                    |
| Przychody ze sprzedaży towarów                 | -                        | -                        |
| Przychody ze świadczenia pozostałych usług     | 39                       | 386                      |
| <b>Przychodu z tytułu umów z klientami</b>     | <b>17 152</b>            | <b>62 551</b>            |
| Przychody z najmu                              | 1 168                    | 1 477                    |
| <b>Przychody ogółem</b>                        | <b>18 310</b>            | <b>64 028</b>            |

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

## 6.3. Nieruchomości inwestycyjne

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

| <i>w tysiącach złotych</i>                                    | <b>Wartość godziwa</b> |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Wartość netto na początek 2022 roku</b>                    | <b>48 013</b>          |
| Efekt zastosowania MSSF 16                                    | (66)                   |
| Przeniesienie do zapasów                                      | -                      |
| Przeniesienie do środków trwałych przeznaczonych do sprzedaży | -                      |
| Zmiana wartości godziwej                                      | -                      |
| <b>Wartość netto na 31 marca 2022 roku</b>                    | <b>47 947</b>          |
| <b>Wartość netto na początek 2021 roku</b>                    | <b>58 003</b>          |
| Ujawnienie aktywów po zastosowaniu MSSF 16                    | 530                    |
| Przeniesienie z zapasów                                       | -                      |
| Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej                          | (8 671)                |
| Zmiana wartości godziwej                                      | (1 849)                |
| <b>Wartość netto na koniec 2021 roku</b>                      | <b>48 013</b>          |

| w tysiącach złotych                                                                                                                                                           | 01.01.2022<br>31.03.2022 | 01.01.2022<br>31.03.2021 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>                                                                                                                            |                          |                          |
| Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych                                                                                                                 | 1 139                    | 1 501                    |
| Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów | 490                      | 495                      |

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

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

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

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

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

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

Przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową przyjęto poniższe kluczowe założenia:

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

| Kluczowe założenia                | Współzależność pomiędzy Kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi, a wartością godziwą |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Okres prognozy przyszłych wpływów | Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem przyszłych wpływów                                  |

Przy zastosowaniu wyceny metodą porównawczą przyjęto poniższe kluczowe założenia:

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

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

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 marca 2022 r. nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

## 6.4. Zapasy

| w tysiącach złotych | 31.03.2022     | 31.12.2021     |
|---------------------|----------------|----------------|
| Materiały           | 495            | 629            |
| Produkty w toku     | 117 229        | 105 031        |
| Wyroby gotowe       | 13 479         | 24 177         |
| Towary              | -              | -              |
|                     | <b>131 203</b> | <b>129 837</b> |

### Podział zapasów na dzień 31 marca 2022 roku

| w tysiącach złotych                 | Materiały | Produkty w toku | Wyroby gotowe | Towary |
|-------------------------------------|-----------|-----------------|---------------|--------|
| Inwestycja Lublin Osiedle Marina    |           | 527             | 41            |        |
| Inwestycja Lublin Miasteczko Wikana |           | 215             |               |        |
| Inwestycja Lublin Niecała 7         |           | 8 821           |               |        |
| Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy   |           | 658             | 3 538         |        |
| Inwestycja Rzeszów Wikana Square    |           |                 | 8 680         |        |



| <i>w tysiącach złotych</i>            | <b>Materialy</b> | <b>Produkty w toku</b> | <b>Wyroby gotowe</b> | <b>Towary</b> |
|---------------------------------------|------------------|------------------------|----------------------|---------------|
| Inwestycja Przemysł Parkowa Dzielnica |                  | 11 061                 |                      |               |
| Inwestycja Lublin Wikana Residence    |                  | 32 205                 |                      |               |
| Inwestycja Lublin Orzechowa           |                  |                        |                      |               |
| Inwestycja Tarnobrzeg Nova Targowa    |                  |                        | 1 219                |               |
| Inwestycja Tarnobrzeg Kopernika       |                  | 1 688                  |                      |               |
| Inwestycja Lublin Nowe Bronowice      |                  | 14 754                 |                      |               |
| Inwestycja Zamość Factory Park        |                  | 7 649                  |                      |               |
| Inwestycja Zamość Delia Park          |                  | 7 092                  |                      |               |
| Inwestycja Świdnik Klonowe Osiedle    |                  | 19 886                 |                      |               |
| Inwestycja Tomaszów Lubelski          |                  | 2 887                  |                      |               |
| Inwestycja Radom                      |                  | 1 667                  |                      |               |
| Inwestycja Tarnów                     |                  | 6 579                  |                      |               |
| Odnawialne źródła energii             | 495              |                        |                      |               |
| Zaliczki na dostawy                   |                  | 309                    |                      |               |

Wartość odpisów zapasów w I kwartale 2022 wyniosła 299 tys. zł (2021: 299 tys. zł). Grupa nie dokonała odwrócenia odpisów w związku ze 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>         | <b>31.03.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Należności z tytułu dostaw i usług | 1 158             | 1 432             |
| Pozostałe należności               | 1 564             | 3 181             |
| Należności z tytułu podatków       | 4 592             | 3 481             |
| Rozliczenia międzyokresowe         | 795               | 94                |
|                                    | <b>8 109</b>      | <b>8 188</b>      |

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

## 6.6. Akcje i akcjonariat

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

| Akcjonariusz                          | Liczba posiadanych akcji | Liczba głosów na WZA | Wartość nominalna akcji | Udział akcji w kapitale zakładowym | Udział głosów na WZA |
|---------------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------------------|----------------------|
| VALUE FIZ z wydziałem Subfunduszem 1* | 13 009 766               | 13 009 766           | 26 019 532              | 65,85%                             | 65,85%               |
| 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                         | 3 928 570                | 3 928 570            | 7 857 140               | 19,89%                             | 19,89%               |
| RAZEM:                                | 19 755 064               | 19 755 064           | 39 510 128              | 100,00%                            | 100,00%              |

\* Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 16.01.2020 r. oraz obniżeniem kapitału zakładowego zarejestrowanym w dniu 04.08.2020 r. i w dniu 10.09.2021 r.

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

\*\*\* Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 30.04.2021 r. oraz obniżeniem kapitału zakładowego zarejestrowanym w dniu 04.08.2020 r. i w dniu 10.09.2021 r.

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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 30 kwietnia 2022 r., do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w strukturze znaczących akcjonariuszy.

### Informacje o wypłaconych dywidendach

W okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 marca 2022 r. Spółka nie wypłacała dywidendy.

W dniu 30 lipca 2021 r. w oparciu o Uchwałę nr 7/VI/2021 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie sposobu podziału zysku wykazanego przez Spółkę za rok obrotowy 2020 Spółka wypłaciła dywidendę w kwocie 2 963 259,60 zł (słownie: dwa miliony dziewięćset sześćdziesiąt trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt dziewięć złotych 60/100). Wysokość dywidendy przypadająca na jedną akcję wynosiła 0,15 zł (słownie: piętnaście groszy). Liczba akcji objętych dywidendą wynosiła 19 755 064. Dzień dywidendy został określony na 16 lipca 2021 r.

## 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 w tysiącach złotych | 31.03.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------------------------------------|------------|------------|
| Kredyty bankowe                                   | 11 819     | 13 342     |
| Pożyczki                                          | 1 616      | 8 209      |
| w tym:                                            |            |            |
| część długoterminowa                              | 9 751      | 11 002     |
| część krótkoterminowa                             | 3 684      | 10 549     |

| <b>Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty</b><br><i>w tysiącach złotych</i> | <b>31.03.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| do 12 miesięcy                                                                                          | 3 684             | 10 549            |
| powyżej 1 roku do 3 lat                                                                                 | 2 553             | 3 288             |
| powyżej 3 do 5 lat                                                                                      | 2 428             | 2 154             |
| powyżej 5 lat                                                                                           | 4 770             | 5 560             |
| <b>Kredyty i pożyczki razem</b>                                                                         | <b>13 435</b>     | <b>21 551</b>     |

| <b>Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)</b><br><i>w tysiącach złotych</i> | <b>31.03.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| w walucie polskiej                                                           | 13 435            | 21 551            |
| w walutach obcych                                                            | -                 | -                 |
| <b>Kredyty i pożyczki razem</b>                                              | <b>13 435</b>     | <b>21 551</b>     |

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

| Kredytodawca                   | Nr umowy data zawarcia              | Przyzna-na<br>kwota<br>kredytu<br>w tys. zł | Kwota<br>zadłużenia<br>w tys. zł | Termin spłaty | Oprocento-<br>wanie | Zabezpieczenia                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------|---------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bank Gospodarstwa<br>Krajowego | 12001745/233/<br>2000<br>15.12.2000 | 1 719                                       | 1 324                            | 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<br>Krajowego | 12001745/<br>83/2002<br>24.07.2002  | 2 900                                       | 1 475                            | 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<br>Krajowego | 12001745/<br>152/2002<br>27.09.2002 | 4 000                                       | 2 790                            | 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<br>Krajowego | 12001745/<br>64/2003<br>27.05.2003  | 7 300                                       | 2 604                            | 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<br>Krajowego | 12001745/1058/2006<br>05.09.2006    | 2 454                                       | 917                              | 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                                                   |

| Kredytodawca                          | Nr umowy data zawarcia                           | Przyzna-na<br>kwota<br>kredytu<br>w tys. zł | Kwota<br>zadłużenia<br>w tys. zł | Termin spłaty | Oprocento-<br>wanie | Zabezpieczenia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------|---------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bank Gospodarstwa<br>Krajowego        | 12001745/1059/2006<br>05.09.2006                 | 4 164                                       | 1 591                            | 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<br>Spółdzielczości S.A. | 5808829/65/K/OB/21<br>16.07.2021                 | 17 895                                      | 0                                | 25.12.2023    | Zmienne             | Hipoteka umowna, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, zastawy rejestrowe ustanowione zgodnie z umową, poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Spółkę, jako Poręczyciela, wraz z oświadczeniem Spółki o poddaniu się egzekucji, weksel in blanco, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach kredytobiorcy, blokada środków pieniężnych na rachunkach pomocniczych, gwarancja BGK. |
| Bank Polskiej<br>Spółdzielczości S.A. | 5808829/66/K/RE/21<br>16.07.2021                 | 500                                         | 0                                | 28.02.2023    | Zmienne             | Zastaw rejestrowy, cesja wierzytelności przyszłych, weksel in blanco, pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach kredytobiorcy, blokada środków pieniężnych na rachunkach pomocniczych, gwarancja BGK.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Bank Spółdzielczy<br>w Izbicy         | KR-21-00603<br>22.10.2021                        | 4 000                                       | 1 118                            | 31.12.2023    | Zmienne             | Hipoteka umowna, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel in blanco, pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach kredytobiorcy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| PKO Bank Polski<br>S.A.               | 68 1020 1068 000 1196<br>0079 1921<br>19.10.2021 | 18 400                                      | 0                                | 31.12.2023    | Zmienne             | Hipoteka umowna, zastawy rejestrowe i finansowe, przelewy na rzecz Banku wierzytelności pieniężnych, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, gwarancja przekroczenia kosztów wystawiona przez Spółkę w formie umowy wsparcia, wraz z oświadczeniem Spółki o poddaniu się egzekucji                                                                                                                                                                        |

| Kredytodawca         | Nr umowy data zawarcia                            | Przyzna-na<br>kwota<br>kredytu<br>w tys. zł | Kwota<br>zadłużenia<br>w tys. zł | Termin spłaty | Oprocento-<br>wanie | Zabezpieczenia                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------|---------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PKO Bank Polski S.A. | 04 1020 1068 0000 1102<br>0376 3067<br>19.10.2021 | 1 000                                       | 0                                | 31.12.2023    | Zmienne             | Hipoteka umowna, zastawy rejestrowe i finansowe, przelewy na rzecz Banku wierzytelności pieniężnych, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, gwarancja przekroczenia kosztów wystawiona przez Spółkę w formie umowy wsparcia, wraz z oświadczeniem Spółki o poddaniu się egzekucji |
| <b>Razem</b>         |                                                   | <b>60 332</b>                               | <b>11 819</b>                    |               |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### Zestawienie pożyczek

| Pożyczkodawca                                                        | Data zawarcia umowy | Przyzna-na<br>kwota<br>pożyczki<br>w tys. zł | Kwota<br>zadłużenia<br>w tys. zł | Termin spłaty | Oprocentowanie | Zabezpieczenia                                          |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|---------------|----------------|---------------------------------------------------------|
| Palametra Holdings Limited<br>(wcześniej: Renale Management Limited) | 13.09.2013          | 3 530                                        | 1 065                            | 31.12.2021    | Zmienne        | Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę           |
|                                                                      | 04.03.2014          | 150                                          | 52                               | 31.12.2021    | Zmienne        | Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę           |
| Palametra Holdings Limited<br>(wcześniej: Ipnihome Limited)          | 30.10.2012          | 1 300                                        | 380                              | 31.12.2021    | Zmienne        | Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę |
|                                                                      | 04.03.2014          | 100                                          | 35                               | 31.12.2021    | Zmienne        | Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę |
|                                                                      | 31.12.2015          | 110                                          | 42                               | 31.12.2021    | Zmienne        |                                                         |
| Polski Fundusz Rozwoju S.A.                                          | 29.04.2020          | 129                                          | 42                               | 26.06.2023    | Brak           | -                                                       |
| <b>Razem</b>                                                         |                     | <b>5 319</b>                                 | <b>1 616</b>                     |               |                |                                                         |

## 6.8. Zobowiązania z tytułu obligacji

| <i>w tysiącach złotych</i>                                | 01.01.2022<br>31.03.2022 | 01.01.2021<br>31.03.2021 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu</b> | <b>23 160</b>            | <b>45 702</b>            |
| Koszty emisji na początek okresu                          | -                        | -                        |
| Wpływy z emisji obligacji                                 | -                        | -                        |
| Koszty emisji w prezentowanym okresie                     | -                        | -                        |
| Wpływy z emisji obligacji netto                           | -                        | -                        |
| Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie                | -                        | -                        |
| Naliczone odsetki w okresie                               | 581                      | 622                      |
| Splata odsetek naliczonych w poprzednich okresach         | -                        | -                        |
| Splata odsetek naliczonych w bieżącym okresie             | (542)                    | (1 164)                  |
| Wykup obligacji                                           | -                        | (22 000)                 |
| <b>Razem</b>                                              | <b>23 199</b>            | <b>23 160</b>            |
| Część krótkoterminowa                                     | 22 000                   | 53                       |
| Część długoterminowa                                      | 1 199                    | 23 107                   |
| <b>Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu</b>   | <b>23 199</b>            | <b>23 160</b>            |

### Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

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

### Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

| <i>w tysiącach złotych</i>             | 31.03.2022    | 31.03.2021    |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| do 12 miesięcy                         | 22 000        | 53            |
| powyżej 1 roku do 3 lat                |               | 22 000        |
| powyżej 3 do 5 lat                     | 1 199         | 1 107         |
| powyżej 5 lat                          | -             | -             |
| <b>Zobowiązania z tytułu obligacji</b> | <b>23 199</b> | <b>23 160</b> |



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

| <i>w tysiącach złotych</i>                                                              | 31.03.2022    | 31.03.2021    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</b>                                            | <b>16 904</b> | <b>15 588</b> |
| Kaucje zatrzymane - część długoterminowa                                                | 4 563         | 2 941         |
| Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa                    | 7 819         | 8 066         |
| Wniesione partycypacje długoterminowe                                                   | 4 522         | 4 581         |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe                                                   | -             | -             |
| <b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b> | <b>10 195</b> | <b>13 050</b> |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług                                                    | 7 224         | 5 358         |
| Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa                                               | 941           | 1 133         |
| Zobowiązania publicznoprawne                                                            | 1 930         | 6 133         |
| Pozostałe zobowiązania                                                                  |               | 326           |
| Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa                   | 100           | 100           |
| Zobowiązania z tytułu zakupu środków trwałych                                           | -             | -             |
| <b>Razem</b>                                                                            | <b>27 099</b> | <b>28 638</b> |

## 6.10. Zobowiązania warunkowe

Spółki Grupy Kapitałowej posiadają wobec siebie zobowiązania warunkowe z tytułu kredytów, pożyczek i wyemitowanych obligacji. Informacje o zaciągniętych zobowiązaniach warunkowych z w/w tytułów zostały ujęte w notcie 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 zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, Spółka i jednostki od niej zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 8 187 tys. zł, z czego:

- 4 672 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych. Postępowaniem o najwyższej wartości jest postępowanie wszczęte przez Spółkę w dniu 17 marca 2014 r. przeciwko ABM Greiffenberger Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie. W dniu 25 października 2017 r. Spółka zmodyfikowała podstawę prawną pozwu, żądając od pozwanej spółki zwrotu nienależnego świadczenia w kwocie: 4 398 tys. zł. Powództwo oceniane jest jako zasadne,
- 3 515 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych; powództwa oceniane są jako niezasadne.

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

### 6.11. Rezerwy

| w tysiącach złotych                        | Prawne       | Zobowiązania | Pracownicze | Suma         |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|
| Wartość na dzień 1 stycznia 2022 r.        | 1 103        | 5 603        | 83          | 6 789        |
| Zwiększenia/Utworzenie                     |              |              |             |              |
| Zmniejszenia/Wykorzystanie                 | (91)         | (378)        | -           | (469)        |
| <b>Wartość na dzień 31 marca 2022 r.</b>   | <b>1 013</b> | <b>5 225</b> | <b>83</b>   | <b>6 321</b> |
| Część długoterminowa                       |              |              |             |              |
| Część krótkoterminowa                      |              |              |             |              |
| <b>Wartość na dzień 31 grudnia 2021 r.</b> | <b>1 103</b> | <b>5 603</b> | <b>83</b>   | <b>6 789</b> |
| Część długoterminowa                       | -            | -            | -           | -            |
| Część krótkoterminowa                      | 1 103        | 5 603        | 83          | 6 789        |

### 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 1 857 tys. zł.

| w tysiącach złotych          | 31.03.2022    | 31.12.2021    |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Inwestycja Zielone Tarasy    | -             | 1 720         |
| Inwestycja Wikana Residence  | 31 133        | 24 043        |
| Inwestycja Nova Targowa      | 230           | 8 227         |
| Inwestycja Wikana Square     | 2 634         | 3 655         |
| Inwestycja Klonowe Osiedle   | -             | 2 684         |
| Inwestycja Parkowa Dzielnica | 8 737         | 6 715         |
| Inwestycja Factory Park      | 1 836         | 563           |
| Inwestycja Delia Park        | 1 761         | 16            |
| Inwestycja Nowe Bronowice    | 5 241         | -             |
| Dotacje                      | 1 857         | 1 903         |
| <i>w tym długoterminowe</i>  | <i>1 753</i>  | <i>1 753</i>  |
| <i>w tym krótkoterminowe</i> | <i>104</i>    | <i>150</i>    |
| Pozostałe                    | 294           | 296           |
|                              | <b>55 342</b> | <b>49 822</b> |

### 6.13. Zmiana na bilansie otwarcia – porównywalność danych finansowych

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

| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty<br>w tysiącach złotych | 31.03.2022    | 31.12.2021    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| środki pieniężne w kasie i banku                          | 20 574        | 18 610        |
| <b>Wartość środków pieniężnych, razem</b>                 | <b>20 574</b> | <b>18 610</b> |

w tym:

| w tysiącach złotych                                 | 31.03.2022    | 31.12.2021   |
|-----------------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>środki pieniężne na rachunkach powierniczych</b> | <b>15 492</b> | <b>6 364</b> |
| WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.                          | 564           | 228          |
| WIKANA SALIX Sp. z o.o.                             | 1 949         | 2 302        |
| WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o.                    |               | 0            |
| WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o.                         | 8 157         | 3 556        |
| WIKANA AGO Sp. z o.o.                               | 754           | 278          |
| WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.                    | 4 068         | 0            |

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

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

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

| w tysiącach złotych                      | 01.01.2022<br>31.03.2022 | 01.01.2021<br>31.03.2021 |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Wynagrodzenie kadry zarządzającej</b> | <b>104</b>               | <b>113</b>               |
| <b>Wynagrodzenie Rady Nadzorczej</b>     | <b>38</b>                | <b>38</b>                |

#### 6.15. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu MSR 24

| w tysiącach złotych                       | Wartość transakcji<br>w okresie: |                          | Nierozliczone saldo<br>na dzień |            |
|-------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------|------------|
|                                           | 01.01.2022<br>31.03.2022         | 01.01.2021<br>31.03.2021 | 31.03.2022                      | 31.03.2021 |
| Zambut                                    | 30                               | 4                        | 30                              | 2          |
| Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą        |                                  | 12                       |                                 | 4          |
| Podmioty powiązane z Piotrem Kwaśniewskim | 26                               | -                        | 9                               | -          |
| <b>Zakup produktów i usług</b>            | <b>56</b>                        | <b>16</b>                | <b>39</b>                       | <b>6</b>   |

| w tysiącach złotych                               | Nierozliczone saldo na<br>dzień |              | Wartość transakcji<br>w okresie |                       | Nierozliczone saldo<br>na dzień |              |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|--------------|
|                                                   | 31.12.2021                      | Udzielenie   | Splaty<br>kapitału              | Naliczenia<br>odsetek | Splaty<br>odsetek               | 31.03.2022   |
| Sanwil Holding S.A.                               | 6 584                           | -            | (6 584)                         | 45                    | (45)                            | -            |
| VALUE FIZ                                         | -                               | -            | -                               | -                     | -                               | -            |
| <b>Otrzymane pożyczki<br/>(kapitał i odsetki)</b> | <b>11 871</b>                   | <b>3 000</b> | <b>(7 836)</b>                  | <b>439</b>            | <b>(781)</b>                    | <b>6 693</b> |

| w tysiącach złotych    | Wartość transakcji<br>w okresie: |                          | Nierozliczone saldo<br>na dzień |            |
|------------------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------|------------|
|                        | 01.01.2022<br>31.03.2022         | 01.01.2021<br>31.03.2021 | 31.03.2022                      | 31.12.2021 |
| VALUE FIZ              | -                                | (1 917)                  | -                               | -          |
| Pozostałe zobowiązania | -                                | (1 917)                  | -                               | -          |

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

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

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
/Członek Zarządu/



# Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

01.01.2022-31.03.2022

Lublin, 30 maja 2022 roku



## 7. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

### Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

| <i>w tysiącach złotych</i>                                                      | <i>Nota</i> | <b>01.01.2022<br/>31.03.2022<br/>(dane niebadane)</b> | <b>01.01.2021<br/>31.03.2021<br/>(dane niebadane)</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Działalność kontynuowana</b>                                                 |             |                                                       |                                                       |
| Przychody ze sprzedaży                                                          |             | 983                                                   | 22 270                                                |
| Koszt własny sprzedaży                                                          |             | (573)                                                 | (14 641)                                              |
| <b>Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży</b>                                        |             | <b>410</b>                                            | <b>7 629</b>                                          |
| Koszty sprzedaży                                                                |             | (25)                                                  | (2)                                                   |
| Koszty ogólnego zarządu                                                         |             | (242)                                                 | (190)                                                 |
| Pozostałe przychody operacyjne                                                  |             | 26                                                    | 21                                                    |
| Pozostałe koszty operacyjne                                                     |             | (28)                                                  | (2)                                                   |
| Zyski/(Straty) z inwestycji                                                     |             | 2 538                                                 | 40                                                    |
| <b>Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej</b>                                |             | <b>2 679</b>                                          | <b>7 496</b>                                          |
| Koszty finansowe                                                                |             | (1 120)                                               | (826)                                                 |
| <b>Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem</b>                                       |             | <b>1 559</b>                                          | <b>6 670</b>                                          |
| Podatek dochodowy                                                               |             | (373)                                                 | (4 541)                                               |
| <b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>         |             | <b>1 186</b>                                          | <b>2 129</b>                                          |
| <b>Działalności zaniechana</b>                                                  |             | -                                                     | -                                                     |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej                                  |             | -                                                     | -                                                     |
| <b>Zysk/(Strata) netto</b>                                                      |             | <b>1 186</b>                                          | <b>2 129</b>                                          |
| <b>Inne całkowite dochody (netto)</b>                                           |             | -                                                     | -                                                     |
| Aktualizacja wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży                             |             | -                                                     | -                                                     |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>                                                 |             | <b>1 186</b>                                          | <b>2 129</b>                                          |
| <b>Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję</b>                              |             |                                                       |                                                       |
| Podstawowy zysk/(strata) (zł)                                                   |             | 0,06                                                  | 0,11                                                  |
| Rozwodniony zysk/(strata) (zł)                                                  |             | 0,06                                                  | 0,11                                                  |
| <b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję</b> |             |                                                       |                                                       |
| Podstawowy zysk/(strata) (zł)                                                   |             | 0,06                                                  | 0,11                                                  |
| Rozwodniony zysk/(strata) (zł)                                                  |             | 0,06                                                  | 0,11                                                  |

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Choleś  
/Członek Zarządu/

Lublin, 30 maja 2022 roku

## Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

| <i>w tysiącach złotych</i>                                   | <b>Nota</b> | <b>31.03.2022</b><br>(dane niebadane) | <b>31.12.2021</b> |
|--------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-------------------|
| <b>Aktywa</b>                                                |             |                                       |                   |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                         |             |                                       |                   |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                       |             | 37                                    | 3                 |
| Aktywa z tytułu prawa do użytkowania                         |             | 633                                   | 643               |
| Wartości niematerialne                                       |             | 60                                    | 73                |
| Nieruchomości inwestycyjne                                   |             | 4 675                                 | 4 675             |
| Udzielone pożyczki                                           |             | 79 446                                | 74 111            |
| Pozostałe inwestycje długoterminowe                          |             | 23 451                                | 23 451            |
| Pozostałe aktywa długoterminowe                              |             | 340                                   | 340               |
| Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego                |             | -                                     | -                 |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>                                   |             | <b>108 642</b>                        | <b>103 296</b>    |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                       |             |                                       |                   |
| Zapasy                                                       | 8.1         | 10 623                                | 8 325             |
| Należności z tytułu podatku dochodowego                      |             | 296                                   | 296               |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności |             | 3 520                                 | 3 132             |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                           |             | 74                                    | 850               |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>                                 |             | <b>14 513</b>                         | <b>12 603</b>     |
| <b>Aktywa razem</b>                                          |             | <b>123 155</b>                        | <b>115 899</b>    |

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Choleś  
/Członek Zarządu/

Lublin, 30 maja 2022 roku



## Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

| <i>w tysiącach złotych</i>                          | <i>Nota</i> | <b>31.03.2022</b><br>(dane niebadane) | <b>31.12.2021</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-------------------|
| <b>Kapitał własny i zobowiązania</b>                |             |                                       |                   |
| <b>Kapitał własny</b>                               |             |                                       |                   |
| Kapitał zakładowy                                   |             | 39 510                                | 39 510            |
| Akcje własne                                        |             |                                       |                   |
| Kapitał z aktualizacji wyceny                       |             | 6                                     | 6                 |
| Kapitał zapasowy                                    |             | 69 062                                | 71 062            |
| Kapitał rezerwowy                                   |             | 4 494                                 | 2 494             |
| Zyski zatrzymane                                    |             | (60 000)                              | (74 960)          |
| Wynik danego okresu                                 |             | 1 187                                 | 14 837            |
| <b>Kapitał własny razem</b>                         |             | <b>54 259</b>                         | <b>52 948</b>     |
| <b>Zobowiązania</b>                                 |             |                                       |                   |
| Zobowiązania z tyt. kredytów bankowych i pożyczek   |             | 21 196                                | 13 980            |
| Zobowiązania z tytułu obligacji                     |             | -                                     | -                 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                      |             | -                                     | 424               |
| Rezerwy                                             | 8.2         | -                                     | -                 |
| <i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>     | 8.2         | -                                     | -                 |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego                |             | 1 469                                 | 1 096             |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe               |             | 238                                   | 151               |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>            |             | <b>22 903</b>                         | <b>15 651</b>     |
| Zobowiązania z tyt. kredytów bankowych i pożyczek   |             | 1 565                                 | 4 565             |
| Zobowiązania z tytułu obligacji                     |             | 22 000                                | 22 000            |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                      |             | 578                                   | 166               |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego           |             |                                       |                   |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe |             | 21 717                                | 20 345            |
| Rezerwy                                             | 8.2         | 133                                   | 224               |
| <i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>     | 8.2         | 82                                    | 105               |
| Przychody przyszłych okresów                        |             | -                                     | -                 |
| <i>w tym dotacje</i>                                |             | -                                     | -                 |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>           |             | <b>45 993</b>                         | <b>47 300</b>     |
| <b>Zobowiązania razem</b>                           |             | <b>68 896</b>                         | <b>62 951</b>     |
| <b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>          |             | <b>123 155</b>                        | <b>115 899</b>    |

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
/Członek Zarządu/

Lublin, 30 maja 2022 roku



## Śródroczny skrócony jednostkowy Rachunek Przepływów Pieniężnych

| <i>w tysiącach złotych</i>                                                                   | <b>01.01.2022<br/>31.03.2022</b><br>(dane niebadane) | <b>01.01.2021<br/>31.03.2021</b><br>(dane niebadane) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>                              |                                                      |                                                      |
| <b>Zysk brutto za okres</b>                                                                  | <b>1 186</b>                                         | <b>2 128</b>                                         |
| <i>Korekty</i>                                                                               |                                                      |                                                      |
| Amortyzacja                                                                                  | 24                                                   | 15                                                   |
| Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)                                  | (948)                                                | (40)                                                 |
| Koszty finansowe                                                                             |                                                      | 826                                                  |
| Zmiana stanu zapasów                                                                         | (2 297)                                              | 13 847                                               |
| Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych                             | 1 023                                                | 775                                                  |
| Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów                                             | (335)                                                | 331                                                  |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu | 808                                                  | 1 582                                                |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych i inne                                               | (587)                                                | -                                                    |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                                     | <b>(1 125)</b>                                       | <b>19 464</b>                                        |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                            |                                                      |                                                      |
| Odsetki otrzymane                                                                            | -                                                    | -                                                    |
| Nabycie wartości niematerialnych i prawnych                                                  | (45)                                                 | -                                                    |
| Pożyczki udzielone                                                                           |                                                      | (42 926)                                             |
| Splata udzielonych pożyczek                                                                  | -                                                    | 16 408                                               |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                                   | <b>(45)</b>                                          | <b>(26 518)</b>                                      |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>                               |                                                      |                                                      |
| Zaciągnięcie kredytów i pożyczek                                                             | 9 454                                                | 11 050                                               |
| Nabycie akcji własnych                                                                       |                                                      |                                                      |
| Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek                                                        | (8 618)                                              | (4 669)                                              |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego                                      | (12)                                                 | (34)                                                 |
| Odsetki zapłacone                                                                            | (430)                                                | (990)                                                |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>                                      | <b>393</b>                                           | <b>5 357</b>                                         |
| <b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>                                                      | <b>(776)</b>                                         | <b>(1 697)</b>                                       |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu                                        | 850                                                  | 2 662                                                |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>                                                     | <b>74</b>                                            | <b>965</b>                                           |

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
/Członek Zarządu/

Lublin, 30 maja 2022 roku

## Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

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

| w tysiącach złotych<br>(dane niebadane)           | Kapitał<br>zakładowy | Akcje<br>własne | Kapitał<br>zapasowy | Kapitał<br>rezerwowy | Kapitał<br>z aktualizacji<br>wyceny | Zyski (straty)<br>zatrzymane | Kapitał własny<br>razem |
|---------------------------------------------------|----------------------|-----------------|---------------------|----------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| <b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2022 r.</b> | <b>39 510</b>        |                 | <b>71 062</b>       | <b>2 494</b>         | <b>6</b>                            | <b>60 000</b>                | <b>52 948</b>           |
| Całkowite dochody                                 |                      |                 |                     |                      |                                     |                              |                         |
| – Wynik za okres                                  |                      |                 |                     |                      |                                     | 1 187                        | 1 187                   |
| – Inne dochody                                    |                      |                 |                     |                      |                                     |                              |                         |
| Skup/Umorzenie akcji własnych                     |                      |                 |                     |                      |                                     |                              |                         |
| Podział wyniku                                    |                      |                 |                     |                      |                                     |                              |                         |
| Wypłata dywidendy                                 |                      |                 |                     |                      |                                     |                              |                         |
| Obniżenie kapitału                                |                      |                 |                     |                      |                                     |                              |                         |

Wikana S.A.

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

| w tysiącach złotych<br>(dane niebadane)         | Kapitał<br>zakładowy | Akcje<br>własne | Kapitał<br>zapasowy | Kapitał<br>rezerwowy | Kapitał<br>z aktualizacji<br>wyceny | Zyski (straty)<br>zatrzymane | Kapitał własny<br>razem |
|-------------------------------------------------|----------------------|-----------------|---------------------|----------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Utworzenie kapitału rezerwowego                 |                      |                 | (2 000)             | 2 000                |                                     |                              | -                       |
| <b>Kapitał własny na dzień 31 marca 2022 r.</b> | <b>39 510</b>        |                 | <b>69 062</b>       | <b>4 494</b>         | <b>6</b>                            | <b>58 813</b>                | <b>54 259</b>           |

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
/Członek Zarządu/

Lublin, 30 maja 2022 roku

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

### 8.1. Zapasy

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31.03.2022    | 31.12.2021   |
|----------------------------|---------------|--------------|
| Produkcja w toku           | 10 623        | 8 325        |
| Wyroby gotowe              | -             | -            |
|                            | <b>10 623</b> | <b>8 325</b> |

#### Podział zapasów na dzień 31 marca 2022 roku

| <i>w tysiącach złotych</i>        | Produkcja w toku | Wyroby gotowe |
|-----------------------------------|------------------|---------------|
| Inwestycja Lublin Osiedle Marina  | 359              |               |
| Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy | 211              |               |
| Inwestycja Lublin Niecała 7       | 8 821            |               |
| Inwestycja Lublin Orzechowa       | 1 232            |               |

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

### 8.2. Rezerwy

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

### 8.3. 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 |            |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|------------|
|                                   | 01.01.2022<br>31.03.2022      | 01.01.2021<br>31.03.2021 | 31.03.2022                   | 31.03.2021 |
| <b>Sprzedaż produktów i usług</b> |                               | -                        |                              | -          |

\*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

Wikana S.A.

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

w tysiącach złotych

|                                | Wartość transakcji<br>w okresie* |                          | Nierozliczone saldo na<br>dzień |            |
|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------|------------|
|                                | 01.01.2022<br>31.03.2022         | 01.01.2021<br>31.03.2021 | 31.03.2022                      | 31.03.2021 |
| <b>Zakup produktów i usług</b> |                                  | -                        |                                 | -          |

\*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

w tysiącach złotych

|                                                   | Nierozliczone<br>saldo na dzień | Wartość transakcji w okresie |                    |                       |                   | Nierozliczone<br>saldo na dzień |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|---------------------------------|
|                                                   | 31.12.2021                      | Udzielenie                   | Splaty<br>kapitału | Naliczenia<br>odsetek | Splaty<br>odsetek | 31.03.2022                      |
| <b>Udzielone pożyczki<br/>(kapitał i odsetki)</b> | 74 111                          | 6 979                        | (2 760)            | 1 229                 | (113)             | 79 446                          |

w tysiącach złotych

|                                                   | Nierozliczone<br>saldo na dzień | Wartość transakcji w okresie |                    |                       |                   | Nierozliczone<br>saldo na dzień |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|---------------------------------|
|                                                   | 31.12.2021                      | Zaciągnięcia                 | Splaty<br>kapitału | Naliczenia<br>odsetek | Splaty<br>odsetek | 31.03.2022                      |
| <b>Otrzymane pożyczki<br/>(kapitał i odsetki)</b> | 16 963                          | 6 982                        | (3010)             | 303                   | (42)              | 21 196                          |

Piotr Kwaśniewski  
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota  
/Członek Zarządu/

Lublin, 30 maja 2022 roku

## 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 01.01.2022 – 31.03.2022 r.

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

Zarząd Spółki wskazuje, że zarówno w okresie sprawozdawczym, jak i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, nie nastąpiły żadne zmiany w strukturze 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 2022 r., Zarząd Spółki uznaje podjęcie w dniu 12 maja 2022 r. przez Zarząd Spółki uchwały w sprawie zamiaru rekomendowania Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu wypłaty dywidendy w wysokości 0,25 zł (słownie: dwadzieścia pięć groszy) na jedną akcję (raport bieżący nr 10/2022).

## 12. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

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 prezentuje poniższa tabela.

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

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

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

Na przestrzeni pierwszego I kwartału 2022 roku nie wystąpiły.

## 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 2022 roku spółki z Grupy Kapitałowej kontynuowały swoją działalność statutową.

Na dzień 31 marca 2022 r. łączna kwota zobowiązań Grupy Kapitałowej przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw o charakterze krótkoterminowym, wynosi 95 358 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 53 589 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 101 679 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 48 090 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 2022 roku i do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu Grupa Kapitałowa, w zakresie mieszkaniowych projektów deweloperskich przygotowuje się do rozpoczęcia realizacji kolejnych projektów deweloperskich zlokalizowanych w województwach lubelskim i podkarpackim.



**Sprzedaż deweloperska w I kwartale 2022 r. w podziale ze względu na lokalizację przedstawia się następująco:**

| Miasto      | Mieszkania |              | Lokale usługowe |            |
|-------------|------------|--------------|-----------------|------------|
|             | Liczba     | PUM          | Liczba          | PU         |
| Lublin      | 24         | 1 238        | 13              | 485        |
| Świdnik     | 7          | 365          |                 |            |
| Rzeszów     | 4          | 354          |                 |            |
| Tarnobrzeg  | 5          | 299          |                 |            |
| Zamość      | 29         | 1385         |                 |            |
| Przemyśl    | 7          | 206          |                 |            |
| <b>SUMA</b> | <b>76</b>  | <b>3 846</b> | <b>13</b>       | <b>485</b> |

**Sprzedaż deweloperska w I kwartale 2022 r. w podziale na inwestycje przedstawia się następująco:**

| Inwestycja              | Planowany termin zakończenia projektu*<br>(kwartał i rok) | Mieszkania |              | Lokale usługowe |            |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------|------------|--------------|-----------------|------------|
|                         |                                                           | Liczba     | PUM          | Liczba          | PU         |
| Nova Targowa B          | III kwartał 2021                                          | 5          | 299          |                 |            |
| Wikana Residence B1, B2 | II kwartał 2022                                           | 2          | 227          | 2               | 69         |
| Wikana Residence B3, B4 | II kwartał 2023                                           | 7          | 457          | 11              | 416        |
| Nowe Bronowice B1       | II kwartał 2023                                           | 15         | 554          |                 |            |
| Klonowe Osiedle B3      | IV kwartał 2022                                           | 7          | 365          |                 |            |
| Wikana Square A         | Zakończony                                                | 2          | 189          |                 |            |
| Wikana Square B         | Zakończony                                                | 2          | 164          |                 |            |
| Parkowa Dzielnica M2    | I kwartał 2022                                            | 7          | 206          |                 |            |
| Delia Park B1           | II kwartał 2024                                           | 22         | 1 051        |                 |            |
| Factory Park A1         | II kwartał 2023                                           | 7          | 334          |                 |            |
| <b>SUMA</b>             |                                                           | <b>76</b>  | <b>3 846</b> | <b>13</b>       | <b>485</b> |

\* oczekiwany termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie

**Poniżej Spółka zamieszcza zestawienie aktualnie realizowanych projektów deweloperskich:**

| Projekt                 | Liczba lokali w projekcie | PU (tys. m <sup>2</sup> ) | Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2022) | Rozpoczęcie budowy | Planowane ukończenie budowy |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| <b>Lublin</b>           |                           |                           |                                                |                    |                             |
| Wikana Residence B1, B2 | 84                        | 4 789                     | 73                                             | 17.01.2020         | 31.07.2022                  |
| Wikana Residence B3, B4 | 88                        | 5 008                     | 36                                             | 22.02.2021         | 31.05.2023                  |
| Nowe Bronowice B1       | 112                       | 5 009                     | 35                                             | 11.03.2021         | 31.12.2022                  |
| Niecała 7               | 81                        | 5 043                     | -                                              | 09.11.2020         | 30.03.2024                  |
| <b>Przemyśl</b>         |                           |                           |                                                |                    |                             |
| Parkowa Dzielnica M2    | 48                        | 2 059                     | 44                                             | 01.08.2020         | 28.02.2022                  |

| Projekt            | Liczba lokali w projekcie | PU (tys. m <sup>2</sup> ) | Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2022) | Rozpoczęcie budowy | Planowane ukończenie budowy |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| <b>Świdnik</b>     |                           |                           |                                                |                    |                             |
| Klonowe Osiedle B3 | 108                       | 5 986                     | 37                                             | 25.02.2021         | 30.06.2022                  |
| <b>Zamość</b>      |                           |                           |                                                |                    |                             |
| Factory Park A1    | 68                        | 3 381                     | 29                                             | 15.07.2021         | 31.03.2023                  |
| Delia Park B1      | 144                       | 6 707                     | 31                                             | 03.11.2021         | 31.12.2023                  |
| <b>SUMA</b>        | <b>733</b>                | <b>37 982</b>             | <b>285</b>                                     |                    |                             |

**Oferta lokali (na dzień 31 marca 2022 r.):**

| Inwestycja              | Lokale niesprzedane |                           | Wszystkie lokale w inwestycji |                           | Przewidziany termin zakończenia inwestycji |
|-------------------------|---------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------|
|                         | Liczba              | PU (tys. m <sup>2</sup> ) | Liczba                        | PU (tys. m <sup>2</sup> ) |                                            |
| Wikana Residence B1, B2 | 11                  | 961                       | 84                            | 4 789                     | 30.09.2022                                 |
| Wikana Residence B3, B4 | 47                  | 2 952                     | 88                            | 5 008                     | 31.08.2023                                 |
| Nowe Bronowice B1       | 77                  | 3 709                     | 112                           | 5 009                     | 30.05.2023                                 |
| Klonowe Osiedle B3      | 71                  | 4 294                     | 108                           | 5 986                     | 31.12.2022                                 |
| Niecała 7               | 81                  | 5 043                     | 81                            | 5 043                     | 30.08.2024                                 |
| Nova Targowa B          | 3                   | 228                       | 75                            | 4 385                     | Zakończona                                 |
| Parkowa Dzielnica M2    | 4                   | 171                       | 48                            | 2 059                     | 28.02.2022                                 |
| Wikana Square A         | 4                   | 410                       | 138                           | 8 239                     | Zakończona                                 |
| Wikana Square B         | 5                   | 625                       | 142                           | 8 490                     | Zakończona                                 |
| Zielone Tarasy C, D     | 5                   | 387                       | 46                            | 3 104                     | Zakończona                                 |
| Delia Park B1           | 113                 | 5 197                     | 144                           | 6 707                     | 31.05.2024                                 |
| Factory Park A1         | 39                  | 2 032                     | 68                            | 3 381                     | 31.03.2023                                 |
| <b>SUMA</b>             | <b>465</b>          | <b>26 318</b>             | <b>1 134</b>                  | <b>62 200</b>             |                                            |

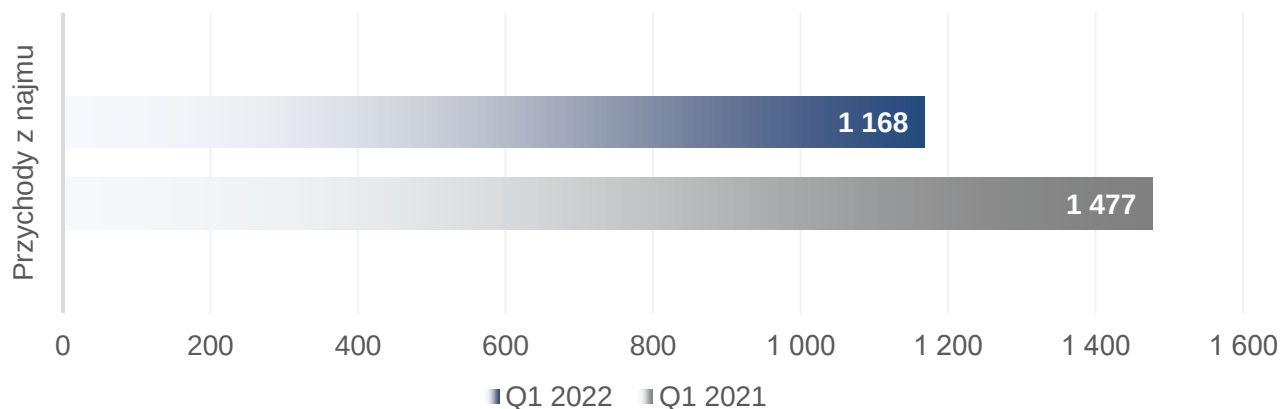
**Przekazania lokali w I kwartale 2022 r.:**

| Projekt                   | Lokale przekazane klientom |                           |
|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
|                           | Liczba (szt.)              | PU (tys. m <sup>2</sup> ) |
| Wikana Square A           | 5                          | 312                       |
| Wikana Square B           | 3                          | 275                       |
| Zielone Tarasy O, P, R, S | 1                          | 96                        |
| Nova Targowa B            | 37                         | 2 076                     |
| <b>SUMA</b>               | <b>46</b>                  | <b>2 759</b>              |

**Lokale pozostałe do przekazania (według stanu na dzień 31 marca 2022 r.):**

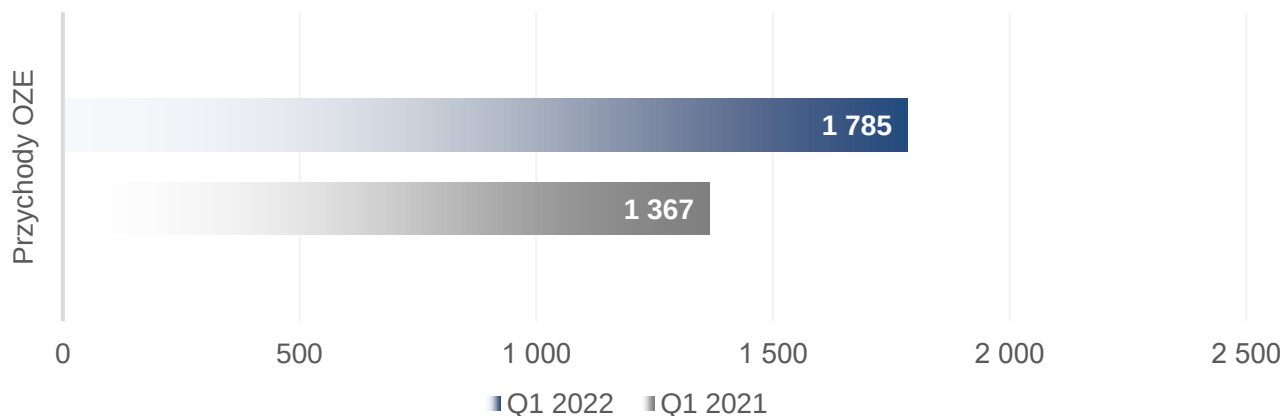
| Inwestycja              | Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom |                           |                        | Przewidziany termin zakończenia inwestycji |
|-------------------------|--------------------------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------------------------|
|                         | Liczba                                     | PUM/PUU (m <sup>2</sup> ) | Wartość umów (tys. zł) |                                            |
| Wikana Square A         | 3                                          | 256                       | 2 295                  | Zakończona                                 |
| Wikana Square B         | 7                                          | 501                       | 4 180                  | Zakończona                                 |
| Zielone Tarasy C, D     | 6                                          | 488                       | 2 448                  | Zakończona                                 |
| Wikana Residence B1, B2 | 73                                         | 3 837                     | 31 959                 | 30.09.2022                                 |
| Wikana Residence B3, B4 | 36                                         | 1 744                     | 15 400                 | 31.08.2023                                 |
| Nowe Bronowice B1       | 35                                         | 1 227                     | 9 367                  | 30.05.2023 r.                              |
| Klonowe Osiedle B3      | 37                                         | 1 692                     | 10 551                 | 31.12.2022 r.                              |
| Parkowa Dzielnica M2    | 44                                         | 1 888                     | 8 859                  | Zakończona                                 |
| Nova Targowa B          | 3                                          | 168                       | 822                    | Zakończona                                 |
| Delia Park B1           | 31                                         | 1 510                     | 10 586                 | 31.05.2024 r.                              |
| Factory Park A1         | 29                                         | 1 349                     | 8 183                  | 31.03.2023 r.                              |
| <b>SUMA</b>             | <b>304</b>                                 | <b>14 661</b>             | <b>104 650</b>         |                                            |

Przychody z segmentu najmu powierzchni komercyjnych w okresie pierwszych trzech miesięcy 2022 r. wyniosły 1 168 tys. zł (w okresie pierwszych trzech miesięcy 2021 r. 1 477 tys. zł).

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


W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2022 r. Grupa Kapitałowa osiągnęła z segmentu energii odnawialnej przychody w wysokości 1 785 tys. zł (w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2021 r. 1 367 tys. zł).

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



W wyniku powyższego Grupa Kapitałowa wypracowała w okresie sprawozdawczym 18 310 tys. zł przychodów względem 64 028 tys. zł w okresie porównawczym. Przy jednoczesnym zmniejszeniu kosztu własnego sprzedaży z 40 108 tys. zł (za I kwartał 2021 r.) do 12 335 tys. zł, w okresie sprawozdawczym osiągnięto skonsolidowany zysk brutto na sprzedaży w wysokości 5 975 tys. zł (23 920 tys. zł za I kwartał 2021 r.). Grupa Kapitałowa zakończyła pierwszy kwartał 2022 r. zyskiem netto na poziomie 3 445 tys. zł (względem zysku netto na poziomie 15 222 tys. zł po I kwartale 2021 r.).

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

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

## 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 31.03.2022 roku,

- wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży lokali mieszkalnych, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich, zawartych przed 31.03.2022 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach,
- wpływy z wynajmu powierzchni w posiadanych obiektach komercyjnych,
- procesu dezinwestycji obejmującego zbycie wybranych aktywów, w ramach przyjętego przez Zarząd Spółki planu optymalizacji struktury aktywów, poprzez sprzedaż wybranych składników majątku trwałego (np. istniejących nieruchomości niedeweloperskich lub niektórych projektów niemieszaniowych).

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 dezinwestycji w uzasadnionym rachunkiem ekonomicznym czasie.

*Piotr Kwaśniewski*  
/Prezes Zarządu/

*Paweł Chotota*  
/Członek Zarządu/

Lublin, 30 maja 2022 roku



**Wikana S.A.**

20-703 Lublin, ul. Cisowa 11  
tel. 81 444 64 80  
fax. 81 444 64 62  
e-mail: [info@wikana.pl](mailto:info@wikana.pl)

**Kontakt dla inwestorów**

Błażej Dowgielski  
e-mail: [b.dowgielski@makmedia.pl](mailto:b.dowgielski@makmedia.pl)  
telefon: +48 692 823 744

