



Rozszerzony skonsolidowany raport kwartalny za okres

01.01.2026-31.03.2026

Lublin, 22 maja 2026 roku



Spis treści

| | | |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 4 |
| 2. | Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego | 5 |
| 3. | Informacje o Grupie Kapitałowej | 6 |
| 3.1. | Dane Spółki Dominującej | 6 |
| 3.2. | Podmioty Grupy Kapitałowej | 6 |
| 4. | Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych | 9 |
| 4.1. | Oświadczenie o zgodności z MSSF | 9 |
| 4.2. | Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych | 9 |
| 4.3. | Istotne oceny i oszacowania | 10 |
| 4.4. | Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe | 10 |
| 4.5. | Sezonowość | 10 |
| 4.6. | Zmiany zasad rachunkowości | 10 |
| 4.7. | Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie | 10 |
| 5. | Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe | 13 |
| 6. | Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 19 |
| 6.1. | Sprawozdawczość segmentów działalności | 19 |
| 6.2. | Przychody ze sprzedaży | 23 |
| 6.3. | Nieruchomości inwestycyjne | 23 |
| 6.4. | Zapasy | 25 |
| 6.5. | Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | 26 |
| 6.6. | Akcje i akcjonariat | 26 |
| 6.7. | Krótkoterminowe aktywa finansowe | 27 |
| 6.8. | Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 27 |
| 6.9. | Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek | 27 |
| 6.10. | Zobowiązania z tytułu obligacji | 30 |
| 6.11. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 30 |
| 6.12. | Zobowiązania warunkowe | 31 |
| 6.13. | Rezerwy | 31 |
| 6.14. | Przychody przyszłych okresów | 31 |
| 6.15. | Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej | 32 |
| 6.16. | Transakcje z podmiotami powiązаныmi | 33 |
| 6.17. | Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych | 34 |
| 7. | Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe | 36 |
| 8. | Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego | 42 |
| 8.1. | Przychody ze sprzedaży | 42 |
| 8.2. | Zapasy | 42 |
| 8.3. | Rezerwy | 42 |
| 8.4. | Zobowiązania warunkowe | 43 |
| 8.5. | Transakcje z podmiotami powiązаныmi | 43 |
| 9. | Opis organizacji Grupy Kapitałowej | 44 |
| 10. | Zmiany w organizacji Grupy Kapitałowej i wpływ tych zmian na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej | 44 |
| 11. | Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym i do dnia publikacji sprawozdania | 45 |
| 12. | Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników | 45 |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 13. Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące | 45 |
| 14. Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej..... | 45 |
| 15. Informacje o transakcjach zawartych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe..... | 46 |
| 16. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach | 46 |
| 17. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej | 46 |
| 18. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy | 49 |

1. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu – według średniego kursu NBP obowiązującego na 31 marca 2026 roku: 4,2894 EUR/PLN (na 31 grudnia 2025 roku: 4,2267 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca I kwartału 2026 roku: 4,2419 EUR/PLN (po I kwartale 2025 r.: 4,1848 EUR/PLN).

| Pozycja bilansu <i>w tysiącach</i> | 31.03.2026 | | 31.12.2025 | |
|---------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Aktywa razem | 268 725 | 62 649 | 253 821 | 60 052 |
| Aktywa trwałe | 48 160 | 11 228 | 47 685 | 11 282 |
| Aktywa obrotowe | 220 565 | 51 421 | 206 136 | 48 770 |
| Pasywa razem | 268 725 | 62 649 | 253 821 | 60 052 |
| Kapitał własny | 155 979 | 36 364 | 155 402 | 36 767 |
| Zobowiązania długoterminowe | 30 566 | 7 126 | 30 474 | 7 210 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 82 180 | 19 159 | 67 945 | 16 075 |

| Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów <i>w tysiącach</i> | 01.01.2026 31.03.2026 | | 01.01.2025 31.03.2025 | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|--------------------------|------------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Przychody ze sprzedaży | 6 281 | 1 481 | 7 483 | 1 788 |
| Zysk (strata) brutto na sprzedaży | 2 454 | 579 | 2 949 | 705 |
| Zysk (strata) na działalności operacyjnej | 894 | 211 | 1 384 | 331 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 716 | 169 | 1 174 | 281 |
| Zysk (strata) netto | 577 | 136 | 824 | 197 |
| Całkowite dochody ogółem | 577 | 136 | 824 | 197 |
| Zysk (strata) netto na 1 akcję: | | | | |
| Podstawowy zysk (strata) (zł) | 0,03 | 0,01 | 0,04 | 0,01 |
| Rozwodniony zysk (strata) (zł) | 0,03 | 0,01 | 0,04 | 0,01 |

| Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych <i>w tysiącach</i> | 01.01.2026 31.03.2026 | | 01.01.2025 31.03.2025 | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|--------------------------|--------------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | 11 463 | 2 702 | (7 209) | (1 723) |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (9 734) | (2 295) | (57) | (14) |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | (539) | (127) | 6 185 | 1 478 |
| Przepływy pieniężne razem | 1 190 | 281 | (1 081) | (258) |

2. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu – według średniego kursu NBP obowiązującego na 31 marca 2026 roku: 4,2894 EUR/PLN (na 31 grudnia 2025 roku: 4,2267 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca I kwartału 2026 roku: 4,2419 EUR/PLN (po I kwartale 2025 r.: 4,1848 EUR/PLN).

| Pozycja bilansu <i>w tysiącach</i> | 31.03.2026 | | 31.12.2025 | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------|---------------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Aktywa razem | 141 848 | 33 069 | 141 497 | 33 477 |
| Aktywa trwałe | 91 193 | 21 260 | 94 892 | 22 451 |
| Aktywa obrotowe | 50 655 | 11 809 | 46 605 | 11 026 |
| Pasywa razem | 141 848 | 33 069 | 141 497 | 33 477 |
| Kapitał własny | 129 074 | 30 091 | 127 796 | 30 235 |
| Zobowiązania długoterminowe | 8 605 | 2 006 | 8 036 | 1 901 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 4 169 | 972 | 5 665 | 1 340 |
| Pozycja w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu z całkowitych dochodów <i>w tysiącach</i> | 01.01.2026 31.03.2026 | 01.01.2025 31.03.2025 | | |
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Przychody ze sprzedaży | 2 404 | 567 | 524 | 125 |
| Zysk (strata) brutto na sprzedaży | 1 076 | 254 | 211 | 50 |
| Zysk (strata) na działalności operacyjnej | 1 774 | 418 | 1 367 | 327 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 1 226 | 289 | 982 | 235 |
| Zysk (strata) netto | 1 278 | 301 | 761 | 182 |
| Całkowite dochody ogółem | 1 278 | 301 | 761 | 182 |
| Zysk (strata) netto na 1 akcję: | | | | |
| Podstawowy zysk (strata) (zł) | 0,07 | 0,02 | 0,04 | 0,01 |
| Rozwodniony zysk (strata) (zł) | 0,07 | 0,02 | 0,04 | 0,01 |
| Pozycja w śródrocznym skróconym jednostkowym rachunku przepływów pieniężnych <i>w tysiącach</i> | 01.01.2026 31.03.2026 | 01.01.2025 31.03.2025 | | |
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | (423) | (100) | (270) | (65) |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (1 427) | (336) | (3 663) | (875) |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | 688 | 162 | 4 017 | 960 |
| Przepływy pieniężne razem | (1 162) | (274) | 84 | 20 |

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 biur głównych (dawniej: działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres kończący się 31 marca 2026 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 31 marca 2026 r. wchodziły następujące jednostki:


| Jednostka dominująca | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| WIKANA S.A. | | |
| Jednostki zależne | Udział % | |
| | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
| WIKANA AGO Sp. z o.o. | 100% | 100% |
| WIKANA ALBA Sp. z o.o. | 100% | 100% |
| WIKANA BETA Sp. z o.o. | 100% | 100% |
| WIKANA BETULA Sp. z o.o. | 100% | 100% |
| WIKANA CASA Sp. z o.o. | 100% | 100% |
| WIKANA CORYLUS Sp. z o.o. | 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 KWIETNIOWA Sp. z o.o. | 100% | 0% |
| WIKANA MARINA Sp. z o.o. | 100% | 0% |
| 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 PARK Sp. z o.o. (dawniej: EJENDOM 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 PUŁAWY 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% |
| 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 % | |
|------------------------|------------|------------|
| | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
| ZANA INVEST Sp. z o.o. | 73% | 73% |

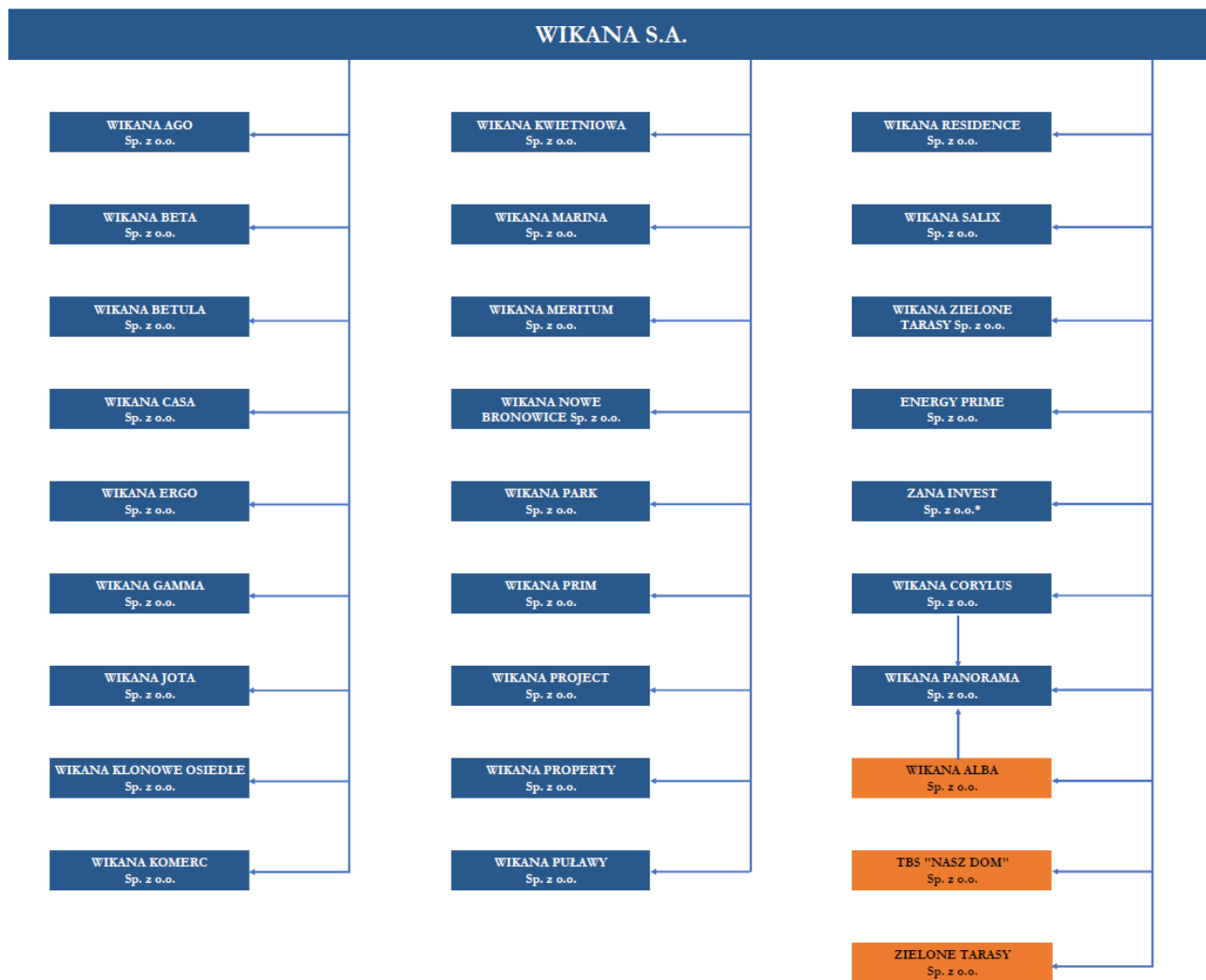
* Udziały posiadane przez Jednostkę Dominującą bezpośrednio i pośrednio.

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 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 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 2025, opublikowanymi w dniu 17 kwietnia 2026 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 22 maja 2026 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 2025 rok w nocy 5.4.

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z zasadami zastosowanymi przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych oraz zmienionych standardów i interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku:

- Roczne zmiany MSSF obejmujące zmiany do standardów: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”. Zmiany mają charakter doprecyzowujący i wyjaśniający w zakresie ujmowania oraz wyceny.
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych. W maju 2024 roku RMSR opublikowała zmiany mające na celu m.in.: doprecyzowanie zasad ujmowania i zaprzestania ujmowania wybranych aktywów i zobowiązań finansowych, rozszerzenie wytycznych dotyczących oceny kryterium SPPI, wprowadzenie dodatkowych ujawnień dotyczących wybranych instrumentów finansowych oraz aktualizację wymogów dotyczących instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI).

Zarząd Spółki przeanalizował wpływ powyższych zmian i ocenia, że ich zastosowanie nie miało istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy ani zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie standardów, interpretacji ani zmian opublikowanych, lecz nieobowiązujących na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania.

Następujące standardy i zmiany standardów zostały opublikowane przez RMSR, lecz nie weszły jeszcze w życie lub nie zostały zatwierdzone przez Unię Europejską:

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem. Zmiany eliminują niespójność pomiędzy MSSF 10 i MSR 28 w zakresie ujmowania wyników takich transakcji. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania termin zatwierdzenia zmian przez Unię Europejską pozostaje odroczone.
- MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”. W kwietniu 2024 roku RMSR opublikowała nowy standard, który zastąpi MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”. Standard będzie obowiązywał dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie. Zmiany dotyczą głównie prezentacji sprawozdania z zysku lub strat, ujawnień dotyczących alternatywnych miar wyników oraz zasad agregacji i dezagregacji informacji finansowych.

Zarząd Spółki jest w trakcie analizy wpływu powyższych standardów i zmian na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz zakres prezentowanych ujawnień. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie przewiduje się, aby ich pierwsze zastosowanie miało istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

01.01.2026-31.03.2026

Lublin, 22 maja 2026 roku



5. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

| <i>w tysiącach złotych</i> | Nota | 01.01.2026 31.03.2026 <i>(dane niebadane)</i> | 01.01.2025 31.03.2025 <i>(dane niebadane)</i> |
|--------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Działalność kontynuowana | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 6.2 | 6 281 | 7 483 |
| Koszt własny sprzedaży | | (3 827) | (4 534) |
| Zysk (strata) brutto na sprzedaży | | 2 454 | 2 949 |
| Koszty sprzedaży | | (614) | (506) |
| Koszty ogólnego zarządu | | (1 115) | (971) |
| Pozostałe przychody operacyjne | | 571 | 531 |
| Pozostałe koszty operacyjne | | (510) | (561) |
| Zyski (straty) z inwestycji | | 108 | (58) |
| Zysk (strata) na działalności operacyjnej | | 894 | 1 384 |
| Koszty finansowe | | (178) | (210) |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | | 716 | 1 174 |
| Podatek dochodowy | | (139) | (350) |
| Zysk (strata) netto | | 577 | 824 |
| Całkowite dochody ogółem | | 577 | 824 |
| Zysk (strata) netto przypadające na: | | | |
| Akcjonariuszy jednostki dominującej | | 577 | 824 |
| Udziałowców niekontrolujących | | - | - |
| Całkowite dochody ogółem przypadające na: | | | |
| Akcjonariuszy jednostki dominującej | | 577 | 824 |
| Udziałowców niekontrolujących | | - | - |
| Zysk (strata) na 1 akcję | | | |
| Podstawowy(a) (zł) | | 0,03 | 0,04 |
| Rozwodniony(a) (zł) | | 0,03 | 0,04 |

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 22 maja 2026 roku

Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

| <i>w tysiącach złotych</i> | Nota | 31.03.2026 (dane niebadane) | 31.12.2025 (dane zaraportowane) |
|--------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|
| Aktywa | | | |
| Aktywa trwałe | | | |
| Rzeczowe aktywa trwałe | | 2 021 | 2 039 |
| Aktywa z tytułu prawa do użytkowania | | 1 522 | 836 |
| Wartości niematerialne | | 50 | 57 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 6.3 | 39 090 | 39 275 |
| Udzielone pożyczki | | 2 | 2 |
| Pozostałe aktywa długoterminowe | | 5 475 | 5 476 |
| Aktywa trwałe razem | | 48 160 | 47 685 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Zapasy | 6.4 | 180 007 | 175 924 |
| Należności z tytułu podatku dochodowego | | 358 | 359 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 6.5 | 8 220 | 7 431 |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe | 6.7 | 25 246 | 16 878 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 6.8 | 6 734 | 5 544 |
| Aktywa obrotowe razem | | 220 565 | 206 136 |
| Aktywa razem | | 268 725 | 253 821 |

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 22 maja 2026 roku

Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

| <i>w tysiącach złotych</i> | Nota | 31.03.2026 (dane niebadane) | 31.12.2025 (dane zaraportowane) |
|-----------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|
| Kapitał własny i zobowiązania | | | |
| Kapitał własny | | | |
| Kapitał zakładowy | 6.6 | 39 510 | 39 510 |
| Akcje własne | | (8 589) | (8 589) |
| Kapitał z aktualizacji wyceny | | 181 | 181 |
| Kapitał zapasowy | | 116 032 | 116 032 |
| Kapitał rezerwowy | | 19 253 | 19 253 |
| Zyski zatrzymane | | (10 985) | (27 046) |
| Wynik danego okresu | | 577 | 16 061 |
| Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej | | 155 979 | 155 402 |
| Udziały niekontrolujące | | - | - |
| Kapitał własny razem | | 155 979 | 155 402 |
| Zobowiązania | | | |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek | 6.9 | 4 780 | 5 144 |
| Zobowiązania z tytułu obligacji | 6.10 | 1 425 | 1 412 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | | 2 234 | 1 654 |
| Rezerwy | 6.13 | 131 | 168 |
| <i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i> | 6.13 | 7 | 7 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku odroczonego | | 783 | 838 |
| Pozostałe zobowiązania | 6.11 | 21 197 | 21 239 |
| Dotacje | 6.14 | 16 | 19 |
| Zobowiązania długoterminowe razem | | 30 566 | 30 474 |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek | 6.9 | 1 769 | 1 770 |
| Zobowiązania z tytułu obligacji | 6.10 | - | - |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | | 286 | 196 |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | | 110 | 1 277 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | 6.11 | 7 212 | 7 925 |
| Rezerwy | 6.13 | 1 944 | 2 103 |
| <i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i> | 6.13 | 72 | 72 |
| Przychody przyszłych okresów | 6.14 | 70 859 | 54 674 |
| <i>w tym dotacje</i> | 6.14 | 10 | 10 |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | | 82 180 | 67 945 |
| Zobowiązania razem | | 112 746 | 98 419 |
| Kapitał własny i zobowiązania razem | | 268 725 | 253 821 |

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 22 maja 2026 roku

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| <i>w tysiącach złotych</i> | 01.01.2026 31.03.2026 (dane niebadane) | 01.01.2025 31.03.2025 (dane niebadane) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | |
| Zysk (Strata) brutto za okres | 716 | 1 174 |
| <i>Korekty</i> | | |
| Amortyzacja | 103 | 94 |
| Koszty finansowe | 100 | 168 |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych | 70 | 72 |
| Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej | (100) | (9) |
| Zmiana stanu zapasów | (4 083) | (7 230) |
| Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych | (789) | (4 675) |
| Zmiana stanu pozostałych aktywów | 1 573 | (2 621) |
| Zmiana stanu rezerw | (196) | (53) |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu | (755) | (1 424) |
| Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów | 16 183 | 8 074 |
| Podatek dochodowy zapłacony | (1 359) | (779) |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | 11 463 | (7 209) |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | |
| Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych | 275 | - |
| Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych środków trwałych | (9) | (57) |
| Nabycie pozostałych aktywów finansowych | (10 000) | - |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (9 734) | (57) |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | |
| Zaciągnięcie kredytów i pożyczek | - | 6 700 |
| Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek | (368) | (336) |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | (86) | (83) |
| Odsetki zapłacone | (85) | (96) |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | (539) | 6 185 |
| Przepływy pieniężne netto, razem | 1 190 | (1 081) |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | 5 544 | 3 127 |
| Środki pieniężne na koniec okresu | 6 734 | 2 046 |

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 22 maja 2026 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 2026 r. | 39 510 | (8 589) | 116 032 | 19 253 | 181 | (10 985) | 155 402 | 155 402 |
| Całkowite dochody | - | - | - | - | - | 577 | 577 | 577 |
| – Wynik za okres | - | - | - | - | - | 577 | 577 | 577 |
| – Inne dochody | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Skup/Umorzenie akcji własnych | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Podział wyniku | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Pokrycie straty z lat ubiegłych | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Zadeklarowane dywidendy | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Utworzenie kapitału rezerwowego | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Przekazanie akcji własnych na rzecz uczestników programu motywacyjnego | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Wycena programu motywacyjnego | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Kapitał własny na dzień 31 marca 2026 r. | 39 510 | (8 589) | 116 032 | 19 253 | 181 | (10 408) | 155 979 | 155 979 |

| <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 | - | - | - | - | - | 824 | 824 | 824 |
| – Wynik za okres | - | - | - | - | - | 824 | 824 | 824 |
| – Inne dochody | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Skup/Umorzenie akcji własnych | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Podział wyniku | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Pokrycie straty z lat ubiegłych | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Zadeklarowane dywidendy | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Utworzenie kapitału rezerwowego | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Przekazanie akcji własnych na rzecz uczestników programu motywacyjnego | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Wycena programu motywacyjnego | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Kapitał własny na dzień 31 marca 2025 r. | 39 510 | - | 99 779 | 7 963 | 181 | 2 831 | 150 264 | 150 264 |

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chotota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 22 maja 2026 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 pierwszym kwartale 2026 roku wyodrębniła 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 świadczące usługi zarządzania i administrowania 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

Inwestycje Grupy Kapitałowej WIKANA (stan na 31.03.2026 r.)



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)

| <i>w tysiącach złotych</i> | Działalność deweloperska | | Najem powierzchni | | Eliminacje | | Skonsolidowane | |
|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------|-------------|----------------|--------------|
| | 01.01.2026 | 01.01.2025 | 01.01.2026 | 01.01.2025 | 01.01.2026 | 01.01.2025 | 01.01.2026 | 01.01.2025 |
| | 31.03.2026 | 31.03.2025 | 31.03.2026 | 31.03.2025 | 31.03.2026 | 31.03.2025 | 31.03.2026 | 31.03.2025 |
| Przychody od odbiorców zewnętrznych | 4 876 | 6 054 | 1 405 | 1 429 | - | - | 6 281 | 7 483 |
| Przychody z transakcji pomiędzy segmentami | 69 | 58 | - | - | (69) | (58) | - | - |
| Przychody od odbiorców razem | 4 945 | 6 112 | 1 405 | 1 429 | (69) | (58) | 6 281 | 7 483 |
| Wynik segmentu | 1 847 | 2 259 | 504 | 590 | 103 | 100 | 2 454 | 2 949 |
| Pozostałe przychody przypisane do segmentu | 236 | 139 | 456 | 409 | (13) | (75) | 679 | 473 |
| Pozostałe koszty przypisane do segmentu | (1 672) | (1 526) | (494) | (454) | (73) | (58) | (2 239) | (2 038) |
| Zysk na działalności operacyjnej segmentu | 411 | 872 | 466 | 545 | 17 | (33) | 894 | 1 384 |
| Koszty finansowe | (109) | (186) | (82) | (98) | 13 | 74 | (178) | (210) |
| Podatek dochodowy | (134) | (337) | (5) | (13) | - | - | (139) | (350) |
| Zysk (strata) netto | 168 | 349 | 379 | 434 | 30 | 41 | 577 | 824 |
| Całkowite dochody ogółem | 168 | 349 | 379 | 434 | 30 | 41 | 577 | 824 |

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

| <i>w tysiącach złotych</i> | Działalność deweloperska | | Najem powierzchni | | Eliminacje | | Skonsolidowane | |
|----------------------------|--------------------------|------------|-------------------|------------|------------|------------|----------------|----------------|
| | 31.03.2026 | 31.12.2025 | 31.03.2026 | 31.12.2025 | 31.03.2026 | 31.12.2025 | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
| Aktywa segmentu | 218 530 | 205 040 | 47 794 | 47 529 | (4 693) | (4 653) | 261 631 | 247 916 |
| Nieprzypisane aktywa | - | - | - | - | - | - | 7 094 | 5 905 |
| Aktywa razem | | | | | | | 268 725 | 253 821 |
| Zobowiązania segmentu | 93 826 | 78 084 | 16 171 | 15 959 | (4 693) | (4 653) | 105 304 | 89 390 |
| Nieprzypisane zobowiązania | - | - | - | - | - | - | 7 442 | 9 029 |
| Zobowiązania razem | | | | | | | 112 746 | 98 419 |

| <i>w tysiącach złotych</i> | Działalność deweloperska | | Najem powierzchni | | Eliminacje | | Skonsolidowane | |
|----------------------------|--------------------------|------------|-------------------|------------|------------|------------|----------------|------------|
| | 01.01.2026 | 01.01.2025 | 01.01.2026 | 01.01.2025 | 01.01.2026 | 01.01.2025 | 01.01.2026 | 01.01.2025 |
| | 31.03.2026 | 31.03.2025 | 31.03.2026 | 31.03.2025 | 31.03.2026 | 31.03.2025 | 31.03.2026 | 31.03.2025 |
| Nakłady inwestycyjne | (9) | 57 | - | - | - | - | (9) | 57 |

6.2. Przychody ze sprzedaży

| <i>w tysiącach złotych</i> | 01.01.2026 31.03.2026 | 01.01.2025 31.03.2025 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Przychody ze sprzedaży mieszkań* | 4 848 | 6 023 |
| Pozostałe przychody | 165 | 196 |
| Przychody z najmu | 1 268 | 1 264 |
| Przychody ze sprzedaży ogółem | 6 281 | 7 483 |

*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> | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Wartość godziwa na początek okresu | 39 275 | 44 542 |
| Nabycie nieruchomości inwestycyjnej | - | - |
| Korekta wartości nieruchomości inwestycyjnych – MSSF 16 | (4) | (22) |
| Przeniesienie z zapasów | - | - |
| Przeniesienie do zapasów | - | (5 236) |
| Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej* | (115) | (1 700) |
| Zmiana wartości godziwej | (66) | 1 691 |
| Wartość godziwa na koniec okresu | 39 090 | 39 275 |

| <i>w tysiącach złotych</i> | 01.01.2026 31.03.2026 | 01.01.2025 31.03.2025 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów | | |
| Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych | 1 405 | 1 429 |
| Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów | (901) | (839) |

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- 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.

W 2025 roku dokonano przeklasyfikowania części nieruchomości inwestycyjnych do zapasów w związku ze zmianą ich przeznaczenia.

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

Wyceny rzeczoznawców stanowią wskazówki do ustalenia wartości godziwej, jednak w przypadku części nieruchomości, ostateczna wartość jest przedmiotem profesjonalnego osądu Zarządu.

W odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych, obejmujących 6 budynków, posiadanych przez spółkę zależną prowadzącą działalność TBS, przy ustalaniu ich wartości na dzień bilansowy uwzględnia się specyficzne ograniczenia prawne i ekonomiczne, w szczególności ograniczenia w zakresie zbywalności, regulacje dotyczące czynszów oraz brak możliwości swobodnej sprzedaży tych aktywów. Czynniki te mogą wpłynąć istotnie na poziom wartości godziwej i trudność jej ustalenia. Wyceny zawarte w operatach szacunkowych dotyczących ww. nieruchomości TBS wskazują wartości wyższe od wartości przyjętej przez Grupę do sprawozdania finansowego. Wynika to z faktu, że w operatach nie uwzględniono w pełni specyficznych ograniczeń charakterystycznych dla nieruchomości TBS.

W efekcie Zarząd uznał, że nie można wiarygodnie ustalić wartości godziwej tych nieruchomości i przyjął wycenę, stosując model oparty na cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, opisany w MSR 16.

W przypadku pozostałych nieruchomości inwestycyjnych wartość godziwa ustalana jest na podstawie operatów szacunkowych sporządzanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych. 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 | |
| Standard wyposażenia | Wartość godziwa wzrasta/maleje wraz ze wzrostem/spadkiem wartości współczynnika korygującego. |
| Stan techniczny | |
| Otoczenie i sąsiedztwo | |

| | |
|----------------------------------|--|
| Dostępność komunikacyjna | |
| Przeznaczenie gruntu | |
| Kształt działki | |
| Powierzchnia gruntu | |
| Uzbrojenie | |
| Prawo władania nieruchomością | |
| Niekorzystne cechy nieruchomości | |

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

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 marca 2026 r. nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

Na dzień 31 marca 2026 r. wybrane nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

6.4. Zapasy

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Produkty w toku | 143 471 | 136 233 |
| Wyroby gotowe | 36 536 | 39 691 |
| Zapasy razem | 180 007 | 175 924 |

Podział zapasów na dzień 31 marca 2026 roku

| <i>w tysiącach złotych</i> | Materiały | Produkty w toku | Wyroby gotowe | Towary |
|--------------------------------------------|-----------|-----------------|---------------|--------|
| Inwestycja Lublin Osiedle Marina | - | 5 786 | - | - |
| Inwestycja Lublin Miasteczko Wikana | - | 215 | - | - |
| Inwestycja Lublin Niecała 7 | - | 6 442 | 17 460 | - |
| Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy | - | 210 | - | - |
| Inwestycja Rzeszów Wikana Square | - | - | 836 | - |
| Inwestycja Przemyśl Parkowa Dzielnica | - | 1 778 | 5 762 | - |
| Inwestycja Lublin ul. Orzechowa | - | 1 232 | - | - |
| Inwestycja Tarnobrzeg Osiedle Kopernika | - | 2 945 | - | - |
| Inwestycja Lublin Nowe Bronowice | - | 26 766 | - | - |
| Inwestycja Zamość Factory Park | - | 15 446 | - | - |
| Inwestycja Świdnik Klonowe Osiedle | - | 33 188 | - | - |
| Inwestycja Tomaszów Lubelski Leśne Zacisze | - | 1 451 | 12 200 | - |
| Inwestycja w Radomiu | - | 2 068 | - | - |
| Inwestycja Zamość Delia Park | - | 13 610 | 278 | - |
| Inwestycja w Tarnowie | - | 6 638 | - | - |
| Inwestycja w Skarżysku-Kamiennej | - | 1 665 | - | - |
| Inwestycja Sandomierz Wikana Park | - | 6 730 | - | - |
| Inwestycja Stalowa Wola Nova Stalowa | - | 10 751 | - | - |

| | | | | |
|-------------------------------------------|---|----------------|---------------|---|
| Inwestycja w Chełmie | - | 5 406 | - | - |
| Inwestycja w Lublinie przy ul. Relaksowej | - | 263 | - | - |
| Pozostałe | - | 881 | - | - |
| Razem | - | 143 471 | 36 536 | - |

W I kwartale 2026 roku Grupa nie tworzyła ani nie odwracała odpisów aktualizujących wartość zapasów (analogicznie w I kwartale 2025 roku).

6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

| w tysiącach złotych | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Należności z tytułu dostaw i usług | 2 620 | 1 827 |
| Pozostałe należności | 1 847 | 1 841 |
| Kaucje zapłacone | 86 | 86 |
| Należności z tytułu podatków | 2 909 | 3 376 |
| Rozliczenia międzyokresowe | 758 | 301 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ogółem | 8 220 | 7 431 |

Na dzień 31 marca 2026 r. odpis aktualizujący wartość należności z tytułu trwałej utraty wartości wyniósł 5 356 tys. zł, w tym 939 tys. zł dotyczyło należności z tytułu dostaw i usług (na dzień 31 grudnia 2025 r.: odpowiednio 5 362 tys. zł oraz 945 tys. zł).

6.6. 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* | 12 623 383 | 12 623 383 | 25 246 766 | 63,90% | 63,90% |
| Invictus Fundacja Rodzinna** | 2 963 688 | 2 963 688 | 5 927 376 | 15,00% | 15,00% |
| Sanwil Holding S.A.*** | 1 303 016 | 1 303 016 | 2 606 032 | 6,60% | 6,60% |
| Inne podmioty | 2 864 977 | 2 864 977 | 5 729 954 | 14,50% | 14,50% |
| RAZEM: | 19 755 064 | 19 755 064 | 39 510 128 | 100,00% | 100,00% |

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

** Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 27.02.2026 r.

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

Zmiany w strukturze akcjonariatu WIKANA S.A.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 17 kwietnia 2025 r., do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w strukturze znaczących akcjonariuszy.

Informacje o wypłaconych dywidendach

W okresie od dnia 1 stycznia 2026 r. do dnia 31 marca 2026 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 zgromadzone na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych, stanowiące zaliczki otrzymane od nabywców lokali mieszkalnych, które do momentu spełnienia warunków określonych w ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego są zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych.

Ponadto w okresie sprawozdawczym Grupa nabyła jednostki uczestnictwa oraz certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych.

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Środki pieniężne na rachunkach powierniczych | 15 306 | 16 878 |
| WIKANA AGO Sp. z o.o. | 4 333 | 4 833 |
| WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o. | 2 409 | 3 539 |
| WIKANA BETULA Sp. z o.o. | 2 249 | 2 023 |
| WIKANA PROJECT Sp. z o.o. | 760 | 1 480 |
| WIKANA S.A. | 4 731 | 4 554 |
| WIKANA PRIM Sp. z o.o. | - | 345 |
| WIKANA CASA Sp. z o.o. | 824 | 104 |
| Jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych | 9 940 | - |
| Razem krótkoterminowe aktywa finansowe | 25 246 | 16 878 |

Jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych ujmowane są jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy zgodnie z MSSF 9.

6.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

| <i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w tysiącach złotych</i> | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych | 6 734 | 5 544 |
| Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych razem | 6 734 | 5 544 |

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.

| <i>Kredyty i pożyczki wg rodzaju w tysiącach złotych</i> | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kredyty bankowe | 5 857 | 6 221 |
| Pożyczki | 692 | 693 |
| <i>w tym:</i> | | |
| część długoterminowa | 4 780 | 5 144 |
| część krótkoterminowa | 1 769 | 1 770 |

| Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty <i>w tysiącach złotych</i> | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| do 12 miesięcy | 1 769 | 1 770 |
| powyżej 1 roku do 3 lat | 3 230 | 3 230 |
| powyżej 3 do 5 lat | 1 550 | 1 914 |
| powyżej 5 lat | - | - |
| Kredyty i pożyczki razem | 6 549 | 6 914 |

| Kredyty i pożyczki (struktura walutowa) <i>w tysiącach złotych</i> | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| w walucie polskiej | 6 549 | 6 914 |
| w walutach obcych | - | - |
| Kredyty i pożyczki razem | 6 549 | 6 914 |

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 | 692 | 31.12.2025 | Zmienne | Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę |
| Razem | | 15 000 | 692 | | | |

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 | 1 107 | 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 | 996 | 25.11.2031 | 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 | 2 033 | 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 | 897 | 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 | 290 | 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 | 534 | 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 | 5 857 | | | |

6.10. Zobowiązania z tytułu obligacji

| <i>w tysiącach złotych</i> | 01.01.2026 31.03.2026 | 01.01.2025 31.12.2025 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu | 1 412 | 1 356 |
| Naliczone odsetki w okresie | 13 | 56 |
| Razem | 1 425 | 1 412 |
| Część długoterminowa | 1 425 | 1 412 |
| Część krótkoterminowa | - | - |
| Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu | 1 425 | 1 412 |

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 | 31.12.2027 |

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| do 12 miesięcy | - | - |
| powyżej 1 roku do 3 lat | 1 425 | 1 412 |
| powyżej 3 do 5 lat | - | - |
| powyżej 5 lat | - | - |
| Zobowiązania z tytułu obligacji | 1 425 | 1 412 |

6.11. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe | 21 197 | 21 239 |
| Kaucje zatrzymane - część długoterminowa | 9 705 | 9 694 |
| Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa | 7 099 | 7 113 |
| Wniesione partycypacje długoterminowe | 4 393 | 4 432 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe | 7 212 | 7 925 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 5 623 | 6 541 |
| Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa | 63 | 57 |
| Zobowiązania publicznoprawne | 1 061 | 875 |
| Pozostałe zobowiązania | 365 | 352 |
| Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa | 100 | 100 |
| Razem | 28 409 | 29 164 |

6.12. Zobowiązania warunkowe

W okresie trzech pierwszych miesięcy 2026 roku spółki Grupy nie udzieliły poręczeń kredytów lub pożyczek ani gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość byłaby istotna dla Grupy lub stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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: 5 544 tys. zł, z czego:

- 4 979 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych; powództwa oceniane są jako zasadne,
- 565 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 2026 r. | 161 | 2 031 | 79 | 2 271 |
| Zwiększenia/Utworzenie | - | - | - | - |
| Zmniejszenia/Wykorzystanie | (37) | (159) | - | (196) |
| Wartość na dzień 31 marca 2026 r. | 124 | 1 872 | 79 | 2 075 |
| Część długoterminowa | 124 | - | 7 | 131 |
| Część krótkoterminowa | - | 1 872 | 72 | 1 944 |
| Wartość na dzień 31 grudnia 2025 r. | 161 | 2 031 | 79 | 2 271 |
| Część długoterminowa | 161 | - | 7 | 168 |
| Część krótkoterminowa | - | 2 031 | 72 | 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 26 tys. zł.

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
|------------------------------|------------|------------|
| Inwestycja Klonowy Park | 32 506 | 25 404 |
| Inwestycja Factory Park | 7 989 | 6 054 |
| Inwestycja Delia Park Zamość | 14 846 | 10 778 |
| Inwestycja Nowe Bronowice | 13 471 | 10 011 |
| Inwestycja Niecała 7 | 2 004 | 1 987 |
| Inwestycja Leśne Zacisze | - | 397 |
| Dotacje | 26 | 29 |
| <i>w tym długoterminowe</i> | 16 | 19 |
| <i>w tym krótkoterminowe</i> | 10 | 10 |

| | | |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| Pozostałe | 33 | 33 |
| Przychody przyszłych okresów ogółem | 70 875 | 54 693 |

6.15. 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> | 01.01.2026 31.03.2026 | 01.01.2025 31.03.2025 |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Wynagrodzenie kadry zarządzającej | 149 | 149 |
| Wynagrodzenie Rady Nadzorczej | 60 | 56 |

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 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](#)).

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.

6.16. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

| w tysiącach złotych | Wartość transakcji w okresie* | | Nierozliczone saldo na dzień* | |
|------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------|
| | 01.01.2026 31.03.2026 | 01.01.2025 31.03.2025 | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
| Podmiot powiązany z Piotrem Kwaśniewskim | - | - | - | 1 |
| Podmiot powiązany z Pawłem Chototą | - | - | - | - |
| Agnieszka Buchajska | - | 5 | - | - |
| Invictus Fundacja Rodzinna | 7 | 7 | 7 | 7 |

Wikana S.A.

| | | | | |
|-----------------------------------|-----------|-----------|--------------|--------------|
| Sanwil Holding S.A.** | 4 | - | 4 | 4 |
| Strążyska BIS Sp. z o.o. | 1 | - | 2 | 1 |
| Zana Invest Sp. z o.o. | 6 | - | 4 669 | 4 733 |
| Sprzedaż produktów i usług | 18 | 12 | 4 682 | 4 746 |

* wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

** podmiot powiązany od 16.04.2025 r.

| w tysiącach złotych | Wartość transakcji w okresie* | | Nierozliczone saldo na dzień* | |
|------------------------------------------|-------------------------------|------------|-------------------------------|------------|
| | 01.01.2026 | 01.01.2025 | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
| | 31.03.2026 | 31.03.2025 | | |
| Podmiot powiązany z Piotrem Kwaśniewskim | 44 | 44 | 15 | - |
| Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą | 33 | 33 | 11 | 11 |
| Agnieszka Buchajaska | - | 86 | - | 5 |
| Zana Invest Sp. z o.o. | - | - | - | 1 |
| Invictus Fundacja Rodzinna | 139 | - | 20 | 26 |
| Zakup produktów i usług | 216 | 163 | 46 | 43 |

* wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

| w tysiącach złotych | Nierozliczone saldo na dzień | Wartość transakcji w okresie | | | | | Nierozliczone saldo na dzień | |
|-----------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------|-----------------|--------------------|----------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| | | 31.12.2025 | Udzielenie | Spłaty kapitału | Naliczenia odsetek | Spłaty odsetek | | Zmiana wyceny wg skorygowanej ceny nabycia |
| | | | | | | | | |
| Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) | | | | | | | | |
| Zana Invest Sp. z o.o. | 2 | - | - | - | - | - | 2 | |
| Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) | 2 | - | - | - | - | - | 2 | |

6.17. 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, 22 maja 2026 roku



Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

01.01.2026-31.03.2026

Lublin, 22 maja 2026 roku



7. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

| <i>w tysiącach złotych</i> | Nota | 01.01.2026 31.03.2026 <i>(dane niebadane)</i> | 01.01.2025 31.03.2025 <i>(dane niebadane)</i> |
|--------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Działalność kontynuowana | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 8.1 | 2 404 | 524 |
| Koszt własny sprzedaży | | (1 328) | (313) |
| Zysk (strata) brutto na sprzedaży | | 1 076 | 211 |
| Koszty sprzedaży | | (75) | (34) |
| Koszty ogólnego zarządu | | (441) | (326) |
| Pozostałe przychody operacyjne | | 12 | 8 |
| Pozostałe koszty operacyjne | | (11) | (16) |
| Zyski (straty) z inwestycji | | 1 213 | 1 524 |
| Zysk (strata) na działalności operacyjnej | | 1 774 | 1 367 |
| Koszty finansowe | | (548) | (385) |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | | 1 226 | 982 |
| Podatek dochodowy | | 52 | (221) |
| Zysk (strata) netto | | 1 278 | 761 |
| Całkowite dochody ogółem | | 1 278 | 761 |
| Zysk (strata) na 1 akcję | | | |
| Podstawowy zysk (strata) (zł) | | 0,07 | 0,04 |
| Rozwodniony zysk (strata) (zł) | | 0,07 | 0,04 |

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 22 maja 2026 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

| <i>w tysiącach złotych</i> | Nota | 31.03.2026 (dane niebadane) | 31.12.2025 (dane zaraportowane) |
|--------------------------------------------------------------|------|--------------------------------|------------------------------------|
| Aktywa | | | |
| Aktywa trwałe | | | |
| Rzeczowe aktywa trwałe | | - | - |
| Aktywa z tytułu prawa do użytkowania | | 751 | 744 |
| Wartości niematerialne | | 50 | 56 |
| Nieruchomości inwestycyjne | | - | 115 |
| Udzielone pożyczki | | 82 189 | 85 784 |
| Inwestycje w jednostki współzależne | | 4 | 4 |
| Pozostałe inwestycje długoterminowe | | 7 859 | 7 849 |
| Pozostałe aktywa długoterminowe | | 340 | 340 |
| Aktywa trwałe razem | | 91 193 | 94 892 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Zapasy | 8.2 | 30 938 | 31 687 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | | 4 924 | 9 080 |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe | | 14 671 | 4 554 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | 122 | 1 284 |
| Aktywa obrotowe razem | | 50 655 | 46 605 |
| Aktywa razem | | 141 848 | 141 497 |

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Choleś
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 22 maja 2026 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

| <i>w tysiącach złotych</i> | Nota | 31.03.2026 (dane niebadane) | 31.12.2025 (dane zaraportowane) |
|-----------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|
| Kapitał własny i zobowiązania | | | |
| Kapitał własny | | | |
| Kapitał zakładowy | | 39 510 | 39 510 |
| Akcje własne | | (8 589) | (8 589) |
| Kapitał z aktualizacji wyceny | | 6 | 6 |
| Kapitał zapasowy | | 37 236 | 37 236 |
| Kapitał rezerwowy | | 19 253 | 19 253 |
| Zyski zatrzymane | | 40 380 | - |
| Wynik danego okresu | | 1 278 | 40 380 |
| Kapitał własny razem | | 129 074 | 127 796 |
| Zobowiązania | | | |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek | | 4 259 | 3 485 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | | 592 | 587 |
| Rezerwy | 8.3 | 7 | 7 |
| <i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i> | 8.3 | 7 | 7 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | 2 217 | 2 410 |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe | | 1 530 | 1 547 |
| Zobowiązania długoterminowe razem | | 8 605 | 8 036 |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek | | 692 | 693 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | | 159 | 157 |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | | 62 | 1 162 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | | 664 | 1 078 |
| Rezerwy | 8.3 | 572 | 572 |
| <i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i> | 8.3 | 72 | 72 |
| Przychody przyszłych okresów | | 2 020 | 2 003 |
| <i>w tym dotacje</i> | | - | - |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | | 4 169 | 5 665 |
| Zobowiązania razem | | 12 774 | 13 701 |
| Kapitał własny i zobowiązania razem | | 141 848 | 141 497 |

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 22 maja 2026 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Rachunek Przepływów Pieniężnych

| <i>w tysiącach złotych</i> | 01.01.2026 31.03.2026 <small>(dane niebadane)</small> | 01.01.2025 31.03.2025 <small>(dane niebadane)</small> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | |
| Zysk brutto za okres | 1 226 | 982 |
| <i>Korekty</i> | | |
| Amortyzacja | 55 | 46 |
| Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy) | (617) | (1 520) |
| Koszty finansowe | 45 | 384 |
| Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej | (100) | - |
| Zmiana stanu zapasów | 749 | (322) |
| Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych | 55 | 282 |
| Zmiana stanu pozostałych aktywów | (177) | (520) |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu | (436) | (480) |
| Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów | 17 | 878 |
| Podatek zapłacony | (1 240) | - |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | (423) | (270) |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | |
| Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych środków trwałych | (9) | (57) |
| Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych | 275 | - |
| Nabycie udziałów w jednostkach zależnych | (5) | - |
| Pożyczki udzielone | (5 583) | (11 329) |
| Pożyczki spłacone | 9 795 | 7 723 |
| Nabycie krótkoterminowych aktywów finansowych | (10 000) | - |
| Dywidendy otrzymane | 4 100 | - |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (1 427) | (3 663) |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | |
| Zaciągnięcie kredytów i pożyczek | 905 | 10 098 |
| Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek | (165) | (6 034) |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | (39) | (37) |
| Odsetki zapłacone | (13) | (10) |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | 688 | 4 017 |
| Przepływy pieniężne netto, razem | (1 162) | 84 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | 1 284 | 418 |
| Środki pieniężne na koniec okresu | 122 | 502 |

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 22 maja 2026 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 2026 r. | 39 510 | (8 589) | 37 236 | 19 253 | 6 | 40 380 | 127 796 |
| Całkowite dochody | - | - | - | - | - | 1 278 | 1 278 |
| – Wynik za okres | - | - | - | - | - | 1 278 | 1 278 |
| Podział wyniku | - | - | - | - | - | - | - |
| Skup/Umorzenie akcji własnych | - | - | - | - | - | - | - |
| Zadeklarowane dywidendy | - | - | - | - | - | - | - |
| Utworzenie kapitału rezerwowego | - | - | - | - | - | - | - |
| Przekazanie akcji własnych na rzecz uczestników programu motywacyjnego | - | - | - | - | - | - | - |
| Wycena programu motywacyjnego | - | - | - | - | - | - | - |
| Kapitał własny na dzień 31 marca 2026 r. | 39 510 | (8 589) | 37 236 | 19 253 | 6 | 41 658 | 129 074 |

| <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 | - | - | - | - | - | 761 | 761 |
| – Wynik za okres | - | - | - | - | - | 761 | 761 |
| Podział wyniku | - | - | - | - | - | - | - |
| Skup/Umorzenie akcji własnych | - | - | - | - | - | - | - |
| Zadeklarowane dywidendy | - | - | - | - | - | - | - |
| Utworzenie kapitału rezerwowego | - | - | - | - | - | - | - |
| Przekazanie akcji własnych na rzecz uczestników programu motywacyjnego | - | - | - | - | - | - | - |
| Wycena programu motywacyjnego | - | - | - | - | - | - | - |
| Kapitał własny na dzień 31 marca 2025 r. | 39 510 | - | 23 477 | 7 963 | 6 | 27 320 | 98 286 |

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 22 maja 2026 roku

8. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

8.1. Przychody ze sprzedaży

| <i>w tysiącach złotych</i> | 01.01.2026 | 01.01.2025 |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 31.03.2026 | 31.03.2025 |
| Przychody ze sprzedaży produktów deweloperskich* | 1 974 | - |
| Przychody ze świadczenia pozostałych usług | 424 | 516 |
| Przychody z najmu | 6 | 8 |
| Przychody ze sprzedaży ogółem | 2 404 | 524 |

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

8.2. Zapasy

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Produkcja w toku | 13 478 | 13 198 |
| Wyroby gotowe | 17 460 | 18 489 |
| Zapasy razem | 30 938 | 31 687 |

Podział zapasów na dzień 31 marca 2026 roku

| <i>w tysiącach złotych</i> | Produkcja w toku | Wyroby gotowe |
|-----------------------------------|-------------------------|----------------------|
| Inwestycja Lublin Osiedle Marina | 5 593 | - |
| Inwestycja Lublin Niecała 7 | 6 442 | 17 460 |
| Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy | 210 | - |
| Inwestycja Lublin Orzechowa | 1 233 | - |
| Razem | 13 478 | 17 460 |

Na dzień 31 marca 2026 r. nie występowały odpisy aktualizujące wartość zapasów (31 grudnia 2025 r.: 0 tys. zł).

8.3. Rezerwy

| <i>w tysiącach złotych</i> | Prawne | Zobowiązania | Pracownicze | Suma |
|--------------------------------------------|---------------|---------------------|--------------------|-------------|
| Wartość na dzień 1 stycznia 2026 r. | - | 500 | 79 | 579 |
| Zwiększenia/Utworzenie | - | - | - | - |
| Zmniejszenia/Wykorzystanie | - | - | - | - |
| Wartość na dzień 31 marca 2026 r. | - | 500 | 79 | 579 |
| Część długoterminowa | - | - | 7 | 7 |
| Część krótkoterminowa | - | 500 | 72 | 572 |
| Wartość na dzień 31 grudnia 2025 r. | - | 500 | 79 | 579 |
| Część długoterminowa | - | - | 7 | 7 |
| Część krótkoterminowa | - | 500 | 72 | 572 |

Postępowania sądowe

Spółka jest stroną postępowań sądowych zawisłych przed sądami powszechnymi. Na dzień 31 marca 2026 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

W okresie trzech pierwszych miesięcy 2026 roku Spółka nie udzieliła poręczeń kredytów lub pożyczek ani gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których wartość byłaby istotna dla Spółki lub stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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: 3 708 tys. zł, z czego:

- 3 706 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 | |
|----------------------------|-------------------------------|------------|------------------------------|------------|
| | 01.01.2026 | 01.01.2025 | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
| | 31.03.2026 | 31.03.2025 | | |
| Sprzedaż produktów i usług | 527 | 634 | 570 | 752 |

*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

| w tysiącach złotych | Wartość transakcji w okresie* | | Nierozliczone saldo na dzień* | |
|-------------------------|-------------------------------|------------|-------------------------------|------------|
| | 01.01.2026 | 01.01.2025 | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
| | 31.03.2026 | 31.03.2025 | | |
| Zakup produktów i usług | 240 | 197 | 47 | 92 |

*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

| w tysiącach złotych | Nierozliczone saldo na dzień | Wartość transakcji w okresie | | | | | Nierozliczone saldo na dzień |
|----------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------|--------------------|----------------|--------------------------------------------|------------------------------|
| | 31.12.2025 | Udzielenie | Spląty kapitału | Naliczenia odsetek | Spląty odsetek | Zmiana wyceny wg skorygowanej ceny nabycia | 31.03.2026 |
| Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) | 85 784 | 5 583 | (9 795) | 1 053 | - | (437) | 82 188 |

| w tysiącach złotych | Nierozliczone saldo na dzień | Wartość transakcji w okresie | | | | | Nierozliczone saldo na dzień |
|----------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------|--------------------|----------------|--------------------------------------------|------------------------------|
| | 31.12.2025 | Zaciągnięcia | Spląty kapitału | Naliczenia odsetek | Spląty odsetek | Zmiana wyceny wg skorygowanej ceny nabycia | 31.03.2026 |
| Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) | 3 485 | 905 | (160) | 38 | (3) | (6) | 4 259 |

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 22 maja 2026 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 01.01.2026 – 31.03.2026 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 jedyne zmiany, jakie miały miejsce w strukturze Grupy, to:

- zawiązanie na potrzeby realizacji kolejnej inwestycji deweloperskiej w Lublinie nowej spółki celowej: WIKANA MARINA Sp. z o.o., w której Jednostka Dominująca objęła 100% udziałów,
- zawiązanie na potrzeby realizacji kolejnej inwestycji deweloperskiej w Lublinie nowej spółki celowej: WIKANA KWIETNIOWA Sp. z o.o., w której Jednostka Dominująca objęła 100% udziałów.

Zarząd Spółki wskazuje, że poza opisanymi powyżej zmianami, 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 zdarzenie, jakie miało miejsce na przestrzeni pierwszego kwartału 2026 oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, Zarząd Spółki uznaje podjęcie w dniu 29 kwietnia 2026 r. uchwały, na podstawie której Zarząd Spółki rekomenduje przeznaczenie całego zysku wypracowanego w roku 2025 na kapitał zapasowy, w związku z zamiarem przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu projektu uchwały w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia akcji własnych Spółki w celu ich dobrowolnego umorzenia (szczegóły: raport bieżący nr [5/2026](#)).

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: | 889 371 | 1 778 742 | 4,51% |
| Chołota Paweł | 262 000 | 524 000 | 1,33% |
| Kwaśniewski Piotr | 627 371 | 1 254 742 | 3,18% |
| Razem: | 889 371 | 1 778 742 | 4,51% |

Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące nie uległ zmianie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 17 kwietnia 2026 roku.

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 17 kwietnia 2026 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 pierwszego kwartału 2026 oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, poza umowami przenoszącymi własność lokali, nie wystąpiły umowy istotne dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej.

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 6.9. informacji dodatkowej do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w kolumnie zabezpieczenia.

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

17. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej

W okresie zakończonym 31 marca 2026 roku spółki z Grupy Kapitałowej kontynuowały swoją działalność statutową.

Na dzień 31 marca 2026 r. łączna kwota zobowiązań Grupy Kapitałowej przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw o charakterze krótkoterminowym, wynosiła 80 236 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 70 859 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 82 180 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 9 377 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 pierwszego kwartału 2026 roku i do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu Grupa Kapitałowa, w zakresie mieszkaniowych projektów deweloperskich przygotowuje się do rozpoczęcia realizacji kolejnych projektów deweloperskich zlokalizowanych w województwach lubelskim i podkarpackim.

Sprzedaż deweloperska w I kwartale 2026 r. w podziale ze względu na lokalizację przedstawia się następująco:

| Miasto | Mieszkania | |
|-------------------|------------|----------------------|
| | Liczba | PU (m ²) |
| Lublin | 12 | 539 |
| Świdnik | 17 | 855 |
| Zamość | 15 | 676 |
| Tomaszów Lubelski | 5 | 189 |
| Sandomierz | 4 | 219 |
| Przemyśl | 2 | 93 |
| SUMA | 55 | 2 571 |

Sprzedaż deweloperska w I kwartale 2026 r. w podziale na inwestycje przedstawia się następująco:

| Inwestycja | Planowany termin zakończenia projektu* (kwartał i rok) | Mieszkania | |
|----------------------|-----------------------------------------------------------|------------|----------------------|
| | | Liczba | PU (m ²) |
| Niecała 7 | Zakończony | 1 | 53 |
| Nowe Bronowice B2 | III kwartał 2026 | 11 | 486 |
| Klonowe Osiedle B1 | III Kwartał 2026 | 11 | 547 |
| Klonowe Osiedle B2 | II kwartał 2027 | 6 | 308 |
| Delia Park A1 | IV kwartał 2026 | 10 | 462 |
| Factory Park B | II kwartał 2026 | 5 | 214 |
| Leśne Zacisze A, B | Zakończony | 5 | 189 |
| Wikana Park A, B | IV kwartał 2027 | 4 | 219 |
| Parkowa Dzielnica B3 | Zakończony | 2 | 93 |
| SUMA | | 55 | 2 571 |

* 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 31.03.2026) | Rozpoczęcie budowy | Planowane ukończenie budowy |
|---------------------|---------------------------|----------------------|------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| Lublin | | | | | |
| Nowe Bronowice B2 | 105 | 4 467 | 51 | 09.2022 r. | 06.2026 r. |
| Świdnik | | | | | |
| Klonowe Osiedle B1 | 120 | 5 472 | 96 | 12.2023 r. | 04.2026 r. |
| Klonowe Osiedle B2 | 102 | 5 176 | 9 | 02.2025 r. | 04.2027 r. |
| Zamość | | | | | |
| Factory Park B | 51 | 2 533 | 26 | 09.2023 r. | 06.2026 r. |
| Factory Park A2 | 68 | 3 383 | - | 03.2025 r. | 06.2028 r. |
| Delia Park A1 | 120 | 5 647 | 72 | 05.2024 r. | 11.2026 r. |
| Sandomierz | | | | | |
| Wikana Park A, B | 104 | 5 055 | 4 | 11.2025 r. | 12.2027 r. |
| Stalowa Wola | | | | | |
| Nova Stalowa B1 | 192 | 8 800 | - | 01.2026 r. | 11.2028 r. |
| SUMA | 862 | 40 533 | 258 | | |

Oferta lokali (na dzień 31 marca 2026 r.):

| Inwestycja | Lokale niesprzedane | | Wszystkie lokale w inwestycji | | Przewidziany termin zakończenia projektu |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|------------------------------------------|
| | Liczba | PU (m ²) | Liczba | PU (m ²) | |
| Nowe Bronowice B2 | 54 | 2 316 | 105 | 4 467 | III kwartał 2026 |
| Klonowe Osiedle B1 | 24 | 1 179 | 120 | 5 472 | II kwartał 2026 |
| Klonowe Osiedle B2 | 93 | 4 694 | 102 | 5 176 | II kwartał 2027 |
| Niecała 7 | 45 | 2 811 | 81 | 5 043 | Zakończony |
| Wikana Square B | 1 | 199 | 142 | 8 490 | Zakończony |
| Delia Park A1 | 48 | 2 231 | 120 | 5 657 | IV kwartał 2026 |
| Delia Park B1 | 1 | 51 | 144 | 6 707 | Zakończony |
| Factory Park B | 25 | 1 316 | 51 | 2 533 | II kwartał 2026 |
| Leśne Zacisze AB | 55 | 2 265 | 109 | 4 693 | Zakończony |
| Parkowa Dzielnica B3 | 20 | 1 163 | 78 | 3 848 | Zakończony |
| Wikana Park A, B | 100 | 4 836 | 104 | 5 055 | IV kwartał 2028 |
| SUMA | 466 | 23 061 | 1 156 | 57 141 | |

Przekazania lokali w I kwartale 2026 r.:

| Projekt | Lokale przekazane klientom | |
|----------------------|----------------------------|----------------------|
| | Liczba (szt.) | PU (m ²) |
| Niecała 7 | 2 | 134 |
| Leśne Zacisze AB | 6 | 236 |
| Parkowa Dzielnica B3 | 2 | 93 |
| SUMA | 10 | 463 |

Lokale pozostałe do przekazania (według stanu na dzień 31 marca 2026 r.):

| Inwestycja | Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom | | | Przewidziany termin zakończenia projektu |
|--------------------|--------------------------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------------------------|
| | Liczba | PUM/PUU (m ²) | Wartość umów (tys. zł) | |
| Niecała 7 | 2 | 161 | 1 743 | Zakończony |
| Nowe Bronowice B2 | 51 | 2 151 | 20 131 | IV kwartał 2026 |
| Klonowe Osiedle B1 | 96 | 4 293 | 37 010 | II kwartał 2026 |
| Klonowe Osiedle B2 | 9 | 481 | 4 113 | II kwartał 2027 |
| Delia Park A 1 | 72 | 3 427 | 29 201 | III kwartał 2027 |
| Factory Park B | 26 | 1 217 | 9 561 | II kwartał 2026 |
| Wikana Park A, B | 4 | 226 | 1 945 | IV kwartał 2028 |
| SUMA | 260 | 11 956 | 103 704 | |

Przychody z segmentu deweloperskiego wyniosły w pierwszym kwartale 2026 r. 4 876 tys. zł wobec 6 054 tys. zł w analogicznym okresie roku poprzedniego, co było związane przede wszystkim z niższą liczbą przekazanych lokali w okresie sprawozdawczym. Jednocześnie przychody z najmu powierzchni oraz usług zarządzania i administrowania (segment najmu powierzchni) ukształtowały się na poziomie 1 405 tys. zł wobec 1 429 tys. zł w pierwszym kwartale 2025 r.

W rezultacie Grupa Kapitałowa wypracowała w okresie sprawozdawczym przychody ze sprzedaży na poziomie 6 281 tys. zł wobec 7 483 tys. zł w okresie porównawczym. Przy jednoczesnym zmniejszeniu kosztu własnego sprzedaży z 4 534 tys. zł za pierwszy kwartał 2025 r. do 3 827 tys. zł w okresie sprawozdawczym, Grupa osiągnęła skonsolidowany zysk brutto w wysokości 716 tys. zł wobec 1 174 tys. zł w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Grupa Kapitałowa zakończyła pierwszy kwartał 2026 r. zyskiem netto na poziomie 577 tys. zł wobec zysku netto w wysokości 824 tys. zł osiągniętego po pierwszym kwartale 2025 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.

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 22 maja 2026 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

