



Rozszerzony skonsolidowany raport półroczny

za okres 01.01.2025 - 30.06.2025

Lublin, 26 września 2025 roku



Spis treści

Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	4
Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	6
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2025 R.....	7
1. Informacje o Grupie Kapitałowej	8
1.1. Charakterystyka Grupy Kapitałowej	8
1.2. Zmiany w organizacji Grupy Kapitałowej i wpływ tych zmian na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej	13
1.3. Kapitał zakładowy	13
1.4. Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu WIKANA S.A.	13
1.5. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej WIKANA S.A.	14
2. Istotne zdarzenia w I półroczu 2025 r. oraz do dnia publikacji sprawozdania	15
3. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej	16
4. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy	20
5. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego	20
6. Pozostałe informacje	26
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	27
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	28
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	30
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	32
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	33
1. Podstawowe informacje o Spółce	34
1.1. Dane Spółki Dominującej	34
2. Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych	34
2.1. Oświadczenie o zgodności z MSSF	34
2.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych	35
2.3. Istotne oceny i oszacowania	35
2.4. Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe	35
2.5. Sezonowość	35
2.6. Zmiany zasad rachunkowości	36
2.7. Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie	36
3. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	37
3.1. Sprawozdawczość segmentów działalności	37
3.2. Przychody ze sprzedaży	41
3.3. Nieruchomości inwestycyjne	41
3.4. Zapasy	43
3.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	44
3.6. Akcje i akcjonariat	44
3.7. Krótkoterminowe aktywa finansowe	45
3.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	46
3.9. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	46
3.10. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	46
3.11. Zobowiązania z tytułu obligacji	49
3.12. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	49
3.13. Zobowiązania warunkowe	50
3.14. Rezerwy	50

3.15. Przychody przyszłych okresów.....	50
3.16. Przepływy pieniężne netto związane z działalnością zaniechaną	51
3.17. Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej	51
3.18. Transakcje z podmiotami powiązanymi	52
3.19. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	53
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	54
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	55
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	56
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	58
Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym	59
1. Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych.....	60
2. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	60
2.1. Przychody ze sprzedaży	60
2.2. Zapasy	60
2.3. Rezerwy	60
2.4. Zobowiązania warunkowe	61
2.5. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	61
3. Oświadczenie Zarządu WIKANA S.A.	65

Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu NBP obowiązującego na 30 czerwca 2025 roku: 4,2419 EUR/PLN (na 31 grudnia 2024 roku: 4,2730 EUR/PLN).
- poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca I półrocza 2025 roku: 4,2208 EUR/PLN (po I półroczu 2024 r.: 4,3109 EUR/PLN).

Pozycja bilansu <i>w tysiącach</i>	30.06.2025		31.12.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	257 606	60 729	228 836	53 554
Aktywa trwałe	50 703	11 953	47 856	11 200
Aktywa obrotowe	205 184	48 371	180 980	42 354
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	1 719	405	-	-
Pasywa razem	257 606	60 729	228 836	53 554
Kapitał własny	153 139	36 102	149 440	34 973
Zobowiązania długoterminowe	29 619	6 982	30 202	7 068
Zobowiązania krótkoterminowe	74 714	17 613	49 194	11 513
Zobowiązania związane z aktywami dostępnymi do sprzedaży	134	32	-	-

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów <i>w tysiącach</i>	01.01.2025 30.06.2025		01.04.2025 30.06.2025		01.01.2024 30.06.2024		01.04.2024 30.06.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	19 075	4 519	11 592	2 746	89 595	20 783	20 341	4 719
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	7 231	1 713	4 282	1 014	26 418	6 128	7 245	1 681
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	4 327	1 025	2 943	697	23 165	5 374	5 462	1 267
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 841	910	2 667	632	22 099	5 126	4 829	1 120
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 360	796	2 536	601	17 899	4 152	3 425	794
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-	1 560	362	588	136
Całkowite dochody ogółem	3 360	796	2 536	601	19 459	4 514	4 013	931
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej na 1 akcję:								
Podstawowy zysk (strata) (zł)	0,17	0,04	0,13	0,03	0,91	0,21	0,17	0,04
Rozwodniony zysk (strata) (zł)	0,17	0,04	0,13	0,03	0,91	0,21	0,17	0,04
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na 1 akcję:								
Podstawowy zysk (strata) (zł)	-	-	-	-	0,08	0,02	0,03	0,01
Rozwodniony zysk (strata) (zł)	-	-	-	-	0,08	0,02	0,03	0,01
Rozwodniony zysk (strata) (zł)								

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych
w tysiącach

	01.01.2025 30.06.2025		01.01.2024 30.06.2024	
	PLN	EUR	PLN	PLN
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(7 013)	(1 662)	13 039	3 025
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(127)	(30)	(10 217)	(2 370)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	5 685	1 347	(7 016)	(1 628)
Przepływy pieniężne razem	(1 455)	(345)	(4 194)	(973)

Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu NBP obowiązującego na 30 czerwca 2025 roku: 4,2419 EUR/PLN (na 31 grudnia 2024 roku: 4,2730 EUR/PLN).
- poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca I półrocza 2025 roku: 4,2208 EUR/PLN (po I półroczu 2024 r.: 4,3109 EUR/PLN).

Pozycja bilansu		30.06.2025		31.12.2024	
w tysiącach		PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem		180 508	42 554	141 647	33 149
Aktywa trwałe		107 396	25 318	98 754	23 111
Aktywa obrotowe		73 112	17 236	42 893	10 038
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		-	-	-	-
Pasywa razem		180 508	42 554	141 647	33 149
Kapitał własny		131 961	31 109	97 515	22 821
Zobowiązania długoterminowe		21 071	4 967	21 953	5 138
Zobowiązania krótkoterminowe		27 476	6 477	22 179	5 190

Pozycja w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu z całkowitych dochodów		01.01.2025 30.06.2025		01.04.2025 30.06.2025		01.01.2024 30.06.2024		01.04.2024 30.06.2024	
w tysiącach		PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży		996	236	472	112	2 956	686	849	197
Zysk (strata) brutto na sprzedaży		406	96	195	46	2 302	534	537	125
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		35 287	8 360	33 920	8 036	23 500	5 451	19 790	4 591
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		34 518	8 178	33 536	7 945	22 083	5 123	18 993	4 406
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		34 107	8 081	33 346	7 900	21 766	5 049	18 435	4 276
Całkowite dochody ogółem		34 107	8 081	33 346	7 900	21 766	5 049	18 435	4 276
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:									
Podstawowy zysk (strata) (zł)		1,73	0,41	1,73	0,40	1,10	0,26	0,93	0,22
Rozwodniony zysk (strata) (zł)		1,73	0,41	1,73	0,40	1,10	0,26	0,93	0,22

Pozycja w śródrocznym skróconym jednostkowym rachunku przepływów pieniężnych		01.01.2025 30.06.2025		01.01.2024 30.06.2024	
w tysiącach		PLN	EUR	PLN	EUR
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		230	54	1 723	400
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(5 468)	(1 295)	(6 298)	(1 461)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		5 155	1 221	4 233	982
Przepływy pieniężne razem		(83)	(20)	(342)	(79)



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2025 R.

Lublin, 26 września 2025 roku



1. Informacje o Grupie Kapitałowej

1.1. Charakterystyka Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa WIKANA to jeden z największych deweloperów działających w południowo-wschodniej Polsce. Dotychczasowa działalność Grupy obejmuje:



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

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

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

W skład Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2025 r. wchodziły następujące jednostki:

Jednostka dominująca			
WIKANA S.A.			
Jednostki zależne	Udział %		
	30.06.2025	31.12.2024	
WIKANA AGO Sp. z o.o.	100%	100%	
WIKANA ALBA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.)	100%	100%	
WIKANA BETA Sp. z o.o.	100%	100%	
WIKANA BETULA Sp. z o.o.	100%	100%	
WIKANA CASA Sp. z o.o. (dawniej: STRĄŻYSKA Sp. z o.o.)	100%	100%	
WIKANA CORYLUS Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.)	100%	100%	
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	100%	100%	
WIKANA GAMMA Sp. z o.o.	100%	100%	
WIKANA JOTA Sp. z o.o.	100%	100%	
WIKANA KLONOWE OSIEDLE Sp. z o.o.	100%	100%	
WIKANA KOMERC Sp. z o.o.	100%	100%	
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	100%	100%	
WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.	100%	100%	
WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.	100%	100%	
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	100%	100%	
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	100%	100%	
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	100%	100%	
WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o.	100%	100%	
WIKANA SALIX Sp. z o.o.	100%	100%	
WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	100%	100%	
EJENDOM Sp. z o.o.	100%	100%	
ENERGY PRIME Sp. z o.o.	100%	100%	
Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasz Dom" Sp. z o.o.	100%	100%	
ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	100%	100%	
Jednostka współzależna	Udział %		
	30.06.2025	31.12.2024	
ZANA INVEST Sp. z o.o.	73%	73%	

Segment deweloperski



Segment najmu powierzchni



Konsolidacji podlegają wszystkie ww. spółki zależne. Wszystkie spółki zależne konsolidowane są metodą pełną. Jednostka współzależna konsolidowana jest metodą praw własności.

Jedyną spółką z Grupy, która od 21 czerwca 2023 r. posiada oddział, jest ENERGY PRIME Sp. z o.o.

Opis jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej WIKANA na dzień 30 czerwca 2025 roku

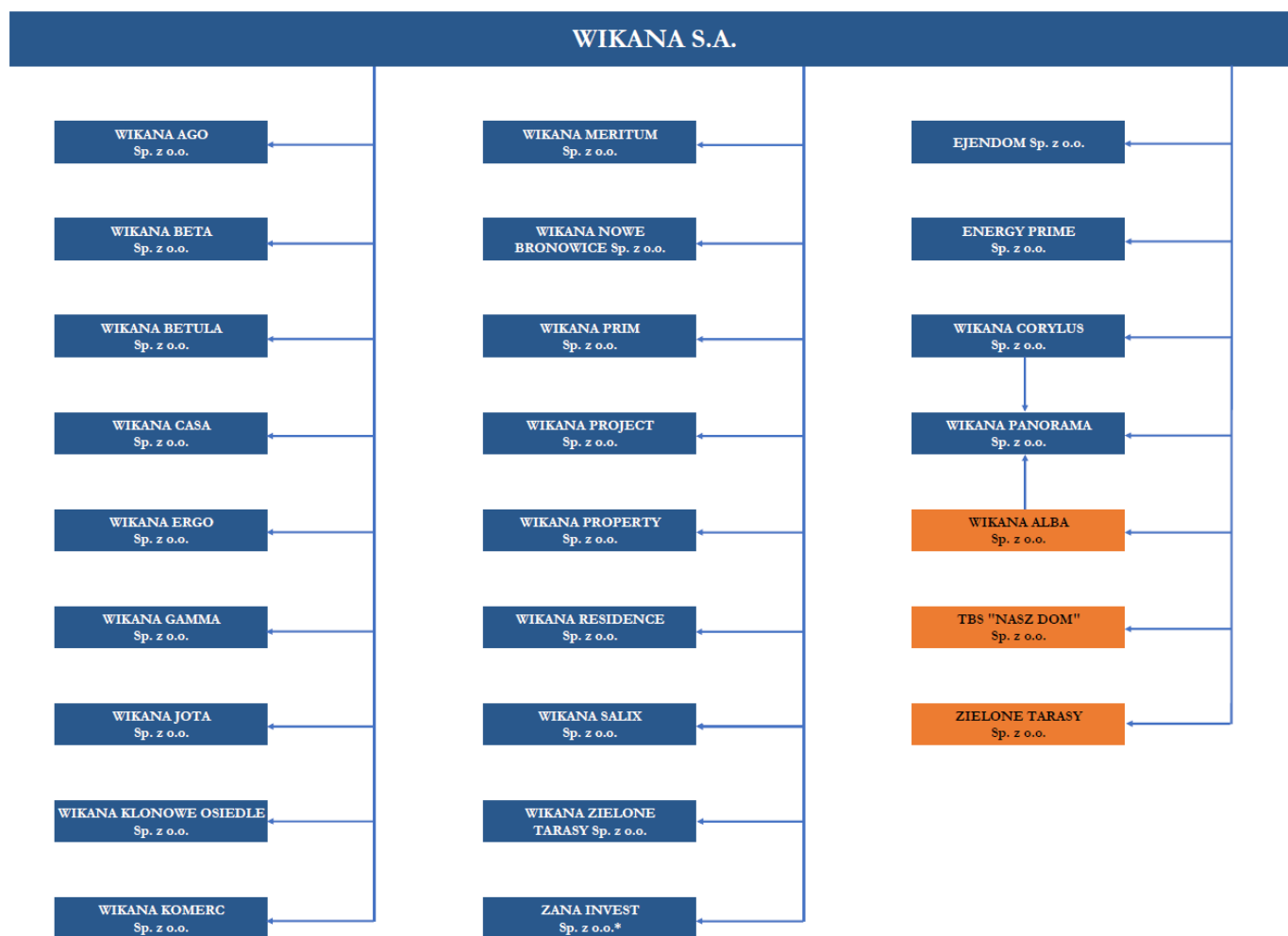
Jednostka dominująca:

- **WIKANA S.A.** („Emitent”, „Spółka”) – jej przedmiotem działalności jest przede wszystkim działalność deweloperska, polegająca na przygotowywaniu na posiadanym banku ziemi projektów deweloperskich, przeznaczonych do realizacji przez powołane do tego spółki celowe, oraz zarządzanie Grupą Kapitałową i świadczenie usług na rzecz podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, takich jak: usługi holdingowe, udostępniania licencji na korzystanie ze znaku towarowego czy najmu powierzchni biurowej.

I. Jednostki zależne:

- **WIKANA AGO Sp. z o.o.** – spółka zawiązana w dniu 8 maja 2017 r.; od 2021 r. spółka celowa realizująca jeden z projektów deweloperskich;
- **WIKANA ALBA Sp. z o.o.** (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.) – spółka przypisana do segmentu najmu powierzchni;
- **WIKANA BETA Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA BETULA Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA CASA Sp. z o.o.** (dawniej: STRĄŻYSKA Sp. z o.o.) – spółka celowa przeznaczona na potrzeby realizacji projektów deweloperskich;
- **WIKANA CORYLUS Sp. z o.o.** (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.) – spółka przypisana do segmentu deweloperskiego;
- **WIKANA ERGO Sp. z o.o.** – spółka celowa, aktualnie przeznaczona na potrzeby realizacji projektów deweloperskich;
- **WIKANA GAMMA Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA JOTA Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA KLONOWE OSIEDLE Sp. z o.o.** – spółka celowa, przeznaczona na potrzeby realizacji projektów deweloperskich;
- **WIKANA KOMERC Sp. z o.o.** – spółka aktualnie przypisana w Grupie do segmentu deweloperskiego;
- **WIKANA MERITUM Sp. z o.o.** – spółka celowa przeznaczona na potrzeby realizacji projektów deweloperskich;
- **WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA PRIM Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA PROJECT Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.** – jej przedmiotem działalności jest świadczenie usług pośrednictwa sprzedaży dla podmiotów Grupy Kapitałowej;

- **WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA SALIX Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **EJENDOM Sp. z o.o.** – zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 11 lutego 2021 r.; spółka celowa, przeznaczona na potrzeby realizacji projektów deweloperskich;
- **ENERGY PRIME Sp. z o.o.** – spółka aktualnie przypisana w Grupie do segmentu deweloperskiego;
- **Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasz Dom” Sp. z o.o.** – zajmuje się usługowym zarządzaniem nieruchomościami – zarówno własnymi, jak i zleconymi przez wspólnoty mieszkaniowe;
- **ZIELONE TARASY Sp. z o.o.** – spółka poprzednio przypisana w Grupie do segmentu odnawialnych źródeł energii; począwszy od IV kwartału 2020 r. świadczy także usługi zarządzania nieruchomościami;
- **ZANA INVEST Sp. z o.o.** – spółka celowa, aktualnie przeznaczona na potrzeby realizacji przyszłych projektów deweloperskich.



*Spółka, w której WIKANA S.A. posiada 73% udziałów

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

Zarząd Spółki wskazuje, że w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły żadne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

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

1.3. Kapitał zakładowy

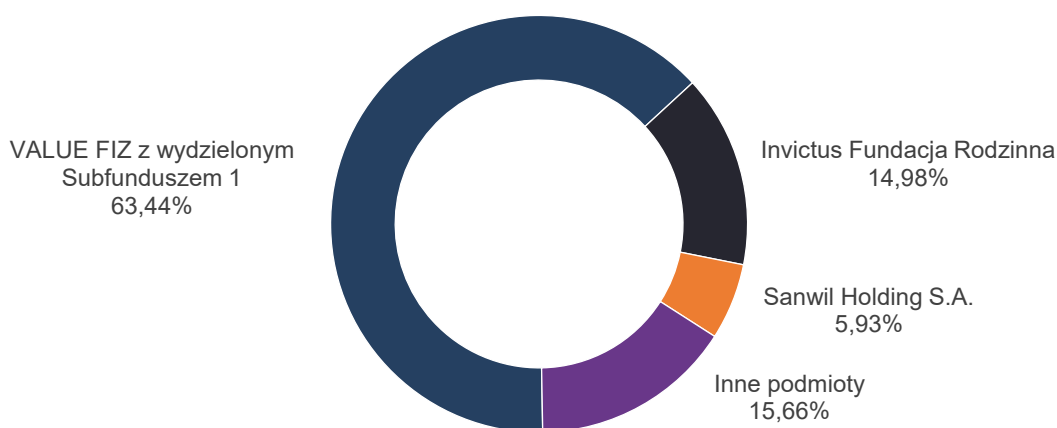
Zarówno na dzień 1 stycznia 2025 r., jak i na dzień 30 czerwca 2025 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 39 510 128,00 zł i dzielił się na:

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

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

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

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



Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1*	12 532 784	12 532 784	25 065 568	63,44%	63,44%
Invictus Fundacja Rodzinna**	2 958 555	2 958 555	5 917 110	14,98%	14,98%
Sanwil Holding S.A.***	1 170 552	1 170 552	2 341 104	5,93%	5,93%
Inne podmioty	3 093 173	3 093 173	6 186 346	15,66%	15,66%
RAZEM	19 755 064	19 755 064	39 510 128	100,00%	100,00%

* Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 26.07.2022 r.

** Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 09.09.2025 r.

*** Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 11.02.2025 r.

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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 23 maja 2025 r., jedyna zmiana, jaka miała miejsce w strukturze własności znacznych pakietów akcji Spółki, wynikała z nabycia i zaksięgowania w dniu 5 września 2025 r. 287 107 akcji Spółki na rachunku inwestycyjnym Fundacji Rodzinnej Invictus tytułem otrzymanej darowizny.

Informacje o wypłaconych dywidendach

W okresie od dnia 1 stycznia 2025 r. do dnia 30 czerwca 2025 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu Spółka nie wypłacała dywidendy.

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

Zarząd

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

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

Rada Nadzorcza

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

- Marcin Marczuk – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Krzysztof Misiak – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Karolina Buchajska – Członek Rady Nadzorczej,
- Natalia Buchajska – Członek Rady Nadzorczej,
- Anna Kułach – Członek Rady Nadzorczej.

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

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

Akcjonariusz	Liczba akcji/głosów na WZ Spółki	Wartość nominalna akcji (PLN)	Udział w kapitale Spółki/głosach na WZ Spółki (%)
Zarząd, w tym:	712 961	1 425 922	3,61%
Chołota Paweł	210 028	420 056	1,06%
Kwaśniewski Piotr	502 933	1 005 866	2,55%
Razem	712 961	1 425 922	3,61%

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

Akcjonariusz	Liczba akcji/głosów na WZ Spółki	Wartość nominalna akcji (PLN)	Udział w kapitale Spółki/głosach na WZ Spółki (%)
Zarząd, w tym:	721 578	1 443 156	3,65%
Chołota Paweł	211 440	422 880	1,07%
Kwaśniewski Piotr	510 138	1 020 276	2,58%
Razem	721 578	1 443 156	3,65%

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 23 maja 2025 r., nie miały miejsca zmiany w stanie uprawnień do akcji Spółki ze strony osób zarządzających i nadzorujących.

2. Istotne zdarzenia w I półroczu 2025 r. oraz do dnia publikacji sprawozdania

Za istotne zdarzenia, jakie miały miejsce w pierwszym półroczu 2025 r. oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, Zarząd Spółki uznaje:

- zawarcie w dniu 6 marca 2025 r. przez WIKANA CORYLUS Sp. z o.o., jako Kupującego, z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA, jako Sprzedającym, warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Chełmie (szczegóły: raport bieżący nr [6/2025](#)),
- zawarcie w dniu 17 kwietnia 2025 r. przez WIKANA CORYLUS Sp. z o.o., jako Kupującego, z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA, jako Sprzedającym, umowy przeniesienia własności nieruchomości położonej w Chełmie (szczegóły: raport bieżący nr [8/2025](#)),
- zawarcie w dniu 24 kwietnia 2025 r. przez WIKANA ALBA Sp. z o.o., jako Sprzedającego, z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA, jako Kupującym, przedwstępnej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości komercyjnej położonej w Kaliszu przy Al. Wojska Polskiego 135, wraz z prawem własności budynków i budowli usytuowanych na wspomnianej nieruchomości, pod warunkiem (szczegóły: raport bieżący nr [9/2025](#)),

- zawarcie w dniu 27 sierpnia 2025 r. przez WIKANA ALBA Sp. z o.o., jako Sprzedającego, z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA, jako Kupującym, warunkowej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości komercyjnej położonej w Kaliszu przy Al. Wojska Polskiego 135, wraz z prawem własności budynków i budowli usytuowanych na wspomnianej nieruchomości (szczegóły: raport bieżący nr [17/2025](#)),
- zawarcie w dniu 25 września 2025 r. przez WIKANA ALBA Sp. z o.o., jako Sprzedającego, z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA, jako Kupującym, umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości komercyjnej położonej w Kaliszu przy Al. Wojska Polskiego 135, wraz z prawem własności budynków i budowli usytuowanych na wspomnianej nieruchomości (szczegóły: raport bieżący nr [19/2025](#)).

3. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej

W okresie zakończonym 30 czerwca 2025 roku spółki z Grupy Kapitałowej kontynuowały swoją działalność statutową. Na dzień 30 czerwca 2025 r. łączna kwota zobowiązań Grupy Kapitałowej przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw o charakterze krótkoterminowym, wynosi 72 996 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 55 871 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 74 714 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 17 125 tys. zł, tj. pomniejszona o kwotę przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z przyjętą metodologią rozliczania projektów deweloperskich (zgodnie z MSSF 15) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po podpisaniu aktów notarialnych przez klientów. Ewentualna spłata tych zobowiązań wobec nabywców lokali mieszkalnych byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań, np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii Zarządu Spółki należy zdecydowanie wykluczyć.

W okresie pierwszego półrocza 2025 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, mazowieckim, małopolskim, świętokrzyskim i podkarpackim.

Sprzedaż deweloperska w I półroczu 2025 r. w podziale ze względu na lokalizację

Miasto	Mieszkania		Lokale usługowe	
	Liczba	PUM	Liczba	PU
Lublin	16	659	-	-
Świdnik	42	1 948	-	-
Zamość	36	1 729	-	-
Tomaszów Lubelski	9	416	-	-
Przemyśl	1	76	-	-
Rzeszów	21	1 080	-	-
SUMA	125	5 908	-	-

Sprzedaż deweloperska w I półroczu 2025 r. w podziale na inwestycje

Inwestycja	Planowany termin zakończenia projektu* (kwartał i rok)	Mieszkania	
		Liczba	PUM (m ²)
Wikana Residence B3, B4	Zakończony	2	125
Nowe Bronowice B2	III kwartał 2026	14	534
Klonowe Osiedle B1	III Kwartał 2025	39	1 745
Klonowe Osiedle B3	Zakończony	3	203
Delia Park A1	IV kwartał 2026	28	1 354
Delia Park B1	Zakończony	2	93
Factory Park B	IV kwartał 2025	5	250
Factory Park A1	Zakończony	1	32
Leśne Zacisze A, B	II kwartał 2025	9	416
Zielone Tarasy C, D	Zakończony	1	76
Parkowa Dzielnica B3	Zakończony	21	1 080
SUMA		125	5 908

* oczekiwany termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie

Zestawienie aktualnie realizowanych projektów deweloperskich

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PU (m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2025)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Lublin					
Niecała 7	81	5 043	33	11.2020 r.	10.2025 r.
Nowe Bronowice B2	105	4 467	24	09.2022 r.	06.2026 r.
Świdnik					
Klonowe Osiedle B1	120	5 472	63	12.2023 r.	12.2025 r.
Klonowe Osiedle B2	105	5 176	-	02.2025 r.	04.2027 r.
Zamość					
Factory Park B	51	2 533	15	09.2023 r.	12.2025 r.
Delia Park A1	120	5 647	36	05.2024 r.	11.2026 r.
SUMA	582	28 338	171		

Oferta lokali (na dzień 30 czerwca 2025 r.)

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia projektu
	Liczba	PU (m ²)	Liczba	PU (m ²)	
Wikana Residence B1, B2	1	83	84	4 789	Zakończony
Nowe Bronowice B2	81	3 494	105	4 467	II kwartał 2026
Klonowe Osiedle B1	57	2 711	120	5 472	I kwartał 2026
Klonowe Osiedle B3	1	89	108	5 986	Zakończony
Niecała 7	48	3 015	81	5 043	II kwartał 2026
Wikana Square B	1	199	142	8 490	Zakończony
Delia Park A1	84	3 904	120	5 657	IV kwartał 2026
Delia Park B1	3	144	144	6 707	Zakończony
Factory Park A1	1	68	68	3 381	Zakończony
Factory Park B	36	1 824	51	2 533	I kwartał 2026

Leśne Zacisze A, B	64	2 666	109	4 693	II kwartał 2025
Parkowa Dzielnica B3	33	1 816	78	3 848	Zakończony
SUMA	410	20 013	1 210	61 066	

Przekazania lokali w I półroczu 2025 r.

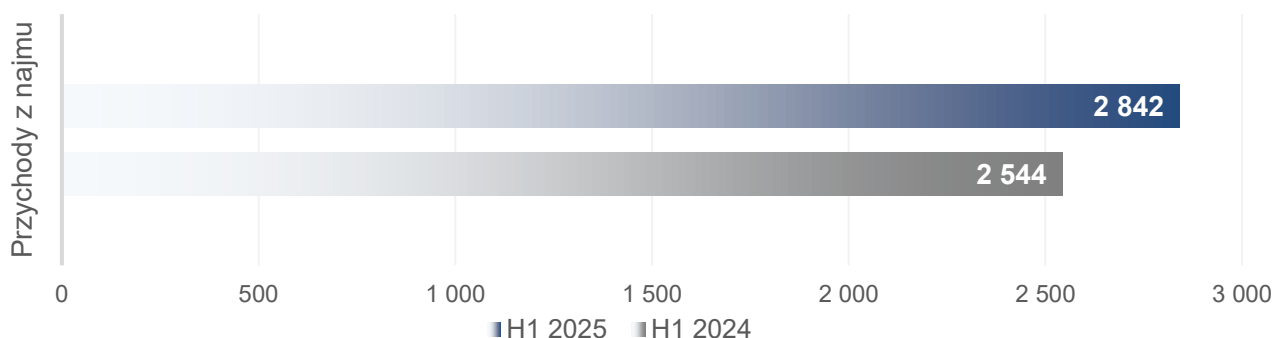
Projekt	Lokale przekazane klientom	
	Liczba (szt.)	PU (m ²)
Wikana Residence B3, B4	2	125
Klonowe Osiedle B3	3	203
Delia Park B1	2	93
Factory Park A1	1	32
Zielone Tarasy C, D	1	76
Parkowa Dzielnica B3	21	1 080
SUMA	30	1 609

Lokale pozostałe do przekazania (według stanu na dzień 30 czerwca 2025 r.)

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Przewidziany termin zakończenia projektu
	Liczba	PUM/PUU (m ²)	Wartość umów (tys. zł)	
Nowe Bronowice B2	24	972	9 147	IV kwartał 2026
Niecała 7	33	2 027	22 376	III kwartał 2025
Klonowe Osiedle B1	62	2 711	23 557	I kwartał 2026
Delia Park A1	36	1 753	14 860	III kwartał 2027
Factory Park B	15	709	5 601	II kwartał 2026
Leśne Zacisze A, B	45	2 027	15 011	III kwartał 2025
SUMA	215	10 199	90 552	

Przychody z najmu (segment najem powierzchni) w okresie pierwszych sześciu miesięcy 2025 r. wyniosły 2 842 tys. zł (w ciągu pierwszych sześciu miesięcy 2024 r.: 2 544 tys. zł).

PRZYCHODY Z NAJMU (W TYS. PLN)



W związku z zawarciem w dniu 3 lipca 2024 r. przez Jednostkę Dominującą, jako Sprzedającego, z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA, jako Kupującym, umowy sprzedaży 100% udziałów spółki z segmentu odnawialnych źródeł energii (szczegóły: raport bieżący nr [16/2024](#)), Grupa nie wyodrębnia segmentu: Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii. W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca ubiegłego roku Grupa Kapitałowa osiągnęła z segmentu energii odnawialnej przychody w wysokości 2 622 tys. zł

W wyniku powyższego Grupa Kapitałowa wypracowała w okresie sprawozdawczym 16 284 tys. zł przychodów względem 89 595 tys. zł w okresie porównawczym. Przy jednoczesnym zmniejszeniu kosztu własnego sprzedaży z 63 177 tys. zł (w I półroczu 2024 r.) do 9 822 tys. zł, w okresie sprawozdawczym osiągnięto skonsolidowany zysk brutto na sprzedaży w wysokości 6 462 tys. zł (26 418 tys. zł w I półroczu 2024 r.). Grupa Kapitałowa zakończyła I półrocze 2025 r. zyskiem netto na poziomie 2 738 tys. zł (względem zysku netto na poziomie 19 459 tys. zł w I półroczu 2024 r.).

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

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

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

Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej trzech miesięcy, to;

- poziom stóp procentowych, a co za tym idzie zdolność kredytowa potencjalnych nabywców,
- kształtowanie się cen materiałów budowlanych i kosztów usług wykonawczych,
- tempo i skala działalności, w tym liczba rozpoczętych inwestycji na posiadanych gruntach,
- zwiększanie liczby sprzedawanych lokali przy jednoczesnym dbaniu o rentowność prowadzonej działalności,
- dostosowywanie 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,
- dążenie do zapewnienia optymalnej struktury finansowania realizowanych projektów deweloperskich.

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

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

Ryzyko zmiany cen

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

Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych

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

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

Wartość bilansowa inwestycji długoterminowych, środków pieniężnych ulokowanych w bankach oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych odzwierciedla maksymalne ryzyko kredytowe.

Zaciągnięte przez spółki z Grupy Kapitałowej zobowiązania z tytułu zawartych umów kredytowych oraz z tytułu emisji obligacji o zmiennej stopie procentowej są narażone na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych

w wyniku zmian stóp procentowych. Grupa Kapitałowa nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Grupa Kapitałowa nie stosuje również zabezpieczeń przed ryzykiem wahań kursów wymiany walut. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych

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

Ryzyko utraty płynności finansowej

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

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

- Ryzyko związane z sytuacją polityczno-gospodarczą na Ukrainie

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

- Ryzyko związane z celami strategicznymi

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

- Ryzyka towarzyszące realizacji projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Kapitałową wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego i są, w swej istocie, obarczone wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (1) niezyskanie lub wzruszenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do wykorzystania gruntu oraz realizacji projektów deweloperskich zgodnie z planami spółki, (2) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, (3) wzrost kosztów ponad poziom założony w budżecie, (4) niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, (5) spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, (6) niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, (7) nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, (8) brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, co w konsekwencji może prowadzić do: (8a) odstępowania przez klientów od umów deweloperskich albo (8b) zgłaszania przez nich roszczeń finansowych w związku z brakiem przeniesienia własności lokalu w terminie, jak również (9) zmiany w przepisach

regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

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

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

- Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności

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

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

Obecnie wszystkie projekty deweloperskie Grupy Kapitałowej realizowane są w: Lublinie, Świdniku oraz Zamościu. Grupa Kapitałowa na bieżąco analizuje rynek działalności deweloperskiej w innych polskich miastach, co jednak nie zmienia faktu, że w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane przez Grupę Kapitałową będą uzależnione od sytuacji na rynkach mieszkaniowych, na których Grupa Kapitałowa jest już obecna. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tych rynkach może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

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

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

Pozyskanie gruntów w celu realizacji projektów deweloperskich w przyszłości może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich jak: (1) silna konkurencja na rynku nieruchomości, (2) czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń, (3) brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz (4) ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą.

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

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

- Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi

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

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

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

- Ryzyko związane z infrastrukturą

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

- **Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego**

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

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

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

- **Ryzyko zmian prawa podatkowego**

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

- **Ryzyko związane ze zmiennością interpretacji prawa podatkowego przez organy skarbowe**

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

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

- Ryzyko związane z problemem potencjalnych roszczeń

W wyniku prowadzonej w Polsce w latach powojennych nacjonalizacji wiele nieruchomości znajdujących się w rękach osób prawnych i fizycznych zostało przejętych na rzecz Skarbu Państwa, w niektórych przypadkach z naruszeniem obowiązującego wówczas prawa. Pomimo, że przed nabyciem nieruchomości Grupa Kapitałowa bada kwestie związane z prawdopodobieństwem wystąpienia roszczenia o zwrot majątku, to wyniki takiego badania nie zawsze są rozstrzygające i nie można wykluczyć, że w przyszłości zostaną wniesione roszczenia reparyacyjne dotyczące nieruchomości posiadanych przez Grupę Kapitałową. Nie można zatem wykluczyć ryzyka, iż tego typu roszczenia podnoszone w przyszłości mogą mieć wpływ na Grupę. Może to spowodować wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich, opóźnić lub uniemożliwić ich realizację, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Kapitałowej. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Zarząd Spółki, wedle jego najlepszej wiedzy, nie identyfikuje ryzyk opisanych w niniejszym punkcie.

- Ryzyko ekonomiczne i polityczne

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

- Ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego

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

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

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

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

zmniejszenie kosztów działalności operacyjnej i finansowej, w których w rzeczywistości ryzyko finansowe się zawiera.

6. Pozostałe informacje

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

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

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji, Spółka i jednostki od niej zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 3 163 tys. zł, z czego:

- 2 495 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych; powództwo oceniane jest jako zasadne.
- 668 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych; powództwa oceniane są jako niezasadne.

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

W pierwszym półroczu 2025 roku, jak również do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu, nie były zawierane z podmiotami powiązanymi transakcje na warunkach innych niż rynkowe.

Informacja o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki lub udzielonych gwarancjach

W pierwszym półroczu 2025 roku, jak również do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu, spółki z Grupy Kapitałowej nie otrzymały, ani nie udzieliły poręczeń lub gwarancji za zobowiązania podmiotów innych niż z Grupy.

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



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

01.01.2025 - 30.06.2025

Lublin, 26 września 2025 roku



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	01.01.2025 30.06.2025 dane niebadane	01.04.2025 30.06.2025 dane niebadane	01.01.2024 30.06.2024 dane niebadane	01.04.2024 30.06.2024 dane niebadane
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	3.2	19 075	11 592	89 595	20 341
Koszt własny sprzedaży		(11 844)	(7 310)	(63 177)	(13 096)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży		7 231	4 282	26 418	7 245
Koszty sprzedaży		(1 115)	(609)	(1 033)	(463)
Koszty ogólnego zarządu		(2 326)	(1 355)	(2 843)	(1 867)
Pozostałe przychody operacyjne		1 788	1 257	1 306	625
Pozostałe koszty operacyjne		(1 125)	(564)	(1 036)	(350)
Zyski (Straty) z inwestycji		(126)	(68)	353	272
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		4 327	2 943	23 165	5 462
Udział w zyskach jednostek współzależnych i stowarzyszonych		-	-	(4)	(4)
Koszty finansowe		(486)	(276)	(1 062)	(629)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		3 841	2 667	22 099	4 829
Podatek dochodowy		(481)	(131)	(4 200)	(1 404)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		3 360	2 536	17 899	3 425
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej za rok obrotowy		-	-	1 560	588
Zysk/(Strata) netto		3 360	2 536	19 459	4 013
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem		3 360	2 536	19 459	4 013
Zysk/(Strata) netto przypadające na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		3 360	2 536	19 459	4 013
Udziałowców niekontrolujących		-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem przypadające na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		3 360	2 536	19 459	4 013
Udziałowców niekontrolujących		-	-	-	-
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy(a) (zł)		0,17	0,13	0,91	0,17
Rozwodniony(a) (zł)		0,17	0,13	0,91	0,17

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	01.01.2025 30.06.2025 <i>dane niebadane</i>	01.04.2025 30.06.2025 <i>dane niebadane</i>	01.01.2024 30.06.2024 <i>dane niebadane</i>	01.04.2024 30.06.2024 <i>dane niebadane</i>
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy(a) (zł)		-	-	0,08	0,03
Rozwodniony(a) (zł)		-	-	0,08	0,03

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 26 września 2025 roku

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	30.06.2025 <i>dane niebadane</i>	31.12.2024 <i>dane zaraportowane</i>
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		2 077	2 114
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		864	901
Wartości niematerialne		59	16
Nieruchomości inwestycyjne	3.3	42 679	44 542
Udzielone pożyczki		71	-
Inwestycje w jednostki współzależne		-	-
Pozostałe aktywa długoterminowe		4 953	283
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
Aktywa trwałe razem		50 703	47 856
Aktywa obrotowe			
Zapasy	3.4	174 699	159 471
Należności z tytułu podatku dochodowego		256	245
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3.5	9 138	10 474
Krótkoterminowe aktywa finansowe	3.7	19 419	7 663
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3.8	1 672	3 127
Aktywa obrotowe razem		205 184	180 980
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		1 719	-
Aktywa razem		257 606	228 836

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 26 września 2025 roku

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	30.06.2025 <i>dane niebadane</i>	31.12.2024 <i>dane zaraportowane</i>
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	3.6	39 510	39 510
Akcje własne		-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny		181	181
Kapitał zapasowy		116 032	99 779
Kapitał rezerwowy		21 102	7 963
Zyski zatrzymane		(27 046)	(50 186)
Wynik danego okresu		3 360	52 193
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		153 139	149 440
Udziały niekontrolujące		-	-
Kapitał własny razem		153 139	149 440
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	3.10	5 850	6 530
Zobowiązania z tytułu obligacji	3.11	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu		1 657	1 682
Rezerwy	3.14	171	171
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	3.14	5	5
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku odroczonego		663	582
Pozostałe zobowiązania	3.12	21 254	21 209
Dotacje	3.15	24	28
Zobowiązania długoterminowe razem		29 619	30 202
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	3.10	8 641	1 752
Zobowiązania z tytułu obligacji	3.11	1 384	1 356
Zobowiązania z tytułu leasingu		231	283
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		328	774
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3.12	6 541	9 735
Rezerwy	3.14	1 718	2 103
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	3.14	71	71
Przychody przyszłych okresów	3.15	55 871	33 191
<i>w tym dotacje</i>	3.15	10	10
Zobowiązania krótkoterminowe razem		74 714	49 194
Zobowiązania związane z aktywami dostępnymi do sprzedaży		134	-
Zobowiązania razem		104 467	79 396
Kapitał własny i zobowiązania razem		257 606	228 836

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 26 września 2025 roku

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

w tysiącach złotych

	01.01.2025 30.06.2025 dane niebadane	01.01.2024 30.06.2024 dane niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (Strata) brutto za okres	3 841	23 967
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	184	508
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(1)	-
Koszty finansowe	401	811
Zamiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	145	145
Zyski/(Straty) z na działalności inwestycyjnej	-	(168)
Zmiana stanu zapasów	(15 228)	23 931
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	1 335	(2 181)
Zmiana stanu rezerw	(384)	239
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	(3 120)	1 811
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(16 426)	7 625
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	22 757	(40 584)
Podatek dochodowy zapłacony	(856)	(3 903)
Pozostałe (koszty programu motywacyjnego)	339	838
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(7 013)	13 039
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(57)	(217)
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	(10 000)
Udzielenie pożyczek	(70)	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(127)	(10 217)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	6 700	-
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(679)	(618)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(149)	(155)
Odsetki zapłacone	(187)	(1 243)
Wykup obligacji	-	(5 000)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	5 685	(7 016)
Przepływy pieniężne netto, razem	(1 455)	(4 194)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	3 127	11 957
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
Środki pieniężne na koniec okresu	1 672	7 763

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 26 września 2025 roku

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

w tys. złotych dane niebadane	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane			
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2025 r.	39 510	-	99 779	7 963	181	2 007		149 440	149 440
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	3 360		3 360	3 360
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	3 360		3 360	3 360
Podział wyniku	-	-	29 405	-	-	(29 405)		-	-
Pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-	(352)	-	-	352		-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	(12 800)	12 800	-	-		-	-
Zadeklarowane dywidendy	-	-	-	-	-	-		-	-
Program Motywacyjny	-	-	-	339	-	-		339	339
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2025 r.	39 510	-	116 032	21 102	181	(23 686)		153 139	153 139
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2024 r.	39 510	-	79 936	6 969	181	(22 441)		104 155	104 155
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	19 459		19 459	19 459
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	19 459		19 459	19 459
Podział wyniku	-	-	20 170	-	-	(20 170)		-	-
Pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-	(327)	-	-	327		-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	-	-	-	-		-	-
Zadeklarowane dywidendy	-	-	-	-	-	(7 902)		(7 902)	(7 902)
Program Motywacyjny	-	-	-	838	-	-		838	838
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2024 r.	39 510	-	99 779	7 807	181	(30 727)		116 550	116 550

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 26 września 2025 roku

Wikana S.A.

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

1. Podstawowe informacje o Spółce

1.1. Dane Spółki Dominującej

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres kończący się 30 czerwca 2025 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą” albo „Grupą Kapitałową”).

2. Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

2.1. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe WIKANA S.A. („śródroczne skrócone sprawozdania finansowe”) sporządzono za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 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 2024, opublikowanymi w dniu 15 kwietnia 2025 roku.

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

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

2.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie podlegają zatwierdzeniu przez organ zatwierdzający zgodnie z art. 53 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. Śródroczne skrócone sprawozdania finansowe podpisuje kierownik jednostki, tj. Zarząd Spółki oraz - w przypadku wyznaczenia - osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały podpisane w dniu 26 września 2025 r.

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

2.3. Istotne oceny i oszacowania

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

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowanych przez Grupę i Spółkę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak zaprezentowane w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2024 rok w notach 5.4 i 5.5.

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

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

2.5. Sezonowość

Grupa Kapitałowa charakteryzuje się zmiennością przychodów ze sprzedaży w ciągu roku obrotowego, która związana jest nie tyle z sezonowością, co z harmonogramami realizacji inwestycji, ewentualnie z warunkami pogodowymi wpływającymi na możliwość i tempo realizacji prac budowlanych.

2.6. Zmiany zasad rachunkowości

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

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

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2025 roku

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2024 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2025 r.:

- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” – brak możliwości wymiany (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później).

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

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

Następujące standardy, interpretacje i zmiany zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej i oczekują na wejście w życie:

- MSSF 18 – Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później). Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych,
- MSSF 19 - Jednostki zależne niepodlegające odpowiedzialności publicznej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później),
- Zmiany klasyfikacji i wycenie Instrumentów finansowych MSSF 9 i MSSF 7 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później),
- Tom 11 corocznych ulepszeń do MSR/MSSF (wydany 18 lipca 2024 roku) mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później.

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

3. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3.1. Sprawozdawczość segmentów działalności

Inwestycje Grupy Kapitałowej WIKANA (stan na 30.06.2025 r.)

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych. Grupa Kapitałowa prowadzi działalność w rejonie południowo-wschodniej Polski. Podstawowy wzór sprawozdawczy stanowi podział na segmenty branżowe i wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Grupy Kapitałowej.

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

Wynik segmentu, jego aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje, które go dotyczą w sposób bezpośredni, jak również odpowiednie pozycje użytkowane wspólnie, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do poszczególnych segmentów.

Pozostałe przychody przypisane do segmentu obejmują pozycje zaliczane do pozostałych przychodów operacyjnych oraz zysków z inwestycji przyporządkowanych do danego segmentu. Pozostałe koszty przypisane do segmentu obejmują koszty zarządu oraz pozostałe koszty operacyjne przyporządkowane do danego segmentu.

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



Segmenty branżowe

Grupa w pierwszym półroczu 2025 roku wyodrębniała poniższe, główne segmenty branżowe:

- działalność deweloperska,
- najem powierzchni.

Kryteria łączenia w segmenty

- **Działalność deweloperska** – w skład segmentu wchodzi spółki realizujące projekty deweloperskie. Charakterystyka podmiotów wchodzących w skład tego segmentu pozwala na ich połączenie w jeden segment ze względu na następujące kryteria: sprzedaż (główną kategorią przychodów są przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali usługowych, miejsc parkingowych i garaży), aktywa (głównymi pozycjami aktywów są grunty i nakłady poniesione na realizację projektów deweloperskich).
- **Najem powierzchni** – w skład segmentu wchodzi spółki posiadające nieruchomości komercyjne przeznaczone na wynajem oraz spółka działająca w oparciu o ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, której przedmiotem działania jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu, świadczenie usług zarządzania i administrowania oraz prowadzenie działalności związanej z budownictwem

mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą. Charakterystyka podmiotów wchodzących w skład tego segmentu pozwala na ich połączenie w jeden segment ze względu na następujące kryteria: sprzedaż (główną kategorią przychodów ze sprzedaży są przychody z najmu powierzchni użytkowej i mieszkalnej), aktywa (głównymi pozycjami aktywów są nieruchomości inwestycyjne przeznaczone na wynajem).

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Przychody od odbiorców zewnętrznych	16 233	87 051	2 842	2 544	-	2 622	-	-	19 075	92 217
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	130	3 345	-	-	-	-	(130)	(3 345)	-	-
Przychody od odbiorców razem	16 363	90 396	2 842	2 544	-	2 622	(130)	(3 345)	19 075	92 217
Wynik segmentu	5 755	25 217	1 224	1 087	-	305	252	136	7 231	26 745
Pozostałe przychody przypisane do segmentu	1 076	1 024	716	746	-	1 923	(130)	(211)	1 662	3 482
Pozostałe koszty przypisane do segmentu	(3 650)	(4 220)	(786)	(639)	-	(166)	(130)	(75)	(4 566)	(5 100)
Zysk na działalności operacyjnej segmentu	3 181	22 021	1 154	1 194	-	2 062	(8)	(150)	4 327	25 127
Udział w zyskach jednostek współzależnych i stowarzyszonych	-	(4)	-	-	-	-	-	-	-	(4)
Koszty finansowe	(423)	(675)	(193)	(394)	-	(296)	130	210	(486)	(1 155)
Podatek dochodowy	(456)	(3 922)	(25)	(29)	-	(361)	-	(197)	(481)	(4 509)
Zysk (strata) netto	2 302	17 420	936	771	-	1 405	122	(137)	3 360	19 459
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	2 302	17 420	936	771	-	1 405	122	(137)	3 360	19 459

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

<i>w tysiącach złotych</i>	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Aktywa segmentu	214 587	184 307	45 865	45 985	-	-	(4 846)	(4 818)	255 606	225 474
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	-	-	-	-	2 000	3 362
Aktywa razem									257 606	228 836
Zobowiązania segmentu	73 804	54 372	20 025	20 204	-	-	(4 846)	(4 818)	88 983	69 758
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	-	-	-	-	15 484	9 638
Zobowiązania razem									104 467	79 396

<i>w tysiącach złotych</i>	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Nakłady inwestycyjne	57	101	-	62	-	54	-	-	57	217

3.2. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024 <i>działalność kontynuowana</i>	01.01.2024 30.06.2024 <i>działalność zaniechana</i>
Przychody ze sprzedaży mieszkań*	16 157	86 935	-
Przychody ze sprzedaży energii i OZE	-	-	2 359
Przychody ze sprzedaży gruntów	-	-	-
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	398	392	-
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-	-
Pozostałe przychody	-	-	263
Przychody z najmu	2 520	2 268	-
Przychody ze sprzedaży ogółem	19 075	89 595	2 622

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

3.3. Nieruchomości inwestycyjne

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

<i>tysiącach złotych</i>	30.06.2025	31.12.2024
Wartość godziwa na początek okresu	44 542	44 628
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	-	56
Ujawnienie aktywów po zastosowaniu MSSF 16	-	-
Przeniesienie z zapasów	-	178
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	-	-
Zmiana wartości godziwej	(144)	(320)
Przeniesienie do aktywów trwałych przeznaczone do sprzedaży	(1 719)	-
Wartość godziwa na koniec okresu	42 679	44 542
<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	2 842	2 544
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	(1 618)	(1 457)
Razem	1 224	1 087

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,
- nieruchomość komercyjną w Lublinie przy ul. Nałęczowskiej 51a (działka 24/4),

- 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.

Nieruchomość w Kaliszu przy ul. W. Polskiego 135, dotychczas prezentowana jako inwestycyjna, została przeniesiona do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży, w związku z zawarciem w dniu 24 kwietnia 2025 r. przedwstępnej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, wraz z prawem własności budynków i budowli usytuowanych na wspomnianej nieruchomości, pod warunkiem (szczegóły: raport bieżący nr [9/2025](#)), a następnie w dniu 27 sierpnia 2025 r. warunkowej umowy sprzedaży (szczegóły: raport bieżący nr [17/2025](#)) i ostatecznie w dniu 25 września 2025 r. umowy przeniesienia praw do wspomnianej nieruchomości komercyjnej (szczegóły: raport bieżący nr [19/2025](#)).

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

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

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

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

Przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową przyjęto poniższe kluczowe założenia:

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

Przy zastosowaniu wyceny metodą porównawczą przyjęto poniższe kluczowe założenia:

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

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

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2024 r. nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

3.4. Zapasy

w tysiącach złotych	31.03.2025	31.12.2024
Produkty w toku	163 179	140 092
Wyroby gotowe	11 520	19 379
Zapasy ogółem	174 699	159 471

Podział zapasów na dzień 30 czerwca 2025 roku

w tysiącach złotych	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	-	547	-	-
Inwestycja Lublin Miasteczko Wikana	-	215	-	-
Inwestycja Lublin Niecała 7	-	37 083	-	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	-	210	-	-
Inwestycja Rzeszów Wikana Square	-	-	832	-
Inwestycja Przemyśl Parkowa Dzielnica	-	1 778	8 972	-
Inwestycja Lublin Wikana Residence	-	-	237	-
Inwestycja Lublin Orzechowa	-	1 232	-	-
Inwestycja Tarnobrzeg Kopernika	-	2 705	-	-
Inwestycja Lublin Nowe Bronowice	-	16 976	-	-
Inwestycja Zamość Factory Park	-	9 799	396	-
Inwestycja Świdnik Klonowe Osiedle	-	26 591	358	-
Inwestycja w Tomaszowie Lubelskim	-	25 030	-	-
Inwestycja w Radomiu	-	2 015	-	-

Inwestycja Zamość Delia Park	-	9 425	725	-
Inwestycja w Tarnowie	-	6 638	-	-
Inwestycja w Skarżysku-Kamienniej	-	1 482	-	-
Inwestycja w Sandomierzu	-	4 792	-	-
Inwestycja w Stalowej Woli	-	10 547	-	-
Inwestycja w Chełmie	-	5 312	-	-
Inwestycja w Lublinie przy Wallenroda/Filaretów	-	-	-	-
Pozostałe	-	802	-	-
Razem	-	163 179	11 520	-

Wartość odpisów zapasów w pierwszym półroczu 2025 roku wyniosła 0 tys. zł (2024: 0 tys. zł). Grupa nie dokonała odwrócenia odpisów w związku z wzrostem wartości zapasów. Zmiana wartości odpisów między latami wynika z utworzenia nowych odpisów bądź ze sprzedaży przez Grupę zapasów objętych odpisami.

3.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

<i>w tysiącach złotych</i>	30.06.2025	31.12.2024
Należności z tytułu dostaw i usług	1 444	1 517
Pozostałe należności	1 393	1 293
Należności z tytułu podatków	5 664	7 430
Rozliczenia międzyokresowe	637	234
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ogółem	9 138	10 474

Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności z tytułu trwałej utraty wartości wyniósł na dzień 30 czerwca 2025 r.: 5 290 tys. zł, w tym 873 tys. zł dotyczy należności z tytułu dostaw i usług (na dzień 31 grudnia 2024 r.: 5 290 tys. zł, w tym 873 tys. zł dotyczy należności z tytułu dostaw i usług).

3.6. Akcje i akcjonariat

Struktura akcjonariatu na dzień przekazania niniejszego sprawozdania do publikacji

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1*	12 532 784	12 532 784	25 065 568	63,44%	63,44%
Invictus Fundacja Rodzinna**	2 958 555	2 958 555	5 917 110	14,98%	14,98%
Sanwil Holding S.A.***	1 170 552	1 170 552	2 341 104	5,93%	5,93%
Inne podmioty	3 093 173	3 093 173	6 186 346	15,66%	15,66%
RAZEM	19 755 064	19 755 064	39 510 128	100,00%	100,00%

* Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 26.07.2022 r.

** Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 09.09.2025 r.

*** Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 11.02.2025 r.

Zmiany w strukturze akcjonariatu WIKANA S.A.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 23 maja 2025 r., jedyna zmiana, jaka miała miejsce w strukturze własności znacznych pakietów akcji Spółki, wynikała z nabycia i zaksięgowania w dniu 5 września 2025 r. 287 107 akcji Spółki na rachunku inwestycyjnym Fundacji Rodzinnej Invictus tytułem otrzymanej darowizny.

Informacje o wypłaconych dywidendach

W okresie od dnia 1 stycznia 2025 r. do dnia 30 czerwca 2025 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu Spółka nie wypłacała dywidendy.

Podstawowy zysk przypadający na 1 akcję za okres zakończony 30.06.2025 r.

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 30 czerwca 2025 roku i na 30 czerwca 2024 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024 <i>działalność kontynuowana</i>	01.01.2024 30.06.2024 <i>działalność zaniechana</i>
Podstawowy zysk/(strata)	3 360	17 899	1 560

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024 <i>działalność kontynuowana</i>	01.01.2024 30.06.2024 <i>działalność zaniechana</i>
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	19 755 064	19 755 064	19 755 064
Podwyższenie kapitału	-	-	-
Umorzenie akcji	-	-	-
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	19 755 064	19 755 064	19 755 064
<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024 <i>działalność kontynuowana</i>	01.01.2024 30.06.2024 <i>działalność zaniechana</i>
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	19 755 064	19 755 064	19 755 064
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	19 755 064	19 755 064	19 755 064
Podstawowy(a) zysk (strata) na jedną akcję w zł	0,17	0,91	0,08
Rozwodniony(a) zysk (strata) na jedną akcję w zł	0,17	0,91	0,08

3.7. Krótkoterminowe aktywa finansowe

W pozycji Krótkoterminowych aktywów finansowych Grupa prezentuje środki pieniężne na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w postaci zaliczek od sprzedaży lokali mieszkalnych, które

do momentu spełnienia warunków określonych w „Ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” są zdeponowane na wydzielonych kontach klientów.

<i>w tysiącach złotych</i>	30.06.2025	31.12.2024
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	19 419	7 663
WIKANA AGO Sp. z o.o.	10 935	1 853
WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.	1 067	477
WIKANA BETULA Sp. z o.o.	1 314	879
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	681	475
WIKANA S.A.	3 021	2 398
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	2 401	1 581

3.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne na rachunkach bankowych oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminu zapadalności wyceniane są według wartości nominalnej.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty <i>w tysiącach złotych</i>	30.06.2025	31.12.2024
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	1 672	3 127
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych razem	1 672	3 127

3.9. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

W związku z zawartą w dniu 24 kwietnia 2025 r. przez WIKANA ALBA Sp. z o.o. z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA przedwstępną umową sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości komercyjnej położonej w Kaliszu przy Al. Wojska Polskiego 135, wraz z prawem własności budynków i budowli usytuowanych na wspomnianej nieruchomości, pod warunkiem (dalej: „Umowa”) (szczegóły: raport bieżący nr [9/2025](#)), a następnie w dniu 27 sierpnia 2025 r. warunkową umową sprzedaży (szczegóły: raport bieżący nr [17/2025](#)) i ostatecznie w dniu 25 września 2025 r. umową przeniesienia praw do wspomnianej nieruchomości komercyjnej (szczegóły: raport bieżący nr [19/2025](#)), Grupa zaklasyfikowała wskazaną nieruchomość do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

Wartość Umowy została określona na kwotę 1,8 mln zł netto.

3.10. 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 <i>w tysiącach złotych</i>	30.06.2025	31.12.2024
Kredyty bankowe	6 926	7 607
Pożyczki	7 565	675
<i>w tym:</i>		
część długoterminowa	5 850	6 530
część krótkoterminowa	8 641	1 752

Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty <i>w tysiącach złotych</i>	30.06.2025	31.12.2024
do 12 miesięcy	8 641	1 752
powyżej 1 roku do 3 lat	2 154	2 154
powyżej 3 do 5 lat	2 154	2 154
powyżej 5 lat	1 542	2 222
Kredyty i pożyczki razem	14 491	8 282

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa) <i>w tysiącach złotych</i>	30.06.2025	31.12.2024
w walucie polskiej	14 491	8 282
w walutach obcych	-	-
Kredyty i pożyczki razem	14 491	8 282

Zestawienie pożyczek wraz z podaniem limitów

Pożyczkodawca	Data zawarcia	Przyznany limit pożyczki w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	Zabezpieczenia
Sigma Duo Sp. z o.o.	01.07.2014	15 000	685	31.12.2025	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	15.01.2025	5 000	3 508	31.12.2025	Stałe	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	18.03.2025	3 300	3 372	31.12.2025	Stałe	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Razem		23 300	7 565			

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Nr umowy data zawarcia	Przyznana kwota kredytu w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	Zabezpieczenia
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/233/2000 15.12.2000	1 719	1 157	20.11.2037	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 2 579 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 56 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe, umowa ubezpieczenia na sumę 150 tys. zł
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/83/2002 24.07.2002	2 900	1 105	25.12.2031	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 4 380 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 124 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/152/2002 27.09.2002	4 000	2 202	25.06.2033	Zmienne	Hipoteki kaucyjne do kwoty 6 000 tys. zł, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 171 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/64/2003 27.05.2003	7 300	1 272	25.11.2027	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 10.950 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 335 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/1058/2006 05.09.2006	2 454	427	25.09.2027	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 3 681 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 120 tys. zł rocznie wpływających na rachunek bankowy
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/1059/2006 05.09.2006	4 164	763	25.11.2027	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
Razem		22 537	6 926			

3.11. Zobowiązania z tytułu obligacji

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 31.12.2024
Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu	1 356	11 301
Naliczone odsetki w okresie	28	884
Splata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	-	(829)
Wykup obligacji	-	(10 000)
Razem	1 384	1 356
Część krótkoterminowa	1 384	1 356
Część długoterminowa	-	-
Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu	1 384	1 356

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
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	Obligacje niezabezpieczone	31.12.2025

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	30.06.2025	31.12.2024
do 12 miesięcy	1 384	1 356
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	1 384	1 356

3.12. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

<i>w tysiącach złotych</i>	30.06.2025	31.12.2024
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	21 254	21 209
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	9 577	9 460
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa	7 245	7 317
Wniesione partycypacje długoterminowe	4 432	4 432
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6 541	9 735
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	5 406	8 794
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	45	49
Zobowiązania publicznoprawne	651	503
Pozostałe zobowiązania	339	289
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa	100	100
Razem	27 795	30 944

3.13. Zobowiązania warunkowe

Spółki Grupy Kapitałowej posiadają wobec siebie zobowiązania warunkowe z tytułu kredytów, pożyczek i wyemitowanych obligacji. Informacje o zaciągniętych zobowiązaniach warunkowych z w/w tytułów zostały ujęte w notcie 3.10 oraz 3.11.

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, Spółka i jednostki od niej zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 3 163 tys. zł, z czego:

- 2 495 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych; powództwo oceniane jest jako zasadne.
- 668 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych; powództwa oceniane są jako niezasadne.

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

3.14. Rezerwy

w tysiącach złotych	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2025 r.	220	1 978	76	2 274
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	(385)	-	(385)
Wartość na dzień 30 czerwca 2025 r.	220	1 593	76	1 889
Część długoterminowa	166	-	5	171
Część krótkoterminowa	54	1 593	71	1 718
Wartość na dzień 31 grudnia 2024 r.	220	1 978	76	2 274
Część długoterminowa	166	-	5	171
Część krótkoterminowa	54	1 978	71	2 103

3.15. Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów składają się głównie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań. Zaliczki otrzymane od kontrahentów są przedstawione w podziale na wskazane poniżej projekty. Poza tym w pozycji tej wykazano dotacje w kwocie 33 tys. zł.

w tysiącach złotych	30.06.2025	31.12.2024
Inwestycja Klonowy Park	11 162	1 853
Inwestycja Factory Park	3 228	1 830
Inwestycja Delia Park Zamość	4 047	889
Inwestycja Nowe Bronowice	4 002	843
Inwestycja Niecała 7	19 065	16 784
Inwestycja Leśne Zacisze	14 325	10 944
Dotacje	33	38
w tym długoterminowe	24	28
w tym krótkoterminowe	10	10

Pozostałe	33	38
Przychody przyszłych okresów ogółem	55 895	33 219

3.16. Przepływy pieniężne netto związane z działalnością zaniechaną

Poniższa tabela przedstawia przepływy pieniężne netto związane z działalnością zaniechaną wygenerowane na działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej.

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-	(97)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	(54)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-	13
Przepływy pieniężne razem	-	(138)

3.17. Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

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

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Wynagrodzenie kadry zarządzającej	299	298
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	113	112

Program motywacyjny w WIKANA S.A. na lata 2023 – 2024

W dniu 29 czerwca 2023 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie WIKANA S.A. podjęło uchwałę nr 29/VI/2023 w sprawie uchwalenia Programu Motywacyjnego (dalej: „Program”) (zmienioną uchwałą nr 28/VI/2025 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. z dnia 25 czerwca 2025 roku), realizowanego w Spółce za lata obrotowe 2023 i 2024. Główne założenia tego Programu Motywacyjnego są takie same jak dla Programu, który był realizowany w latach 2021 – 2022, tzn.:

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

- przy 2-osobowym składzie Zarządu, w każdym roku trwania Programu, 73,33% akcji objętych Programem należne jest dla Prezesa Zarządu, zaś 26,67% dla Członka Zarządu.

W celu realizacji Programu za 2023 rok, w 2024 roku:

- w dniu 13 sierpnia 2024 r. Zarząd Spółki, działając na podstawie uchwały nr 26/VI/2023 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia akcji własnych Spółki w trybie art. 362 § 1 pkt 8 Kodeksu spółek handlowych, podjął uchwałę nr 1/VIII/2024 w sprawie ustalenia zasad realizacji skupu akcji własnych oraz ogłosił ofertę zakupu akcji WIKANA S.A. w dniach 14 – 21 sierpnia 2024 r. (szczegóły: raport bieżący nr [20/2024](#)),
- w dniu 26 sierpnia 2024 r. zostały nabyte przez Spółkę 93 084 akcje własne, po cenie 6,30 zł za każdą akcję (szczegóły: raport bieżący nr [22/2024](#)).

W dniu 28 sierpnia 2024 r., wobec stwierdzenia przez Radę Nadzorczą Spółki realizacji celów zarządczych za rok obrotowy 2023 r., po ustaleniu listy Osób Uczestniczących w Programie realizowanym za rok obrotowy 2023, nastąpiło zbycie akcji własnych Spółki na rzecz uczestników Programu (szczegóły: raport bieżący nr [23/2024](#)).

w tysiącach złotych	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Wycena Programu Motywacyjnego	339	838

Program motywacyjny w WIKANA S.A. na lata 2025 – 2026

W dniu 25 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie WIKANA S.A. podjęło uchwałę nr 33/VI/2025 w sprawie uchwalenia Programu Motywacyjnego, który będzie realizowany w Spółce za lata obrotowe 2025 i 2026. Główne założenia tego Programu Motywacyjnego są takie same jak dla Programów realizowanych w poprzednich latach z zastrzeżeniem, że maksymalna liczba akcji Spółki objętych Programem uchwalonym na lata 2025-2026 nie przekroczy 200.000 sztuk.

Akcje przyznawane w ramach Programów Motywacyjnych pochodzą ze skupionych z rynku akcji własnych i nie mają potencjału rozwadniającego.

3.18. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024
Podmiot powiązany z Piotrem Kwaśniewskim	-	55	-	-
Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą	-	54	-	-
Agnieszka Buchajska	9	21	5	10
Invictus Fundacja Rodzinna	15	-	15	-
Sanwil Holding S.A.**	7	118	4	59
Zana Invest Sp. z o.o.	4 713	6	4 669	18
Sprzedaż produktów i usług	4 744	136	4 693	28

* wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

** podmiot powiązany od 16.04.2025 r.

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024
Podmiot powiązany z Piotrem Kwaśniewskim	89	89	15	15
Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą	66	66	11	11
Agnieszka Buchajska	171	169	-	19
Zana Invest Sp. z o.o.	2	-	1	-
Zakup produktów i usług	328	324	27	45

* wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie					Nierozliczone saldo na dzień
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	31.12.2024	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Zmiana wyceny wg skorygowanej ceny nabycia	30.06.2025
Sanwil Holding S.A.*	-	6 700	-	180	-	-	6 880
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	-	6 700	-	180	-	-	6 880

* podmiot powiązany od 16.04.2025 r.

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie					Nierozliczone saldo na dzień
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)	31.12.2024	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Zmiana wyceny wg skorygowanej ceny nabycia	30.06.2025
Zana Invest Sp. z o.o.	-	70	-	1	-	-	71
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)	-	70	-	1	-	-	71

3.19. 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/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 26 września 2025 roku



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

01.01.2025 - 30.06.2025

Lublin, 26 września 2025 roku



Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	01.01.2025 30.06.2025 dane niebadane	01.04.2025 30.06.2025 dane niebadane	01.01.2024 30.06.2024 dane niebadane	01.04.2024 30.06.2024 dane niebadane
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	2.1	996	472	2 956	849
Koszt własny sprzedaży		(590)	(277)	(654)	(312)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży		406	195	2 302	537
Koszty sprzedaży		(66)	(32)	(160)	(75)
Koszty ogólnego zarządu		(1 096)	(770)	(1 539)	(1 224)
Pozostałe przychody operacyjne		38	30	161	41
Pozostałe koszty operacyjne		(46)	(30)	(160)	(41)
Zyski (straty) z inwestycji		36 051	34 527	22 896	20 552
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		35 287	33 920	23 500	19 790
Koszty finansowe		(769)	(384)	(1 417)	(797)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		34 518	33 536	22 083	18 993
Podatek dochodowy		(411)	(190)	(317)	(558)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		34 107	33 346	21 766	18 435
Działalność zaniechana					
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-	-	-
Zysk (strata) netto		34 107	33 346	21 766	18 435
Inne całkowite dochody (netto)		-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem		34 107	33 346	21 766	18 435
Zysk (strata) netto przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy zysk (strata) (zł)		1,73	1,69	1,10	0,93
Rozwodniony zysk (strata) (zł)		1,73	1,69	1,10	0,93
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy zysk (strata) (zł)		1,73	1,69	1,10	0,93
Rozwodniony zysk (strata) (zł)		1,73	1,69	1,10	0,93

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 26 września 2025 roku

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	30.06.2025 <i>dane niebadane</i>	31.12.2024 <i>dane zaraportowane</i>
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		720	714
Wartości niematerialne		50	-
Nieruchomości inwestycyjne		5 354	5 354
Udzielone pożyczki		93 084	84 498
Inwestycje w jednostki współzależne		4	4
Pozostałe inwestycje długoterminowe		7 844	7 844
Pozostałe aktywa długoterminowe		340	340
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
Aktywa trwałe razem		107 396	98 754
Aktywa obrotowe			
Zapasy	2.2	38 879	38 005
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		30 877	2 072
Krótkoterminowe aktywa finansowe		3 021	2 398
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		335	418
Aktywa obrotowe razem		73 112	42 893
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		-	-
Aktywa razem		180 508	141 647

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 26 września 2025 roku

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	30.06.2025 <i>dane niebadane</i>	31.12.2024 <i>dane zaraportowane</i>
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy		39 510	39 510
Akcje własne		-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny		6	6
Kapitał zapasowy		37 236	23 477
Kapitał rezerwowy		21 102	7 963
Zyski zatrzymane		-	-
Wynik danego okresu		34 107	26 559
Kapitał własny razem		131 961	97 515
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		16 493	17 547
Zobowiązania z tytułu obligacji		-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu		571	561
Rezerwy	2.3	5	5
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	2.3	5	5
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 479	2 339
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		1 523	1 501
Zobowiązania długoterminowe razem		21 071	21 953
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		7 565	676
Zobowiązania z tytułu obligacji		-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu		149	147
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		270	13
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		340	4 467
Rezerwy	2.3	71	71
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	2.3	71	71
Przychody przyszłych okresów		19 081	16 805
<i>w tym dotacje</i>		-	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		27 476	22 179
Zobowiązania razem		48 547	44 132
Kapitał własny i zobowiązania razem		180 508	141 647

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 26 września 2025 roku

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2025 30.06.2025 <i>dane niebadane</i>	01.01.2024 30.06.2024 <i>dane niebadane</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto za okres	34 518	22 083
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	87	90
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(35 883)	(22 631)
Koszty finansowe	606	1 315
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-	(168)
Zmiana stanu zapasów	(874)	(7 818)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	402	204
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(623)	574
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	-	195
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	(605)	1 602
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	2 276	5 756
Podatek dochodowy zapłacony	(13)	(317)
Inne korekty (w tym koszty programu motywacyjnego)	339	838
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	230	1 723
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Odsetki otrzymane	1 871	4 246
Dywidendy otrzymane	-	5 892
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych środków trwałych	(57)	-
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	-	(2 717)
Pożyczki udzielone	(19 494)	(19 500)
Splata udzielonych pożyczek	12 212	12 251
Nabycie krótkoterminowych aktywów finansowych	-	(10 000)
Zwrot dopłat do kapitału	-	3 530
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(5 468)	(6 298)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	12 298	18 876
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(7 049)	(6 615)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(73)	(70)
Odsetki zapłacone	(21)	(2 958)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(5 000)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	5 155	4 233
Przepływy pieniężne netto, razem	(83)	(342)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	418	509
Środki pieniężne na koniec okresu	335	167

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 26 września 2025 roku

Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

w tys. złotych dane niebadane	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2025 r.	39 510	-	23 477	7 963	6	26 559	97 515
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	34 107	34 107
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	34 107	34 107
Podział wyniku	-	-	26 559	-	-	(26 559)	-
Zadeklarowane dywidendy	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	(12 800)	12 800	-	-	-
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	339	-	-	339
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2025 r.	39 510	-	37 236	21 102	6	34 107	131 961
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2024 r.	39 510	-	18 733	6 969	6	12 646	77 864
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	21 766	21 766
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	21 766	21 766
Podział wyniku	-	-	4 744	-	-	(4 744)	-
Zadeklarowane dywidendy	-	-	-	-	-	(7 902)	(7 902)
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	-	-	-	-	-
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	838	-	-	838
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2024 r.	39 510	-	23 477	7 807	6	21 766	92 566

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chotota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, dnia 26 września 2025 r.

1. Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

Informacje odnośnie podstawy prezentacji i przygotowania śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego zawarte zostały w punkcie 2.1. oraz 2.2 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

2. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

2.1. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	981	2 940
Przychody ze sprzedaży produktów deweloperskich*	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-
Przychody z najmu	15	16
Przychody ogółem	996	2 956

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

2.2. Zapasy

<i>w tysiącach złotych</i>	30.06.2025	31.12.2024
Produkcja w toku	38 879	38 005
Wyroby gotowe	-	-
	38 879	38 005

Podział zapasów na dzień 30 czerwca 2025 roku

<i>w tysiącach złotych</i>	Produkcja w toku	Wyroby gotowe
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	354	-
Inwestycja Lublin Niecała 7	37 082	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	210	-
Inwestycja Lublin Orzechowa	1 233	-

Wartość odpisów aktualizujących zapasy na dzień 30 czerwca 2025 r. wyniosła 0 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2024 r.: 0 tys. zł). Spółka nie dokonała nowych odpisów w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem.

2.3. Rezerwy

<i>w tysiącach złotych</i>	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2025 r.	-	-	76	76
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	-	-	-
Wartość na dzień 30 czerwca 2025 r.	-	-	76	76
Część długoterminowa	-	-	5	5
Część krótkoterminowa	-	-	71	71

Wartość na dzień 31 grudnia 2024 r.	-	-	76	76
Część długoterminowa	-	-	5	5
Część krótkoterminowa	-	-	71	71

Postępowania sądowe

Spółka jest stroną postępowań sądowych zawisłych przed sądami powszechnymi. Na dzień 30 czerwca 2025 r. Spółka dokonała oszacowania ryzyka przegrania toczących się postępowań sądowych w oparciu o status spraw i posiadane materiały dowodowe. Ze względu na fakt, że ujawnienie firm stron powodowych sporów, przedmiotów i wartości przedmiotów sporów, w ocenie Zarządu narazi Spółkę na osłabienie pozycji negocjacyjnej w toczących się postępowaniach, Spółka nie ujawnia danych dotyczących toczących się postępowań.

2.4. Zobowiązania warunkowe

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe. Zarząd Spółki stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

Spory prawne

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, na dzień sporządzenia tego sprawozdania, Emitent jest stroną postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 1 200 tys. zł, z czego:

- 1 198 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki; powództwo oceniane jest jako zasadne.
- 2 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących zobowiązań Spółki; powództwa oceniane są jako niezasadne.

Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych, na które utworzono rezerwy znajdują się w nocie 2.3.

2.5. 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	
	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024
Sprzedaż produktów, usług i towarów				
TBS „Nasz Dom” Sp. z o.o.	93	83	53	38
ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	12	11	6	5
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	49	108	24	17
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.	-	48	-	-
ENERGY PRIME Sp. z o.o.	9	7	3	4

WIKANA KOMERC Sp. z o.o.	44	13	24	8
WIKANA ALBA Sp. z o.o.	36	22	21	-
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	15	12	6	6
WIKANA BETA Sp. z o.o.	4	4	2	2
WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.	73	970	26	73
WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	4	4	2	1
WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.	21	25	5	101
WIKANA SALIX Sp. z o.o.	299	31	170	286
WIKANA BETULA Sp. z o.o.	112	216	25	98
WIKANA CORYLUS Sp. z o.o.	16	10	11	5
SIGMA DUO Sp. z o.o.	-	10	-	-
WIKANA GAMMA Sp. z o.o.	3	3	1	1
WIKANA JOTA Sp. z o.o.	13	12	7	5
WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o.	115	1474	37	58
WIKANA KLONOWE OSIEDLE Sp. z o.o.	11	10	5	4
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	23	20	13	9
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	71	36	42	24
WIKANA AGO Sp. z o.o.	135	354	59	113
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	9	8	4	4
EJENDOM Sp. z o.o.	14	12	8	6
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	-	6	-	-
ZANA INVEST Sp. z o.o.	12	6	6	18
INVICTUS FUNDACJA RODZINNA	15	-	15	-
SANWIL HOLDING S.A.**	7	118	4	59
Sprzedaż produktów i usług	1 213	3 633	576	945

* wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

** podmiot powiązany od 16.04.2025 r.

w tysiącach złotych

Zakup produktów i usług	Wartość transakcji w okresie*		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024
ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	63	56	6	13
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	199	308	33	13
Agnieszka Buchajska	116	112	-	19
Zakup produktów i usług	378	476	38	45

*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

<i>w tysiącach złotych</i>	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie					Nierozliczone saldo na dzień
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)	31.12.2024	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	Zmiana wyceny wg skorygowanej ceny nabycia	30.06.2025
WIKANA KOMERC Sp. z o.o.	17 052	496	(2 300)	563	-	-	15 811
WIKANA ALBA Sp. z o.o.	585	-	-	-	-	-	585
ENERGY PRIME Sp. z o.o.	826	118	(73)	27	-	-	898
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	615	1 300	(830)	29	-	-	1 114
WIKANA SALIX Sp.k.	13 585	840	(6 179)	362	(1 871)	-	6 737
WIKANA BETULA Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	1 769	115	-	58	-	-	1 942
WIKANA JOTA Sp. z o.o.	2	-	-	-	-	-	2
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	8 750	35	254	-	-	-	9 039
EJENDOM Sp. z o.o.	5 509	70	-	177	-	-	5 756
WIKANA CORYLUS Sp. z o.o.	255	2 813	-	58	-	-	3 126
WIKANA AGO Sp. z o.o.	10 159	7 690	-	499	-	-	18 348
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	14 115	1 877	(1 580)	480	-	-	14 892
WIKANA KLONOWE OSIEDLE Sp. z o.o.	2 700	15	-	80	-	-	2 795
WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.	6 227	4 055	(1 250)	275	-	-	9 307
ZANA INVEST Sp. z o.o.	-	71	-	1	-	-	72
Wycena wg skorygowanej ceny nabycia	2 349	-	-	-	-	311	2 660
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)	84 498	19 495	(11 958)	2 609	(1 871)	311	93 084

<i>w tysiącach złotych</i>	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie					Nierozliczone saldo na dzień
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	31.12.2024	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Zmiana wyceny wg skorygowanej ceny nabycia	30.06.2025
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	941	-	-	-	-	-	941
WIKANA BETA Sp. z o.o.	856	450	(30)	38	-	-	1 314
WIKANA GAMMA Sp. z o.o.	-	90	(55)	3	-	-	38
WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	566	-	(70)	19	-	-	515
ENERGY PRIME Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.	1 067	400	(667)	34	-	-	834
WIKANA JOTA Sp. z o.o.	-	250	(125)	8	-	-	133
WIKANA PROPETY Sp. z o.o.	520	200	(180)	18	-	-	558
WIKANA ALBA Sp. z o.o.	2 412	30	(30)	103	-	-	2 515
WIKANA CORYLUS Sp. z o.o.	3 729	368	(4 097)	54	-	-	54
WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o.	4 592	1 300	(455)	167	-	-	5 604
WIKANA BETULA Sp. z o.o.	2 525	2 510	(1 340)	115	-	-	3 810
SANWIL HOLDING S.A.*	-	6 700	-	180	-	-	6 880
Wycena wg skorygowanej ceny nabycia	339	-	-	-	-	(162)	177
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	17 547	12 298	(7 049)	739	-	(162)	23 373

* podmiot powiązany od 16.04.2025 r.

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chotota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 26 września 2025 roku

3. Oświadczenie Zarządu WIKANA S.A.

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

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

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 26 września 2025 roku



Wikana S.A.

20-703 Lublin, ul. Cisowa 11

tel. 81 444 64 80

fax. 81 444 64 62

info@wikana.pl

