



Rozszerzony skonsolidowany raport kwartalny za okres

01.01.2025-30.09.2025

Lublin, 21 listopada 2025 roku



Spis treści

1.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	4
2.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	6
3.	Informacje o Grupie Kapitałowej	7
3.1.	Dane Spółki Dominującej	7
3.2.	Podmioty Grupy Kapitałowej	7
4.	Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych	10
4.1.	Oświadczenie o zgodności z MSSF	10
4.2.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych	10
4.3.	Istotne oceny i oszacowania	11
4.4.	Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe	11
4.5.	Sezonowość	11
4.6.	Zmiany zasad rachunkowości	11
4.7.	Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie	11
5.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	14
6.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	22
6.1.	Sprawozdawczość segmentów działalności	22
6.2.	Przychody ze sprzedaży	26
6.3.	Nieruchomości inwestycyjne	26
6.4.	Zapasy	28
6.5.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	29
6.6.	Akcje i akcjonariat	29
6.7.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	30
6.8.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30
6.9.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	31
6.10.	Zobowiązania z tytułu obligacji	33
6.11.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	33
6.12.	Zobowiązania warunkowe	34
6.13.	Rezerwy	34
6.14.	Przychody przyszłych okresów	34
6.15.	Przepływy pieniężne netto związane z działalnością zaniechaną	35
6.16.	Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej	35
6.17.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	37
6.18.	Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	38
7.	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe	40
8.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	47
8.1.	Przychody ze sprzedaży	47
8.2.	Zapasy	47
8.3.	Rezerwy	47
8.4.	Zobowiązania warunkowe	48
8.5.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	48
9.	Opis organizacji Grupy Kapitałowej	50
10.	Zmiany w organizacji Grupy Kapitałowej i wpływ tych zmian na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej	50
11.	Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym i do dnia publikacji sprawozdania	50

12. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników.....	50
13. Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	50
14. Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej.....	51
15. Informacje o transakcjach zawartych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.....	52
16. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach	52
17. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej	52
18. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy	55

1. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu – według średniego kursu NBP obowiązującego na 30 września 2025 roku: 4,2692 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 III kwartałów 2025 roku: 4,2365 EUR/PLN (po III kwartałach 2024 r.: 4,3022 EUR/PLN).

Pozycja bilansu w tysiącach	30.09.2025		31.12.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	261 684	61 296	228 836	53 554
Aktywa trwałe	51 557	12 077	47 856	11 200
Aktywa obrotowe	210 127	49 219	180 980	42 354
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
Pasywa razem	261 684	61 296	228 836	53 554
Kapitał własny	155 698	36 470	149 440	34 973
Zobowiązania długoterminowe	28 943	6 779	30 202	7 068
Zobowiązania krótkoterminowe	77 043	18 046	49 194	11 513
Zobowiązania związane z aktywami dostępnymi do sprzedaży	-	-	-	-

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w tysiącach	01.01.2025 30.09.2025		01.07.2025 30.09.2025		01.01.2024 30.09.2024		01.07.2024 30.09.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	33 531	7 915	14 456	3 412	139 196	32 355	49 601	11 529
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	12 213	2 883	4 982	1 176	44 635	10 375	18 217	4 234
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	7 534	1 778	3 207	757	54 699	12 714	31 534	7 330
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 866	1 621	3 025	714	53 475	12 430	31 376	7 293
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 919	1 397	2 559	604	46 553	10 821	28 654	6 660
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-	1 560	363	-	-
Całkowite dochody ogółem	5 919	1 397	2 559	604	48 113	11 183	28 654	6 660
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na 1 akcję:								
Podstawowy zysk (strata) (zł)	0,30	0,07	0,13	0,03	2,36	0,55	1,45	0,34
Rozwodniony zysk (strata) (zł)	0,30	0,07	0,13	0,03	2,36	0,55	1,45	0,34
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na 1 akcję:								
Podstawowy zysk (strata) (zł)	-	-	-	-	0,08	0,02	-	-
Rozwodniony zysk (strata) (zł)	-	-	-	-	0,08	0,02	-	-

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych <i>w tysiącach</i>	01.01.2025 30.09.2025		01.01.2024 30.09.2024	
	PLN	EUR	PLN	PLN
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 937	457	4 959	1 153
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	733	173	(5 085)	(1 182)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 722)	(406)	(8 273)	(1 923)
Przepływy pieniężne razem	948	224	(8 399)	(1 952)

2. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu – według średniego kursu NBP obowiązującego na 30 września 2025 roku: 4,2692 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 III kwartałów 2025 roku: 4,2365 EUR/PLN (po III kwartałach 2024 r.: 4,3022 EUR/PLN).

Pozycja bilansu <i>w tysiącach</i>	30.09.2025		31.12.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	163 438	38 283	141 647	33 149
Aktywa trwałe	104 305	24 432	98 754	23 111
Aktywa obrotowe	59 133	13 851	42 893	10 038
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
Pasywa razem	163 438	38 283	141 647	33 149
Kapitał własny	132 125	30 948	97 515	22 821
Zobowiązania długoterminowe	10 031	2 350	21 953	5 138
Zobowiązania krótkoterminowe	21 282	4 985	22 179	5 190

Pozycja w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu z całkowitych dochodów <i>w tysiącach</i>	01.01.2025 30.09.2025		01.07.2025 30.09.2025		01.01.2024 30.09.2024		01.07.2024 30.09.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	1 637	386	641	151	4 506	1 047	1 550	360
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	786	186	380	90	3 548	825	1 246	290
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	35 674	8 421	387	91	29 148	6 775	5 648	1 313
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	34 722	8 196	204	48	27 279	6 341	5 196	1 208
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	34 271	8 089	164	39	26 497	6 159	4 731	1 100
Całkowite dochody ogółem	34 271	8 089	164	39	26 497	6 159	4 731	1 100
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:								
Podstawowy zysk (strata) (zł)	1,73	0,41	0,01	-	1,34	0,31	0,24	0,06
Rozwodniony zysk (strata) (zł)	1,73	0,41	0,01	-	1,34	0,31	0,24	0,06

Pozycja w śródrocznym skróconym jednostkowym rachunku przepływów pieniężnych <i>w tysiącach</i>	01.01.2025 30.09.2025		01.01.2024 30.09.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(574)	(135)	(5 697)	(1 324)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	15 167	3 580	8 705	2 023
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(12 833)	(3 029)	(3 429)	(797)
Przepływy pieniężne razem	1 760	415	(421)	(98)

3. Informacje o Grupie Kapitałowej

3.1. Dane Spółki Dominującej

WIKANA S.A. („Spółka”, „Spółka Dominująca”, „Jednostka Dominująca”, „Emitent”) jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce.

Siedziba Spółki mieści się w Lublinie. Adres Spółki to: ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin.

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

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

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

3.2. Podmioty Grupy Kapitałowej

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

Jednostka dominująca		
WIKANA S.A.		
Jednostki zależne	Udział %	
	30.09.2025	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 %	
	30.09.2025	31.12.2024
ZANA INVEST Sp. z o.o.	73%	0%

* Udziały posiadane przez Jednostkę Dominującą bezpośrednio i pośrednio.

Segment
deweloperski

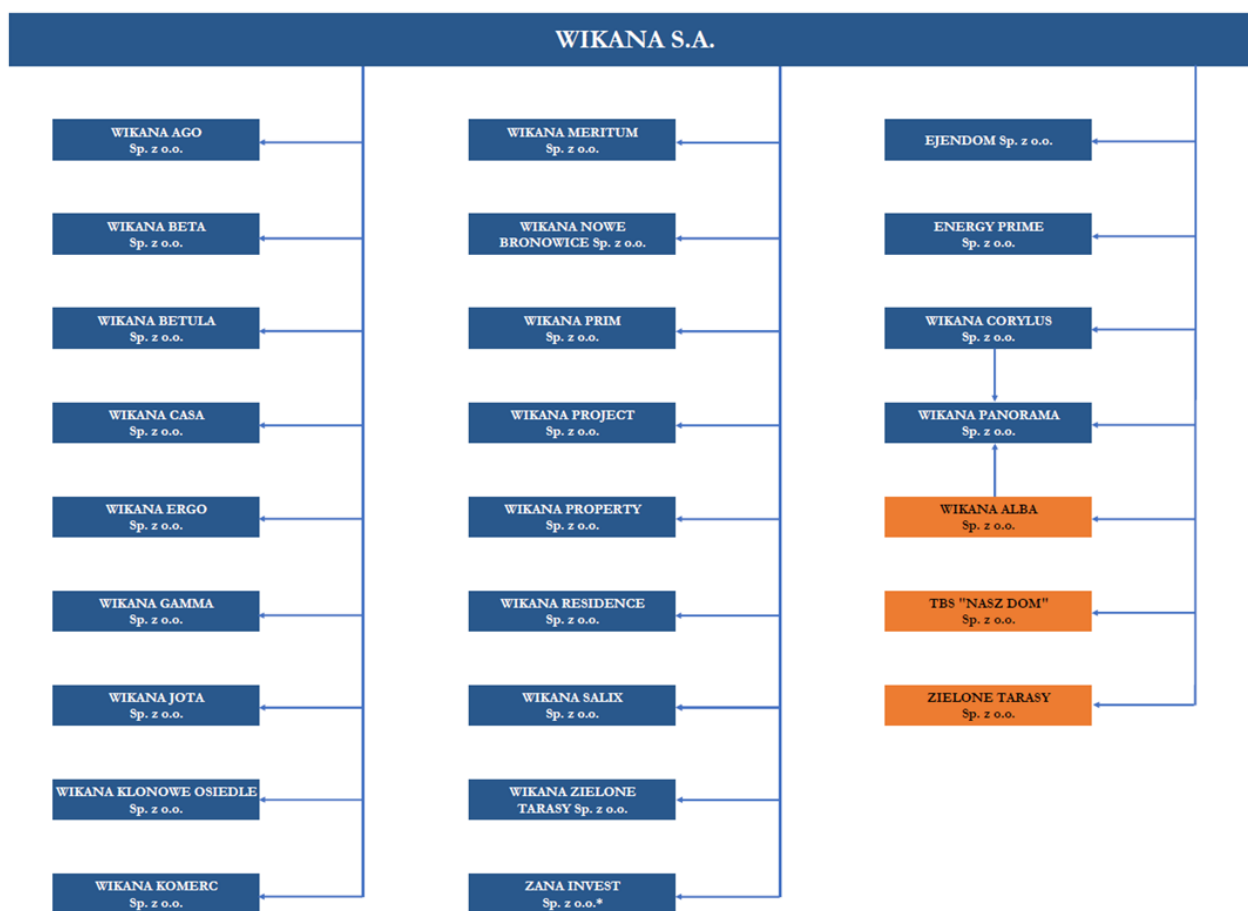


Segment najmu
powierzchni



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.



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

4. Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

4.1. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe WIKANA S.A. („śródroczne skrócone sprawozdania finansowe”) sporządzono za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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.

4.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie podlegają zatwierdzeniu przez organ zatwierdzający zgodnie z art. 53 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. Śródroczne skrócone sprawozdania finansowe podpisuje kierownik jednostki, tj. Zarząd Spółki oraz – w przypadku wyznaczenia – osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały podpisane w dniu 21 listopada 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.

4.3. Istotne oceny i oszacowania

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

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

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

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

4.5. Sezonowość

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

4.6. Zmiany zasad rachunkowości

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

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

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.



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

01.01.2025-30.09.2025

Lublin, 21 listopada 2025 roku



5. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

w tysiącach złotych	Nota	01.01.2025 30.09.2025 (dane niebadane)	01.07.2025 30.09.2025 (dane niebadane)	01.01.2024 30.09.2024 (dane niebadane)	01.07.2024 30.09.2024 (dane niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	6.2	33 531	14 456	139 196	49 601
Koszt własny sprzedaży		(21 318)	(9 474)	(94 561)	(31 384)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży		12 213	4 982	44 635	18 217
Koszty sprzedaży		(1 964)	(849)	(1 815)	(782)
Koszty ogólnego zarządu		(3 318)	(992)	(3 813)	(970)
Pozostałe przychody operacyjne		2 312	524	1 507	201
Pozostałe koszty operacyjne		(1 586)	(461)	(1 331)	(295)
Zyski (Straty) z inwestycji		(123)	3	580	227
Sprzedaż udziałów jednostki zależnej		-	-	14 936	14 936
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		7 534	3 207	54 699	31 534
Udział w zyskach jednostek współzależnych i stowarzyszonych		-	-	(9)	(5)
Koszty finansowe		(668)	(182)	(1 215)	(153)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		6 866	3 025	53 475	31 376
Podatek dochodowy		(947)	(466)	(6 922)	(2 722)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		5 919	2 559	46 553	28 654
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za rok obrotowy		-	-	1 560	-
Zysk (strata) netto		5 919	2 559	48 113	28 654
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem		5 919	2 559	48 113	28 654
Zysk (strata) netto przypadające na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		5 919	2 559	48 113	28 654
Udziałowców niekontrolujących		-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem przypadające na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		5 919	2 559	48 113	28 654
Udziałowców niekontrolujących		-	-	-	-
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy(a) (zł)		0,30	0,13	2,36	1,45
Rozwodniony(a) (zł)		0,30	0,13	2,36	1,45

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	01.01.2025 30.09.2025 (dane niebadane)	01.07.2025 30.09.2025 (dane niebadane)	01.01.2024 30.09.2024 (dane niebadane)	01.07.2024 30.09.2024 (dane niebadane)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy(a) (zł)		-	-	0,08	-
Rozwodniony(a) (zł)		-	-	0,08	-

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 21 listopada 2025 roku

Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	30.09.2025 (dane niebadane)	30.06.2025 (dane niebadane)	31.12.2024 (dane zaraportowane)
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe		2 058	2 077	2 114
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		844	864	901
Wartości niematerialne		51	59	16
Nieruchomości inwestycyjne	6.3	42 610	42 679	44 542
Udzielone pożyczki		2	71	-
Inwestycje w jednostki współzależne		-	-	-
Pozostałe aktywa długoterminowe		5 992	4 953	283
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-	-
Aktywa trwałe razem		51 557	50 703	47 856
Aktywa obrotowe				
Zapasy	6.4	180 151	174 699	159 471
Należności z tytułu podatku dochodowego		288	256	245
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.5	11 022	9 138	10 474
Krótkoterminowe aktywa finansowe	6.7	14 591	19 419	7 663
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.8	4 075	1 672	3 127
Aktywa obrotowe razem		210 127	205 184	180 980
Aktywa razem				
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		-	1 719	-
Aktywa razem		261 684	257 606	228 836

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 21 listopada 2025 roku

Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	30.09.2025 (dane niebadane)	30.06.2025 (dane niebadane)	31.12.2024 (dane zaraportowane)
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	6.6	39 510	39 510	39 510
Akcje własne		-	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny		181	181	181
Kapitał zapasowy		116 032	116 032	99 779
Kapitał rezerwowy		21 102	21 102	7 963
Zyski zatrzymane		(27 046)	(27 046)	(50 186)
Wynik danego okresu		5 919	3 360	52 193
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		155 698	153 139	149 440
Udziały niekontrolujące		-	-	-
Kapitał własny razem		155 698	153 139	149 440
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.9	5 501	5 850	6 530
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.10	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu		1 653	1 657	1 682
Rezerwy	6.13	171	171	171
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.13	5	5	5
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku odroczonego		587	663	582
Pozostałe zobowiązania	6.11	21 010	21 254	21 209
Dotacje	6.14	21	24	28
Zobowiązania długoterminowe razem		28 943	29 619	30 202
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.9	1 766	8 641	1 752
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.10	1 398	1 384	1 356
Zobowiązania z tytułu leasingu		211	231	283
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		434	328	774
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.11	7 434	6 541	9 735
Rezerwy	6.13	3 290	1 718	2 103
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.13	71	71	71
Przychody przyszłych okresów	6.14	62 510	55 871	33 191
<i>w tym dotacje</i>	6.14	10	10	10
Zobowiązania krótkoterminowe razem		77 043	74 714	49 194
Zobowiązania związane z aktywami dostępnymi do sprzedaży		-	134	-
Zobowiązania razem		105 986	104 467	79 396
Kapitał własny i zobowiązania razem		261 684	257 606	228 836

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 21 listopada 2025 roku

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2025 30.09.2025 (dane niebadane)	01.01.2024 30.09.2024 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (Strata) brutto za okres	6 866	55 344
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	283	598
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(2)	-
Koszty finansowe	510	1 058
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	233	217
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(100)	(15 436)
Zmiana stanu zapasów	(20 679)	40 059
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	450	(4 205)
Zmiana stanu rezerw	1 188	(854)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	(2 501)	16
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(12 638)	4 833
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	29 312	(76 516)
Podatek dochodowy zapłacony	(1 324)	(4 617)
Pozostałe (w tym koszty programu motywacyjnego)	339	4 462
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 937	4 959
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	800	-
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych środków trwałych	(67)	(217)
Nabycie inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach	-	(4)
Pożyczki udzielone	(82)	-
Splata udzielonych pożyczek	82	-
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	(20 000)
Sprzedaż jednostki zależnej, po potrąceniu zbytych środków pieniężnych	-	15 399
Pozostałe	-	(263)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	733	(5 085)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Zakup akcji własnych	-	(625)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	6 700	2
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(7 726)	(939)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(238)	(236)
Odsetki zapłacone	(458)	(1 475)
Wykup obligacji	-	(5 000)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 722)	(8 273)

Przepływy pieniężne netto, razem	948	(8 399)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	3 127	11 957
Środki pieniężne na koniec okresu	4 075	3 558

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 21 listopada 2025 roku

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2025 r.	39 510	-	99 779	7 963	181	2 007	149 440	149 440
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	5 919	5 919	5 919
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	5 919	5 919	5 919
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Skup/Umorzenie akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	29 405	-	-	(29 405)	-	-
Pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-	(352)	-	-	352	-	-
Zadeklarowane dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	(12 800)	12 800	-	-	-	-
Przekazanie akcji własnych na rzecz uczestników programu motywacyjnego	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	339	-	-	339	339
Kapitał własny na dzień 30 września 2025 r.	39 510	-	116 032	21 102	181	(21 127)	155 698	155 698

<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2024 r.	39 510	-	79 936	6 969	181	(22 441)	104 155	104 155
<i>Całkowite dochody</i>	-	-	-	-	-	48 113	48 113	48 113
– <i>Wynik za okres</i>	-	-	-	-	-	48 113	48 113	48 113
– <i>Inne dochody</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
Skup/Umoruszenie akcji własnych	-	(625)	-	-	-	-	(625)	(625)
Podział wyniku	-	-	20 170	-	-	(20 170)	-	-
Pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-	(327)	-	-	327	-	-
Zadeklarowane dywidendy	-	-	-	-	-	(7 902)	(7 902)	(7 902)
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie akcji własnych na rzecz uczestników programu motywacyjnego	-	625	-	(625)	-	-	-	-
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	838	-	-	838	838
Kapitał własny na dzień 30 września 2024 r.	39 510	-	99 779	7 182	181	(2 073)	144 579	144 579

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 21 listopada 2025 roku

6. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1. Sprawozdawczość segmentów działalności

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych. Grupa Kapitałowa prowadzi działalność w rejonie południowo-wschodniej Polski. 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 pierwszych trzech kwartałach 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

Inwestycje Grupy Kapitałowej WIKANA (stan na 30.09.2025 r.)



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 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
Przychody od odbiorców zewnętrznych	29 369	135 280	4 162	3 916	-	2 622	-	-	33 531	141 818
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	194	3 392	4 500	-	-	-	(4 694)	(3 392)	-	-
Przychody od odbiorców razem	29 563	138 672	8 662	3 916	-	2 622	(4 694)	(3 392)	33 531	141 818
Wynik segmentu	8 601	42 632	3 174	1 819	-	305	438	206	12 213	44 962
Pozostałe przychody przypisane do segmentu	1 393	16 452	967	712	-	1 923	(171)	(241)	2 189	18 846
Pozostałe koszty przypisane do segmentu	(5 583)	(6 018)	(1 091)	(841)	-	(166)	(194)	(122)	(6 868)	(7 147)
Zysk na działalności operacyjnej segmentu	4 411	53 066	3 050	1 690	-	2 062	73	(157)	7 534	56 661
Udział w zyskach jednostek współzależnych i stowarzyszonych	-	(9)	-	-	-	-	-	-	-	(9)
Koszty finansowe	(555)	(889)	(284)	(364)	-	(296)	171	241	(668)	(1 308)
Podatek dochodowy	(801)	(6 718)	(146)	(35)	-	(361)	-	(117)	(947)	(7 231)
Zysk (strata) netto	3 055	45 450	2 620	1 291	-	1 405	244	(33)	5 919	48 113
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	3 055	45 450	2 620	1 291	-	1 405	244	(33)	5 919	48 113

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

<i>w tysiącach złotych</i>	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Aktywa segmentu	216 123	184 307	45 830	45 985	-	-	(4 634)	(4 818)	257 319	225 474
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	-	-	-	-	4 365	3 362
Aktywa razem									261 684	228 836
Zobowiązania segmentu	86 195	54 372	16 137	20 204	-	-	(4 634)	(4 818)	97 698	69 758
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	-	-	-	-	8 288	9 638
Zobowiązania razem									105 986	79 396

<i>w tysiącach złotych</i>	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	01.01.2025	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2024
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Nakłady inwestycyjne	67	101	-	62	-	54	-	-	67	217

6.2. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024 <i>działalność kontynuowana</i>	01.01.2024 30.09.2024 <i>działalność zaniechana</i>
Przychody ze sprzedaży mieszkań*	29 257	135 105	-
Przychody ze sprzedaży energii i OZE	-	-	2 359
Przychody ze sprzedaży gruntów	-	-	-
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	516	606	-
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-	-
Pozostałe przychody	-	-	263
Przychody z najmu	3 758	3 485	-
Przychody ze sprzedaży ogółem	33 531	139 196	2 622

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

6.3. Nieruchomości inwestycyjne

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

<i>w tysiącach złotych</i>	30.09.2025	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*	(1700)	-
Zmiana wartości godziwej	(232)	(320)
Wartość godziwa na koniec okresu	42 610	44 542

* W dniu 25 września 2025 r. spółka zależna Emitenta – WIKANA ALBA Sp. z o.o., jako Sprzedający – w związku z nieskorzystaniem przez Prezydenta Miasta Kalisza z przysługującego mu prawa pierwokupu, w wykonaniu zobowiązania z warunkowej umowy sprzedaży, o zawarciu której Emitent informował raportem bieżącym nr 17/2025 z dnia 27 sierpnia 2025 r., zawarła z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA, jako Kupującym, umowę 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](#)).

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	8 662	3 916
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	(9 988)	(2 097)

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.

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 września 2025 r. nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

6.4. Zapasy

w tysiącach złotych	30.09.2025	31.12.2024
Produkty w toku	119 194	140 092
Wyroby gotowe	60 957	19 379
Zapasy ogółem	180 151	159 471

Podział zapasów na dzień 30 września 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	-	5 264	33 066	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	-	210	-	-
Inwestycja Rzeszów Wikana Square	-	-	832	-
Inwestycja Przemyśl Parkowa Dzielnica	-	1 778	8 532	-
Inwestycja Lublin Wikana Residence	-	-	-	-
Inwestycja Lublin Orzechowa	-	1 232	-	-
Inwestycja Tarnobrzeg Kopernika	-	2 844	-	-
Inwestycja Lublin Nowe Bronowice	-	21 781	-	-
Inwestycja Zamość Factory Park	-	11 638	30	-
Inwestycja Świdnik Klonowe Osiedle	-	28 975	358	-
Inwestycja w Tomaszowie Lubelskim	-	1 451	17 638	-

Inwestycja w Radomiu	-	2 017	-	-
Inwestycja Zamość Delia Park	-	10 488	501	-
Inwestycja w Tarnowie	-	6 638	-	-
Inwestycja w Skarżysku-Kamiennej	-	1 591	-	-
Inwestycja w Sandomierzu	-	5 708	-	-
Inwestycja w Stalowej Woli	-	10 703	-	-
Inwestycja w Chelmie	-	5 312	-	-
Inwestycja w Lublinie przy Wallenroda/Filaretów	-	-	-	-
Pozostałe	-	802	-	-
Razem	-	119 194	60 957	-

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

6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

<i>w tysiącach złotych</i>	30.09.2025	31.12.2024
Należności z tytułu dostaw i usług	3 674	1 517
Pozostałe należności	1 757	1 293
Należności z tytułu podatków	5 138	7 430
Rozliczenia międzyokresowe	453	234
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ogółem	11 022	10 474

Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności z tytułu trwałej utraty wartości wyniósł na dzień 30 września 2025 r.: 5 346 tys. zł, w tym 929 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).

6.6. Akcje i akcjonariat

Struktura akcjonariatu na dzień przekazania niniejszego sprawozdania do publikacji

Akcyonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1*	12 623 383	12 623 383	25 246 766	63,90%	63,90%
Invictus Fundacja Rodzinna**	2 958 555	2 958 555	5 917 110	14,98%	14,98%
Sanwil Holding S.A.***	1 303 016	1 303 016	2 606 032	6,59%	6,59%
Inne podmioty	2 870 110	2 870 110	5 740 220	14,53%	14,53%
RAZEM:	19 755 064	19 755 064	39 510 128	100,00%	100,00%

* Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 20.10.2025 r.; w tym 59,29% bezpośrednio

** Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 09.09.2025 r.

*** Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 21.10.2025 r.

Struktura akcjonariatu na dzień przekazania poprzedniego raportu okresowego, tj. na dzień 26 września 2025 r.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
VALUE FIZ z wydziałem 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.

Informacje o wypłaconych dywidendach

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

6.7. 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.

w tysiącach złotych	30.09.2025	31.12.2024
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	14 591	7 663
WIKANA AGO Sp. z o.o.	3 199	1 853
WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.	965	477
WIKANA BETULA Sp. z o.o.	2 977	879
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	1 188	475
WIKANA S.A.	3 085	2 398
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	3 177	1 581

6.8. 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 w tysiącach złotych	30.09.2025	31.12.2024
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	4 075	3 127
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych razem	4 075	3 127

6.9. 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>	30.09.2025	31.12.2024
Kredyty bankowe	6 578	7 607
Pożyczki	689	675
<i>w tym:</i>		
część długoterminowa	5 501	6 530
część krótkoterminowa	1 766	1 752

Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty <i>w tysiącach złotych</i>	30.09.2025	31.12.2024
do 12 miesięcy	1 766	1 752
powyżej 1 roku do 3 lat	2 154	2 154
powyżej 3 do 5 lat	2 154	2 154
powyżej 5 lat	1 193	2 222
Kredyty i pożyczki razem	7 267	8 282

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa) <i>w tysiącach złotych</i>	30.09.2025	31.12.2024
w walucie polskiej	7 267	8 282
w walutach obcych	-	-
Kredyty i pożyczki razem	7 267	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	689	31.12.2025	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Razem		15 000	689			

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	1 141	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	1 070	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	2 147	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	1 150	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	382	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	688	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	6 578			

6.10. Zobowiązania z tytułu obligacji

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 31.12.2024
Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu	1 356	11 301
Naliczone odsetki w okresie	42	884
Splata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	-	(829)
Wykup obligacji	-	(10 000)
Razem	1 398	1 356
Część krótkoterminowa	1 398	1 356
Część długoterminowa	-	-
Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu	1 398	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>	30.09.2025	31.12.2024
do 12 miesięcy	1 398	1 356
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	1 398	1 356

6.11. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

<i>w tysiącach złotych</i>	30.09.2025	31.12.2024
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	21 010	21 209
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	9 410	9 460
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa	7 168	7 317
Wniesione partycypacje długoterminowe	4 432	4 432
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	7 434	9 735
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	6 058	8 794
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	64	49
Zobowiązania publicznoprawne	871	503
Pozostałe zobowiązania	341	289

Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa	100	100
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	-	-
Razem	28 444	30 944

6.12. Zobowiązania warunkowe

Spółki Grupy Kapitałowej posiadają wobec siebie zobowiązania warunkowe z tytułu kredytów, pożyczek i wyemitowanych obligacji. Informacje o zaciągniętych zobowiązaniach warunkowych z ww. tytułów zostały ujęte w notcie 6.7 oraz 6.8.

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, Spółka i jednostki od niej zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 2 876 tys. zł, z czego:

- 2 470 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych; powództwa oceniane są jako zasadne,
- 406 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych; powództwa oceniane są jako niezasadne.

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

6.13. Rezerwy

<i>w tysiącach złotych</i>	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2025 r.	220	1 978	76	2 274
Zwiększenia/Utworzenie	-	1 668	-	1 668
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	(481)	-	(481)
Wartość na dzień 30 września 2025 r.	220	3 165	76	3 461
Część długoterminowa	166	-	5	171
Część krótkoterminowa	54	3 165	71	3 290
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

6.14. 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 31 tys. zł.

w tysiącach złotych	30.09.2025	31.12.2024
Inwestycja Klonowy Park	18 346	1 853
Inwestycja Factory Park	4 509	1 830
Inwestycja Delia Park Zamość	7 260	889
Inwestycja Nowe Bronowice	6 547	843
Inwestycja Niecała 7	19 143	16 784
Inwestycja Leśne Zacisze	6 662	10 944
Dotacje	31	38
w tym długoterminowe	21	28
w tym krótkoterminowe	10	10
Pozostałe	33	38
Przychody przyszłych okresów ogółem	62 531	33 219

6.15. Przepływy pieniężne netto związane z działalnością zaniechaną

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

w tysiącach złotych	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
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)

6.16. Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

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

w tysiącach złotych	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
Wynagrodzenie kadry zarządzającej	448	448
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	172	168

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 sprawozdawania finansowego Grupy Kapitałowej WIKANA za dany rok obrotowy, wynikającego ze zbadanego przez biegłego rewidenta i zatwierdzonego uchwałą Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A skonsolidowanego sprawozdawania finansowego Grupy Kapitałowej WIKANA, przez wartość jednej akcji, ustaloną odrębnie w każdym roku obowiązywania Programu, jako wartość księgowa na podstawie skonsolidowanego sprawozdawania 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 celu realizacji Programu za 2024 rok, w 2025 roku:

- w dniu 29 września 2025 r. Zarząd Spółki, działając na podstawie uchwały nr 26/VI/2023 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. z dnia 29 czerwca 2023 roku w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia akcji własnych Spółki w trybie art. 362 § 1 pkt 8 Kodeksu spółek handlowych, zmienionej uchwałą nr 26/VI/2025 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. z dnia 25 czerwca 2025 r., oraz uchwały nr 35/VI/2025 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. z dnia 25 czerwca 2025 roku w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia akcji własnych Spółki w celu ich umorzenia zgodnie z art. 359 § 2 Kodeksu spółek handlowych i § 12 ust. 2 Statutu Spółki, podjął uchwałę nr 1/IX/2025 w sprawie ustalenia zasad realizacji skupu akcji własnych oraz ogłosił ofertę zakupu akcji WIKANA S.A. w dniach 1-14 października 2025 r. (szczegóły: raport bieżący nr [20/2025](#)),
- w dniu 17 października 2025 r. zostały nabyte przez Spółkę 1 062 178 akcje własne, po cenie 10,00 zł za każdą akcję (szczegóły: raport bieżący nr [25/2025](#)).

Na podstawie umów przeniesienia własności akcji zawartych przez Spółkę z uczestnikami Programu Motywacyjnego w dniu 17 i 20 października 2025 roku, wobec stwierdzenia przez Radę Nadzorczą

Spółki realizacji celów zarządczych za rok obrotowy 2024 r., po ustaleniu listy Osób Uczestniczących w Programie realizowanym za rok obrotowy 2024, nastąpiło zbycie akcji własnych Spółki na rzecz uczestników Programu (szczegóły: raport bieżący nr [30/2025](#)).

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
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.

6.17. 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 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024
Podmiot powiązany z Piotrem Kwaśniewskim	1	56	-	-
Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą	-	54	-	-
Agnieszka Buchajska	12	24	1	10
Invictus Fundacja Rodzinna	22	-	22	-
Sanwil Holding S.A.**	11	177	4	59
Zana Invest Sp. z o.o.	4 713	12	4 669	18
Sprzedaż produktów i usług	4 759	323	4 696	87

* wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

** podmiot powiązany od 16.04.2025 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie*		Nierozliczone saldo na dzień*	
	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024
Podmiot powiązany z Piotrem Kwaśniewskim	133	133	15	15
Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą	99	99	11	11
Agnieszka Buchajska	257	251	-	19
Zana Invest Sp. z o.o.	4	-	1	-
Zakup produktów i usług	493	483	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	30.09.2025
Sanwil Holding S.A.*	-	6 700	(6 700)	181	(181)	-	-
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	-	6 700	(6 700)	181	(181)	-	-

* 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	30.09.2025
Zana Invest Sp. z o.o.	-	82	(82)	2	-	2	-
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)	-	82	(82)	2	-	2	-

6.18. 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, 21 listopada 2025 roku



Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

01.01.2025-30.09.2025

Lublin, 21 listopada 2025 roku



7. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

w tysiącach złotych	Nota	01.01.2025 30.09.2025 (dane niebadane)	01.07.2025 30.09.2025 (dane niebadane)	01.01.2024 30.09.2024 (dane niebadane)	01.07.2024 30.09.2024 (dane niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	8.1	1 637	641	4 506	1 550
Koszt własny sprzedaży		(851)	(261)	(958)	(304)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży		786	380	3 548	1 246
Koszty sprzedaży		(101)	(35)	(214)	(54)
Koszty ogólnego zarządu		(1 505)	(409)	(1 884)	(345)
Pozostałe przychody operacyjne		116	78	183	22
Pozostałe koszty operacyjne		(103)	(57)	(240)	(80)
Zyski (straty) z inwestycji		36 481	430	24 944	2 048
Sprzedaż udziałów jednostki zależnej		-	-	2 811	2 811
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		35 674	387	29 148	5 648
Koszty finansowe		(952)	(183)	(1 869)	(452)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		34 722	204	27 279	5 196
Podatek dochodowy		(451)	(40)	(782)	(465)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		34 271	164	26 497	4 731
Działalność zaniechana					
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-	-	-
Zysk (strata) netto		34 271	164	26 497	4 731
Inne całkowite dochody (netto)		-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem		34 271	164	26 497	4 731
Zysk (strata) netto przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy zysk (strata) (zł)		1,73	0,01	1,34	0,24
Rozwodniony zysk (strata) (zł)		1,73	0,01	1,34	0,24
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy zysk (strata) (zł)		1,73	0,01	1,34	0,24
Rozwodniony zysk (strata) (zł)		1,73	0,01	1,34	0,24

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 21 listopada 2025 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

w tysiącach złotych	Nota	30.09.2025 (dane niebadane)	30.06.2025 (dane niebadane)	31.12.2024 (dane zaraportowane)
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe		-	-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		727	720	714
Wartości niematerialne		46	50	-
Nieruchomości inwestycyjne		5 354	5 354	5 354
Udzielone pożyczki		89 990	93 084	84 498
Inwestycje w jednostki współzależne		4	4	4
Pozostałe inwestycje długoterminowe		7 844	7 844	7 844
Pozostałe aktywa długoterminowe		340	340	340
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-	-
Aktywa trwałe razem		104 305	107 396	98 754
Aktywa obrotowe				
Zapasy	8.2	40 127	38 879	38 005
Należności z tytułu podatku dochodowego		55	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		13 688	30 877	2 072
Krótkoterminowe aktywa finansowe		3 085	3 021	2 398
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		2 178	335	418
Aktywa obrotowe razem		59 133	73 112	42 893
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem		163 438	180 508	141 647

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 21 listopada 2025 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	30.09.2025 (dane niebadane)	30.06.2025 (dane niebadane)	31.12.2024 (dane zaraportowane)
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy		39 510	39 510	39 510
Akcje własne		-	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny		6	6	6
Kapitał zapasowy		37 236	37 236	23 477
Kapitał rezerwowy		21 102	21 102	7 963
Zyski zatrzymane		-	-	-
Wynik danego okresu		34 271	34 107	26 559
Kapitał własny razem		132 125	131 961	97 515
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		5 331	16 493	17 547
Zobowiązania z tytułu obligacji		-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu		576	571	561
Rezerwy	8.3	5	5	5
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	8.3	5	5	5
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 575	2 479	2 339
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		1 544	1 523	1 501
Zobowiązania długoterminowe razem		10 031	21 071	21 953
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		689	7 565	676
Zobowiązania z tytułu obligacji		-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu		151	149	147
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	270	13
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		493	340	4 467
Rezerwy	8.3	790	71	71
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	8.3	71	71	71
Przychody przyszłych okresów		19 159	19 081	16 805
<i>w tym dotacje</i>		-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		21 282	27 476	22 179
Zobowiązania razem		31 313	48 547	44 132
Kapitał własny i zobowiązania razem		163 438	180 508	141 647

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 21 listopada 2025 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Rachunek Przepływów Pieniężnych

w tysiącach złotych	01.01.2025 30.09.2025 (dane niebadane)	01.01.2024 30.09.2024 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk brutto za okres	34 722	27 279
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	137	134
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(36 045)	(24 300)
Koszty finansowe	521	1 767
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-	(3 324)
Zmiana stanu zapasów	(2 122)	(9 749)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	204	(3 360)
Zmiana stanu rezerw	719	517
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	(433)	(1 028)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(687)	(918)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	2 354	7 229
Podatek zapłacony	(283)	(782)
Inne korekty (w tym koszty programu motywacyjnego)	339	838
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(574)	(5 697)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych środków trwałych	(67)	-
Odsetki otrzymane	1 871	4 264
Dywidendy otrzymane	17 390	21 392
Sprzedaż jednostki zależnej	-	15 833
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	-	(2 727)
Pożyczki udzielone	(27 636)	(28 845)
Splata udzielonych pożyczek	23 609	15 521
Nabycie krótkoterminowych aktywów finansowych	-	(20 000)
Zwrot dopłat do kapitału	-	3 530
Inne wydatki	-	(263)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	15 167	8 705
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	12 548	26 537
Nabycie akcji własnych	-	(625)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(24 993)	(21 132)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(5 000)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(109)	(105)
Odsetki zapłacone	(279)	(3 104)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(12 833)	(3 429)

Przepływy pieniężne netto, razem	1 760	(421)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	418	509
Środki pieniężne na koniec okresu	2 178	88

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 21 listopada 2025 roku

Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2025 r.	39 510	-	23 477	7 963	6	26 559	97 515
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	34 271	34 271
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	34 271	34 271
Podział wyniku	-	-	26 559	-	-	(26 559)	-
Skup/Umorzenie akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-
Zadeklarowane dywidendy	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	(12 800)	12 800	-	-	-
Przekazanie akcji własnych na rzecz uczestników programu motywacyjnego	-	-	-	-	-	-	-
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	339	-	-	339
Kapitał własny na dzień 30 września 2025 r.	39 510	-	37 236	21 102	6	34 271	132 125

<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2024 r.	39 510	-	18 733	6 969	6	12 646	77 864
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	26 497	26 497
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	26 497	26 497
Podział wyniku	-	-	4 744	-	-	(4 744)	-
Skup/Umorzenie akcji własnych	-	(625)					(625)
Zadeklarowane dywidendy	-	-	-	-	-	(7 902)	(7 902)
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie akcji własnych na rzecz uczestników programu motywacyjnego	-	625	-	(625)	-	-	-
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	838	-	-	838
Kapitał własny na dzień 30 września 2024 r.	39 510	-	23 477	7 182	6	26 497	96 672

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 21 listopada 2025 roku

8. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

8.1. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	1 613	4 482
Przychody ze sprzedaży produktów deweloperskich*	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-
Przychody z najmu	24	24
Przychody ze sprzedaży ogółem	1 637	4 506

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

8.2. Zapasy

<i>w tysiącach złotych</i>	30.09.2025	31.12.2024
Produkcja w toku	7 061	38 005
Wyroby gotowe	33 066	-
	40 127	38 005

Podział zapasów na dzień 30 września 2025 roku

<i>w tysiącach złotych</i>	Produkcja w toku	Wyroby gotowe
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	354	-
Inwestycja Lublin Niecała 7	5 264	33 066
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	210	-
Inwestycja Lublin Orzechowa	1 233	-

Wartość odpisów aktualizujących zapasy na dzień 30 września 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.

8.3. Rezerwy

<i>w tysiącach złotych</i>	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2025 r.	-	-	76	76
Zwiększenia/Utworzenie	-	719	-	719
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	-	-	-
Wartość na dzień 30 września 2025 r.	-	719	76	795
Część długoterminowa	-	-	5	5
Część krótkoterminowa	-	719	71	790
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 września 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.

8.4. 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 8.3.

8.5. 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 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024
Sprzedaż produktów i usług	2 157	5 940	926	1 022

*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie*		Nierozliczone saldo na dzień*	
	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024
Zakup produktów i usług	551	677	39	45

*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie					Nierozliczone saldo na dzień
	31.12.2024	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	Zmiana wyceny wg skorygowanej ceny nabycia	30.09.2025
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)	84 498	27 636	(23 609)	4 195	(1 871)	(859)	89 990

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie					Nierozliczone saldo na dzień
	31.12.2024	Zaciągnięcia	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	Zmiana wyceny wg skorygowanej ceny nabycia	30.09.2025
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	17 547	12 548	(24 993)	906	(247)	(430)	5 331

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 21 listopada 2025 roku

9. Opis organizacji Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej wchodzi Jednostka Dominująca oraz jednostki zależne i współzależne. Szczegółowe informacje o Grupie Kapitałowej prezentowane są w punkcie 3 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2025 – 30.09.2025 r.

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

Zarząd Spółki wskazuje, że w okresie sprawozdawczym nie miały miejsca zmiany w organizacji Grupy Kapitałowej. Po okresie sprawozdawczym jedyna zmiana, jaka miała miejsce w strukturze Grupy, polegała na zmianie nazwy spółki EJENDOM Sp. z o.o. na WIKANA PARK Sp. z o.o.

Zarząd Spółki wskazuje, że poza opisaną powyżej zmianą, zarówno w okresie sprawozdawczym, jak i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, nie nastąpiły żadne inne 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.

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

Poza umowami znaczącymi dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej, o których mowa w punkcie 14. niniejszego sprawozdania, za istotne zdarzenia, jakie miały miejsce na przestrzeni pierwszych III kwartałów 2025 oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, Zarząd Spółki uznaje:

- opublikowanie w dniu 29 września 2025 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji WIKANA S.A. w dniach 1- 14 października 2025 r. (szczegóły: raport bieżący nr [20/2025](#)),
- nabycie w dniu 17 października 2025 r. przez Spółkę akcji własnych (szczegóły: raport bieżący nr [25/2025](#)),
- zbycie części akcji własnych Spółki na rzecz uczestników Programu motywacyjnego (szczegóły: raport bieżący nr [30/2025](#)).

12. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

Spółka nie publikuje prognoz wyników.

13. Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

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

	Liczba akcji/głosów na WZ Spółki (SZT.)	Wartość nominalna akcji (PLN)	Udział w kapitale Spółki/głosach na WZ Spółki (%)
Zarząd, w tym:	868 954	1 737 908	4,40%
Chołota Paweł	254 477	508 954	1,29%
Kwaśniewski Piotr	614 477	1 228 954	3,11%
Razem:	868 954	1 737 908	4,40%

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

	Liczba akcji/głosów na WZ Spółki (SZT.)	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 26 września 2025 r., nie miały miejsca zmiany w stanie uprawnień do akcji Spółki ze strony osób zarządzających i nadzorujących.

14. Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej

Na przestrzeni pierwszych III kwartałów 2025 oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, poza umowami przenoszącymi własność lokali, w ocenie Zarządu Spółki za istotne należy uznać także:

- zawartą 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, warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Chełmie (szczegóły: raport bieżący nr [6/2025](#)),
- zawartą 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, umowę przeniesienia własności nieruchomości położonej w Chełmie (szczegóły: raport bieżący nr [8/2025](#)),
- zawartą 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, przedwstępną umowę 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](#)),
- zawartą 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, warunkową umowę 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](#)),
- zawartą 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, umowę 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](#)).

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

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

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

Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących kredytów i pożyczek zostały zamieszczone w punkcie 6.10. informacji dodatkowej do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w kolumnie zabezpieczenia.

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

17. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej

W okresie zakończonym 30 września 2025 roku spółki z Grupy Kapitałowej kontynuowały swoją działalność statutową.

Na dzień 30 września 2025 r. łączna kwota zobowiązań Grupy Kapitałowej przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw o charakterze krótkoterminowym, wynosiła 73 753 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, obligacji, leasingu finansowego, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 62 510 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 77 043 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 11 243 tys. zł, tj. pomniejszona o kwotę rezerw i 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 pierwszych trzech kwartałów 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 i podkarpackim.

Sprzedaż deweloperska w III kwartałach 2025 r. w podziale ze względu na lokalizację przedstawia się następująco:

Miasto	Mieszkania	
	Liczba	PU (m ²)
Lublin	21	900
Świdnik	50	2 306
Zamość	54	2 588
Tomaszów Lubelski	9	416
Rzeszów	1	76
Przemyśl	24	1 220
SUMA	159	7 506

Sprzedaż deweloperska w III kwartałach 2025 r. w podziale na inwestycje przedstawia się następująco:

Inwestycja	Planowany termin zakończenia projektu* (kwartał i rok)	Mieszkania	
		Liczba	PU (m ²)
Wikana Residence B1, B2	Zakończony	1	83
Wikana Residence B3, B4	Zakończony	2	125
Nowe Bronowice B2	III kwartał 2026	18	692
Klonowe Osiedle B1	III Kwartał 2025	47	2 103
Klonowe Osiedle B3	Zakończony	3	203
Delia Park A1	IV kwartał 2026	42	1 993
Delia Park B1	Zakończony	3	145
Factory Park B	IV kwartał 2025	7	349
Factory Park A1	Zakończony	2	100
Leśne Zacisze A, B	Zakończony	9	416
Zielone Tarasy C, D	Zakończony	1	76
Parkowa Dzielnica B3	Zakończony	24	1 220
SUMA		159	7 506

* oczekiwany termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie

Poniżej Spółka zamieszcza zestawienie aktualnie realizowanych projektów deweloperskich:

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PU (m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2025)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Lublin					
Niecała 7	81	5 043	32	11.2020 r.	11.2025 r.
Nowe Bronowice B2	105	4 467	28	09.2022 r.	06.2026 r.
Świdnik					
Klonowe Osiedle B1	120	5 472	71	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	17	09.2023 r.	03.2026 r.
Delia Park A1	120	5 647	50	05.2024 r.	11.2026 r.
SUMA	582	28 338	198		

Oferta lokali (na dzień 30 września 2025 r.):

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia projektu
	Liczba	PU (m ²)	Liczba	PU (m ²)	
Nowe Bronowice B2	77	3 336	105	4 467	II kwartał 2026
Klonowe Osiedle B1	49	2 354	120	5 472	I kwartał 2026
Klonowe Osiedle B3	1	89	108	5 986	Zakończony
Niecała 7	49	3 081	81	5 043	I kwartał 2026
Wikana Square B	1	199	142	8 490	Zakończony
Delia Park A1	70	3 264	120	5 657	IV kwartał 2026
Delia Park B1	1	51	144	6 707	Zakończony
Factory Park B	34	1 725	51	2 533	II kwartał 2026
Leśne Zacisze A, B	64	2 670	109	4 693	Zakończony
Parkowa Dzielnica B3	30	1 676	78	3 848	Zakończony
SUMA	376	18 445	1 058	52 896	

Przekazania lokali w III kwartałach 2025 r.:

Projekt	Lokale przekazane klientom	
	Liczba (szt.)	PU (m ²)
Wikana Residence B1, B2	1	83
Wikana Residence B3, B4	2	125
Klonowe Osiedle B3	3	203
Delia Park B1	3	145
Factory Park A1	2	100
Zielone Tarasy C, D	1	76
Leśne Zacisze A, B	30	1 416
Parkowa Dzielnica B3	24	1 220
SUMA	66	3 368

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

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Przewidziany termin zakończenia projektu
	Liczba	PUM/PUU (m ²)	Wartość umów (tys. zł)	
Nowe Bronowice B2	28	1 131	10 697	II kwartał 2026
Niecała 7	32	1 962	21 806	I kwartał 2026
Klonowe Osiedle B1	71	3 119	26 629	I kwartał 2026
Delia Park A1	50	2 393	20 331	IV kwartał 2026
Factory Park B	17	808	6 360	II kwartał 2026
Leśne Zacisze A, B	15	607	4 495	Zakończony
SUMA	213	10 020	90 318	

Przychody z segmentu najmu powierzchni komercyjnych w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2025 r. wyniosły 4 162 tys. zł (w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2024 r. 3 916 tys. zł).

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 września 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 33 531 tys. zł przychodów względem 141 818 tys. zł w okresie porównawczym. Przy jednoczesnym zmniejszeniu kosztu własnego sprzedaży z 94 561 tys. zł (za III kwartał 2024 r.) do 21 318 tys. zł, w okresie sprawozdawczym osiągnięto skonsolidowany zysk brutto na sprzedaży w wysokości 6 866 tys. zł (53 475 tys. zł za III kwartał 2024 r.). Grupa Kapitałowa zakończyła trzeci kwartał 2025 r. zyskiem netto na poziomie 5 919 tys. zł (względem zysku netto na poziomie 48 113 tys. zł po III kwartale 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.

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

Czynniki, które będą miały wpływy na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych 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 nie wyklucza dezinvestycji w uzasadnionym rachunkiem ekonomicznym czasie.

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 21 listopada 2025 roku



Wikana S.A.

20-703 Lublin, ul. Cisowa 11

tel. 81 444 64 80

fax. 81 444 64 62

e-mail: info@wikana.pl

