



Rozszerzony skonsolidowany raport półroczny

za okres 01.01.2026 - 30.06.2026

Lublin, 25 września 2026 roku



Spis treści

Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	4
Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	5
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2026 R.....	6
1. Informacje o Grupie Kapitałowej	7
1.1. Charakterystyka Grupy Kapitałowej	7
1.2. Zmiany w organizacji Grupy Kapitałowej i wpływ tych zmian na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej	12
1.3. Kapitał zakładowy	12
1.4. Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu WIKANA S.A.	12
1.5. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej WIKANA S.A.	14
1.6. Stan posiadania akcji WIKANA S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące	14
2. Istotne zdarzenia w I półroczu 2026 r. oraz do dnia publikacji sprawozdania	15
3. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej	15
4. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięcie wyników w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy	18
5. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego	18
6. Pozostałe informacje	25
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	26
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	27
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	28
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	29
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	30
Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	31
1. Podstawowe informacje o Spółce	32
1.1. Dane Spółki Dominującej	32
2. Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych	32
2.1. Oświadczenie o zgodności z MSSF	32
2.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych	33
2.3. Istotne oceny i oszacowania	33
2.4. Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe	33
2.5. Sezonowość	33
2.6. Zmiany zasad rachunkowości	34
2.7. Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie	34
3. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	36
3.1. Sprawozdawczość segmentów działalności	36
3.2. Przychody ze sprzedaży	40
3.3. Nieruchomości inwestycyjne	40
3.4. Zapasy	42
3.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	43
3.6. Akcje i akcjonariat	43
3.7. Krótkoterminowe aktywa finansowe	45
3.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	45
3.9. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	46
3.10. Zobowiązania z tytułu obligacji	48
3.11. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	48
3.12. Zobowiązania warunkowe	49

3.13. Rezerwy	49
3.14. Przychody przyszłych okresów.....	49
3.15. Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej	50
3.16. Transakcje z podmiotami powiązanymi	51
3.17. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	52
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	53
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	54
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	55
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	56
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	57
Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym	58
1. Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych.....	59
2. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	59
2.1. Przychody ze sprzedaży	59
2.2. Zapasy	59
2.3. Rezerwy	59
2.4. Zobowiązania warunkowe	60
2.5. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	60
3. Oświadczenie Zarządu WIKANA S.A.	64

Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu NBP obowiązującego na 30 czerwca 2026 roku: 4,2963 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 półrocza 2026 roku: 4,2522 EUR/PLN (po I półroczu 2025 r.: 4,2208 EUR/PLN).

Pozycja bilansu <i>w tysiącach</i>	30.06.2026		31.12.2025	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	288 038	67 043	253 821	60 052
Aktywa trwałe	48 106	11 197	47 685	11 282
Aktywa obrotowe	239 932	55 846	206 136	48 770
Pasywa razem	288 038	67 043	253 821	60 052
Kapitał własny	154 830	36 038	155 402	36 767
Zobowiązania długoterminowe	30 419	7 080	30 474	7 210
Zobowiązania krótkoterminowe	102 789	23 925	67 945	16 075

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów <i>w tysiącach</i>	01.01.2026 30.06.2026		01.04.2026 30.06.2026		01.01.2025 30.06.2025		01.04.2025 30.06.2025	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	10 618	2 497	4 337	1 020	19 075	4 519	11 592	2 746
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	4 143	974	1 689	397	7 231	1 713	4 282	1 014
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(807)	(190)	(1 701)	(400)	4 327	1 025	2 943	697
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 040)	(245)	(1 756)	(413)	3 841	910	2 667	632
Zysk (strata) netto	(1 226)	(288)	(1 803)	(424)	3 360	796	2 536	601
Całkowite dochody ogółem	(1 226)	(288)	(1 803)	(424)	3 360	796	2 536	601
Zysk (strata) netto na 1 akcję:								
Podstawowy zysk (strata) (zł)	(0,06)	(0,02)	(0,10)	(0,02)	0,17	0,04	0,13	0,03
Rozwodniony zysk (strata) (zł)	(0,06)	(0,02)	(0,10)	(0,02)	0,17	0,04	0,13	0,03

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych <i>w tysiącach</i>	01.01.2026 30.06.2026		01.01.2025 30.06.2025	
	PLN	EUR	PLN	PLN
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	19 616	4 613	(7 013)	(1 662)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(9 814)	(2 308)	(127)	(30)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 254)	(295)	5 685	1 347
Przepływy pieniężne razem	8 548	2 010	(1 455)	(345)

Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu NBP obowiązującego na 30 czerwca 2026 roku: 4,2963 EUR/PLN (na 31 grudnia 2025 roku: 4,2267 EUR/PLN).
- poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca I półrocza 2026 roku: 4,2522 EUR/PLN (po I półroczu 2025 r.: 4,2208 EUR/PLN).

Pozycja bilansu <i>w tysiącach</i>	30.06.2026		31.12.2025	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	152 192	35 424	141 497	33 477
Aktywa trwałe	90 802	21 135	94 892	22 451
Aktywa obrotowe	61 390	14 289	46 605	11 026
Pasywa razem	152 192	35 424	141 497	33 477
Kapitał własny	134 167	31 228	127 796	30 235
Zobowiązania długoterminowe	14 631	3 405	8 036	1 901
Zobowiązania krótkoterminowe	3 394	790	5 665	1 340

Pozycja w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu z całkowitych dochodów <i>w tysiącach</i>	01.01.2026 30.06.2026		01.04.2026 30.06.2026		01.01.2025 30.06.2025		01.04.2025 30.06.2025	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	4 031	948	1 627	383	996	236	472	112
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	1 227	289	151	36	406	96	195	46
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	7 165	1 685	5 391	1 268	35 287	8 360	33 920	8 036
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 953	1 400	4 727	1 112	34 518	8 178	33 536	7 945
Zysk (strata)	5 717	1 344	4 439	1 044	34 107	8 081	33 346	7 900
Całkowite dochody ogółem	5 717	1 344	4 439	1 044	34 107	8 081	33 346	7 900
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:								
Podstawowy zysk (strata) (zł)	0,30	0,07	0,23	0,06	1,73	0,41	1,73	0,40
Rozwodniony zysk (strata) (zł)	0,30	0,07	0,23	0,06	1,73	0,41	1,73	0,40

Pozycja w śródrocznym skróconym jednostkowym rachunku przepływów pieniężnych <i>w tysiącach</i>	01.01.2026 30.06.2026		01.01.2025 30.06.2025	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 467	815	230	54
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(281)	(66)	(5 468)	(1 295)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	5 565	1 309	5 155	1 221
Przepływy pieniężne razem	8 751	2 058	(83)	(20)



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W I PÓŁROCZU 2026 R.

Lublin, 25 września 2026 roku



1. Informacje o Grupie Kapitałowej

1.1. Charakterystyka Grupy Kapitałowej

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



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

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

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

W skład Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2026 r. wchodziły następujące jednostki:

Jednostka dominująca			
WIKANA S.A.			
Jednostki zależne		Udział %	
		30.06.2026	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. (obecnie: WIKANA RELAKSOWA 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 %	
		30.06.2026	31.12.2025
ZANA INVEST Sp. z o.o.		73%	73%

* Udziały posiadane przez Jednostkę Dominującą bezpośrednio i pośrednio.

Segment deweloperski

Segment najmu powierzchni

Wikana S.A.

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

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

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

Opis jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej WIKANA na dzień 30 czerwca 2026 roku

Jednostka dominująca:

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

I. Jednostki zależne:

- **WIKANA AGO Sp. z o.o.** – spółka celowa realizująca jeden z projektów deweloperskich;
- **WIKANA ALBA Sp. z o.o.** – spółka przypisana do segmentu najmu powierzchni;
- **WIKANA BETA Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA BETULA Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA CASA Sp. z o.o.** – spółka celowa przeznaczona na potrzeby realizacji projektów deweloperskich;
- **WIKANA CORYLUS Sp. z o.o.** – spółka przypisana do segmentu deweloperskiego;
- **WIKANA ERGO Sp. z o.o.** – spółka celowa, aktualnie przeznaczona na potrzeby realizacji projektów deweloperskich;
- **WIKANA GAMMA Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA JOTA Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA KLONOWE OSIEDLE Sp. z o.o.** – spółka celowa, przeznaczona na potrzeby realizacji projektów deweloperskich;
- **WIKANA KOMERC Sp. z o.o.** – spółka aktualnie przypisana w Grupie do segmentu deweloperskiego;
- **WIKANA KWIETNIOWA Sp. z o.o. (obecnie: WIKANA RELAKSOWA Sp. z o.o.)** – spółka celowa, przeznaczona na potrzeby realizacji projektów deweloperskich;
- **WIKANA MARINA Sp. z o.o.** – spółka celowa, przeznaczona na potrzeby realizacji projektów deweloperskich;
- **WIKANA MERITUM Sp. z o.o.** – spółka celowa przeznaczona na potrzeby realizacji projektów deweloperskich;
- **WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA PARK Sp. z o.o. (dawniej: EJENDOM Sp. z o.o.)** – spółka celowa, przeznaczona na potrzeby realizacji projektów deweloperskich;
- **WIKANA PRIM Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;

- **WIKANA PROJECT Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.** – jej przedmiotem działalności jest świadczenie usług pośrednictwa sprzedaży dla podmiotów Grupy Kapitałowej;
- **WIKANA PUŁAWY Sp. z o.o.** – spółka celowa, przeznaczona na potrzeby realizacji projektów deweloperskich;
- **WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA SALIX Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **ENERGY PRIME Sp. z o.o.** – spółka aktualnie przypisana w Grupie do segmentu deweloperskiego;
- **Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasz Dom” Sp. z o.o.** – zajmuje się usługowym zarządzaniem nieruchomościami – zarówno własnymi, jak i zleconymi przez wspólnoty mieszkaniowe;
- **ZIELONE TARASY Sp. z o.o.** – spółka poprzednio przypisana w Grupie do segmentu odnawialnych źródeł energii; począwszy od IV kwartału 2020 r. świadczy także usługi zarządzania nieruchomościami;
- **ZANA INVEST Sp. z o.o.** – spółka celowa, aktualnie przeznaczona na potrzeby realizacji przyszłych projektów deweloperskich.

WIKANA S.A.

WIKANA AGO
Sp. z o.o.

WIKANA BETA
Sp. z o.o.

WIKANA BETULA
Sp. z o.o.

WIKANA CASA
Sp. z o.o.

WIKANA ERGO
Sp. z o.o.

WIKANA GAMMA
Sp. z o.o.

WIKANA JOTA
Sp. z o.o.

WIKANA KLONOWE OSIEDLE
Sp. z o.o.

WIKANA KOMERC
Sp. z o.o.

WIKANA KWIETNIOWA
Sp. z o.o.

WIKANA MARINA
Sp. z o.o.

WIKANA MERITUM
Sp. z o.o.

WIKANA NOWE
BRONOWICE Sp. z o.o.

WIKANA PARK
Sp. z o.o.

WIKANA PRIM
Sp. z o.o.

WIKANA PROJECT
Sp. z o.o.

WIKANA PROPERTY
Sp. z o.o.

WIKANA PUŁAWY
Sp. z o.o.

WIKANA RESIDENCE
Sp. z o.o.

WIKANA SALIX
Sp. z o.o.

WIKANA ZIELONE
TARASY Sp. z o.o.

ENERGY PRIME
Sp. z o.o.

ZANA INVEST
Sp. z o.o.*

WIKANA CORYLUS
Sp. z o.o.

WIKANA PANORAMA
Sp. z o.o.

WIKANA ALBA
Sp. z o.o.

TBS "NASZ DOM"
Sp. z o.o.

ZIELONE TARASY
Sp. z o.o.

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

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

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

1.3. Kapitał zakładowy

Zarówno na dzień 1 stycznia 2026 r., jak i na dzień 30 czerwca 2026 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 39 510 128,00 zł i dzielił się na 19 755 064 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 2,00 zł każda, w tym:

- 16 743 832 akcji serii G,
- 3 011 232 akcji serii H.

W dniu 26 czerwca 2026 r. Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego w związku z umorzeniem 855 064 akcji własnych. W związku z powyższym, kapitał zakładowy Spółki wynosi 37 800 000,00 zł i dzieli się na 18 900 000 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 2,00 zł każda, w tym:

- 16 062 236 akcji serii G,
- 2 837 764 akcji serii H.

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

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

Akcionariusz	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⁾	9 164 764	9 164 764	18 329 528	48,49%	48,49%
WIKANA S.A. ²⁾	3 000 000	3 000 000	6 000 000	15,87%	15,87%
Invictus Fundacja Rodzinna ³⁾	2 963 688	2 963 688	5 927 376	15,68%	15,68%
Sanwil Holding S.A. ⁴⁾	1 303 016	1 303 016	2 606 032	6,89%	6,89%
Inne podmioty	2 468 532	2 468 532	4 937 064	13,06%	13,06%
RAZEM	18 900 000	18 900 000	37 800 000	100,00%	100,00%

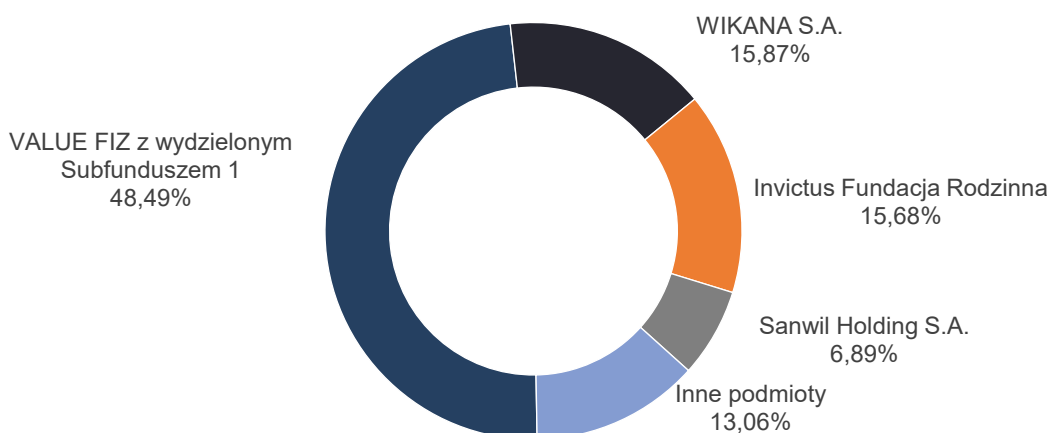
1) Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 20.08.2026 r.

2) Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 24.08.2026 r.

3) Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 27.02.2026 r.

4) Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 21.10.2025 r.

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



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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 22 maja 2026 r., miały miejsce następujące zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji Spółki:

- zmniejszenie udziału VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1 z 12 577 349 akcji Spółki (w tym: 11 722 285 akcji posiadanych bezpośrednio i 855 064 akcji posiadanych pośrednio), stanowiących łącznie 63,67% udziału w kapitale zakładowym WIKANA S.A. i uprawniających do oddania łącznie 12 577 349 głosów na Walnym Zgromadzeniu WIKANA S.A., stanowiących 63,67% ogólnej liczby głosów, do 11 722 285 akcji Spółki (posiadanych wyłącznie bezpośrednio), stanowiących 62,02% udziału w kapitale zakładowym WIKANA S.A. i uprawniających do oddania 11 722 285 głosów na Walnym Zgromadzeniu WIKANA S.A., stanowiących 62,02% ogólnej liczby głosów, w związku z zarejestrowaniem w dniu 26 czerwca 2026 r. przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, obniżenia kapitału zakładowego WIKANA S.A. w związku z umorzeniem 855 064 akcji Spółki (szczegóły: raport bieżący nr [12/2026](#));
- przekroczenie przez Spółkę progu 15% ogólnej liczby głosów w Spółce w związku z nabyciem przez Spółkę w dniu 19 sierpnia 2026 r. 3 061 222 sztuk akcji własnych w ramach skupu akcji własnych zrealizowanego w oparciu o upoważnienie udzielone uchwałą nr 31/VI/2025 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. z dnia 25 czerwca 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na nabycie akcji własnych i upoważnienia Zarządu do nabycia akcji własnych Spółki w trybie art. 362 § 1 pkt 8) Kodeksu spółek handlowych oraz uchwałą nr 22/V/2026 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. z siedzibą w Lublinie z dnia 27 maja 2026 r. 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 (szczegóły: raport bieżący nr [20/2026](#)) (na podstawie umów przeniesienia własności akcji, zawartych w dniu 19 sierpnia 2026 r., nastąpiło zbycie części akcji własnych Spółki na rzecz uczestników Programu Motywacyjnego – szczegóły: raport bieżący nr [26/2026](#)),
- zmniejszenie udziału VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1 (dalej: „Fundusz”) z 11 724 546 akcji Spółki stanowiących 62,03% udziału w kapitale zakładowym WIKANA S.A. i uprawniających do oddania łącznie 11 724 546 głosów na Walnym Zgromadzeniu WIKANA S.A., stanowiących 62,03% ogólnej liczby głosów, do 9 164 764 akcji Spółki, stanowiących 48,49% udziału w kapitale zakładowym WIKANA S.A. i uprawniających do oddania 9 164 764 głosów na Walnym Zgromadzeniu WIKANA S.A., stanowiących 48,49% ogólnej liczby głosów, w związku ze zbyciem w dniu 19 sierpnia 2026 r. przez Fundusz, w odpowiedzi na zaproszenie do składania ofert sprzedaży ogłoszone w dniu 28 lipca 2026 r. przez Zarząd WIKANA S.A. (raport bieżący [17/2026](#)), 2 559 782 akcji Spółki (szczegóły: raport bieżący nr: [21/2026](#)).

Informacje o wypłaconych dywidendach

W okresie od dnia 1 stycznia 2026 r. do dnia 30 czerwca 2026 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu Spółka nie wypłacała dywidendy.

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

Zarząd

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

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

Rada Nadzorcza

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

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

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

Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące na dzień przekazania niniejszego raportu okresowego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego, przedstawia poniższa tabela.

Akcjonariusz	Stan posiadania na dzień przekazania niniejszego raportu	Zmiana od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego
Zarząd:		
Piotr Kwaśniewski	664 208	+36 837
Paweł Chołota	268 988	+ 6 988
Rada Nadzorcza:		
Marcin Marczuk	–	–
Krzysztof Misiak	–	–
Karolina Buchajska	–	–
Natalia Buchajska	–	–
Anna Kułach	–	–

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 22 maja 2026 r., nie miały miejsca zmiany w stanie uprawnień do akcji Spółki ze strony osób zarządzających i nadzorujących.

2. Istotne zdarzenia w I półroczu 2026 r. oraz do dnia publikacji sprawozdania

Za istotne zdarzenia, jakie miały miejsce w pierwszym półroczu 2026 r. oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, Zarząd Spółki uznaje:

- podjęcie w dniu 29 kwietnia 2026 r. uchwały, na podstawie której Zarząd Spółki zarekomendował 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](#)),
- opublikowanie w dniu 28 lipca 2026 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji WIKANA S.A. w dniach od 30 lipca do 14 sierpnia 2026 r. (szczegóły: raport bieżący nr [17/2026](#)),
- nabycie w dniu 19 sierpnia 2026 r. przez Spółkę akcji własnych (szczegóły: raport bieżący nr [19/2026](#)),
- zbycie części akcji własnych Spółki na rzecz uczestników Programu motywacyjnego (szczegóły: raport bieżący nr [26/2026](#)),
- zawarcie w dniu 1 września 2026 r. przez WIKANA RELAKSOWA Sp. z o.o. jako Kupującego, z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA, jako Sprzedającym, umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Lublinie (szczegóły: raport bieżący nr [29/2026](#)).

3. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej

W okresie zakończonym 30 czerwca 2026 roku spółki z Grupy Kapitałowej kontynuowały swoją działalność statutową. Na dzień 30 czerwca 2026 r. łączna kwota zobowiązań Grupy Kapitałowej przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw o charakterze krótkoterminowym, wynosi 100 897 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, leasingu finansowego, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 91 913 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 102 789 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 8 984 tys. zł, tj. pomniejszona o kwotę przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z przyjętą metodologią rozliczania projektów deweloperskich (zgodnie z MSSF 15) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po podpisaniu aktów notarialnych przez klientów. Ewentualna spłata tych zobowiązań wobec nabywców lokali mieszkalnych byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań, np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii Zarządu Spółki należy zdecydowanie wykluczyć.

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

Sprzedaż deweloperska w I półroczu 2026 r. w podziale ze względu na lokalizacje

Miasto	Mieszkania		Lokale usługowe	
	Liczba	PUM	Liczba	PU
Lublin	31	1 309	-	-
Świdnik	31	1 571	-	-
Zamość	31	1 396	-	-
Tomaszów Lubelski	7	315	-	-
Sandomierz	4	219	-	-
Przemyśl	4	200	-	-
SUMA	108	5 010	-	-

Sprzedaż deweloperska w I półroczu 2026 r. w podziale na inwestycje

Inwestycja	Planowany termin zakończenia projektu* (kwartał i rok)	Mieszkania	
		Liczba	PUM (m ²)
Niecała 7	Zakończony	2	132
Nowe Bronowice B2	IV kwartał 2026	29	1 177
Klonowe Osiedle B1	Zakończony	18	892
Klonowe Osiedle B2	II kwartał 2027	13	679
Delia Park A1	II kwartał 2027	19	866
Factory Park B	Zakończony	12	530
Leśne Zacisze AB	Zakończony	7	315
Wikana Park AB	IV kwartał 2028	4	219
Parkowa Dzielnica B3	Zakończony	4	200
SUMA		108	5 010

* oczekiwany termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie

Zestawienie aktualnie realizowanych projektów deweloperskich

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PU (m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.06.2026)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Lublin					
Nowe Bronowice B2	105	4 467	69	09.2022 r.	09.2026 r.
Wallenroda	63	3 146	-	05.2026 r.	09.2028 r.
Świdnik					
Klonowe Osiedle B2	102	5 176	16	02.2025 r.	04.2027 r.
Zamość					
Factory Park A2	68	3 383	-	03.2025 r.	06.2028 r.
Delia Park A1	120	5 647	81	05.2024 r.	11.2026 r.
Sandomierz					
Wikana Park AB	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	754	35 674	170		

Oferta lokali (na dzień 30 czerwca 2026 r.)

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia projektu
	Liczba	PU (m ²)	Liczba	PU (m ²)	
Nowe Bronowice B2	36	1 626	105	4 467	IV kwartał 2026
Klonowe Osiedle B1	17	834	120	5 472	Zakończony
Klonowe Osiedle B2	86	4 324	102	5 176	II kwartał 2027
Niecała 7	44	2 732	81	5 043	Zakończony
Wikana Square B	1	199	142	8 490	Zakończony
Delia Park A1	39	1 826	120	5 657	II kwartał 2027
Delia Park B1	1	51	144	6 707	Zakończony
Factory Park B	18	977	51	2 533	Zakończony
Leśne Zacisze AB	53	2 139	109	4 693	Zakończony
Parkowa Dzielnica B3	18	1 056	78	3 848	Zakończony
Wikana Park AB	100	4 836	104	5 055	IV kwartał 2028
SUMA	413	20 600	1 156	57 141	

Przekazania lokali w I półroczu 2026 r.

Projekt	Lokale przekazane klientom	
	Liczba (szt.)	PU (m ²)
Niecała 7	3	262
Leśne Zacisze AB	8	362
Parkowa Dzielnica B3	4	200
SUMA	15	824

Lokale pozostałe do przekazania (według stanu na dzień 30 czerwca 2026 r.)

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Przewidziany termin zakończenia projektu
	Liczba	PUM/PUU (m ²)	Wartość umów (tys. zł)	
Nowe Bronowice B2	69	2 841	26 678	IV kwartał 2026
Niecała 7	2	112	1 672	Zakończony
Klonowe Osiedle B1	103	4 639	39 972	Zakończony
Klonowe Osiedle B2	16	852	7 330	II kwartał 2027
Delia Park A1	81	3 831	32 696	II kwartał 2027
Factory Park B	33	1 556	12 247	Zakończony
Wikana Park AB	4	219	1 945	IV kwartał 2028
SUMA	308	14 050	122 540	

Przychody z działalności deweloperskiej wyniosły w pierwszym półroczu 2026 r. 7 845 tys. zł wobec 16 233 tys. zł w analogicznym okresie 2025 r. Spadek przychodów w tym segmencie wynikał przede wszystkim z mniejszej liczby lokali przekazanych klientom w okresie sprawozdawczym. Przychody segmentu najmu powierzchni, obejmujące przychody z najmu oraz usług zarządzania i administrowania, wyniosły 2 773 tys. zł wobec 2 842 tys. zł w pierwszym półroczu 2025 r., pozostając tym samym na zbliżonym poziomie.

Łączne przychody Grupy Kapitałowej w pierwszym półroczu 2026 r. wyniosły 10 618 tys. zł wobec 19 075 tys. zł w analogicznym okresie roku poprzedniego. Spadek przychodów był w głównej mierze konsekwencją niższych przychodów z działalności deweloperskiej. Sprzedaż części lokali, której realizację zakładano w pierwszym półroczu 2026 roku, nastąpi w trakcie kolejnych kwartałów 2026 roku.

W pierwszym półroczu 2026 r. Grupa Kapitałowa odnotowała stratę na działalności operacyjnej w wysokości 807 tys. zł, wobec zysku operacyjnego w wysokości 4 327 tys. zł w analogicznym okresie 2025 r.

Grupa Kapitałowa zakończyła pierwsze półrocze 2026 r. stratą netto w wysokości 1 226 tys. zł, wobec zysku netto w wysokości 3 360 tys. zł osiągniętego w analogicznym okresie roku poprzedniego.

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

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

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

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

- poziom stóp procentowych, a co za tym idzie zdolność kredytowa potencjalnych nabywców,
- kształtowanie się cen materiałów budowlanych i kosztów usług wykonawczych,
- tempo i skala działalności, w tym liczba rozpoczętych inwestycji na posiadanych gruntach,
- zwiększanie liczby sprzedawanych lokali przy jednoczesnym dbaniu o rentowność prowadzonej działalności,
- dostosowywanie harmonogramu realizacji kolejnych projektów do bieżącej i dającej się przewidzieć koniunktury na rynku nieruchomości przy założeniu utrzymania optymalizacji ponoszonych przez Spółkę nakładów i otrzymywanych wpływów oraz stopnia bieżącej płynności,
- dążenie do zapewnienia optymalnej struktury finansowania realizowanych projektów deweloperskich.

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

Ryzyko zmiany cen

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

Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych

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

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

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

Zaciągnięte przez spółki z Grupy Kapitałowej zobowiązania z tytułu zawartych umów kredytowych oraz z tytułu emisji obligacji o zmiennej stopie procentowej są narażone na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Grupa Kapitałowa nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Grupa Kapitałowa nie stosuje również zabezpieczeń przed ryzykiem wahań kursów wymiany walut. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych

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

Ryzyko utraty płynności finansowej

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

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

- Ryzyko związane z sytuacją polityczno-gospodarczą na Ukrainie

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

- Ryzyko związane z sytuacją polityczno-gospodarczą w regionie Bliskiego Wschodu

W związku z eskalacją konfliktów w regionie Bliskiego Wschodu, czynnikiem ryzyka dla działalności Spółki mogą być ich skutki gospodarcze w skali globalnej. W szczególności: (1) wzrost cen surowców energetycznych, w tym ropy naftowej i gazu, przekładający się na wzrost kosztów realizacji inwestycji,

(2) zakłócenia w łańcuchach dostaw materiałów i usług, a także (3) zwiększona zmienność kursów walutowych oraz stóp procentowych.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego wpływ sytuacji w regionie Bliskiego Wschodu na działalność Spółki pozostaje trudny do jednoznacznego oszacowania. Zarząd nie identyfikuje obecnie zagrożeń dla kontynuacji działalności Spółki oraz jej jednostek zależnych. Sytuacja jest na bieżąco monitorowana, a jej potencjalny wpływ analizowany zarówno w kontekście realizowanych projektów, jak i długoterminowej strategii Grupy.

- Ryzyko związane z celami strategicznymi

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

- Ryzyka towarzyszące realizacji projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Kapitałową wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego i są, w swej istocie, obarczone wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (1) nieuzyskanie lub wzruszenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do wykorzystania gruntu oraz realizacji projektów deweloperskich zgodnie z planami spółki, (2) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, (3) wzrost kosztów ponad poziom założony w budżecie, (4) niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, (5) spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, (6) niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, (7) nieszczerliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, (8) brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, co w konsekwencji może prowadzić do: (8a) odstępowania przez klientów od umów deweloperskich albo (8b) zgłaszania przez nich roszczeń finansowych w związku z brakiem przeniesienia własności lokalu w terminie, jak również (9) zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

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

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

któregokolwiek z wykonawców realizujących projekty może negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

- Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności

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

- Ryzyko związane z wejściem w życie przepisów dotyczących ochrony ludności („ustawa schronowa”)

W 2025 r. w Polsce wprowadzono regulacje dotyczące systemu ochrony ludności oraz budownictwa ochronnego, które mogą wpływać na działalność deweloperską, w szczególności poprzez wprowadzenie nowych wymogów projektowych oraz konieczność uwzględnienia elementów infrastruktury ochronnej w realizowanych inwestycjach.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania część przepisów wykonawczych oraz praktyka ich stosowania pozostają w trakcie kształtowania, co powoduje podwyższony poziom niepewności regulacyjnej. W konsekwencji regulacje te mogą prowadzić do wzrostu kosztów realizacji projektów, wydłużenia procesu inwestycyjnego oraz ryzyka rozbieżności interpretacyjnych.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania trudno ocenić, czy i w jakim zakresie wprowadzenie nowych obowiązków regulacyjnych może oddziaływać na harmonogram oraz koszty realizowanych inwestycji, a tym samym na działalność i wyniki Spółki.

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

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

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

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

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

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

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

- Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi

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

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

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

- Ryzyko związane z infrastrukturą

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

- Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego

Grupa Kapitałowa nie jest uzależniona od systemów informatycznych, jednakże awaria wykorzystywanego przez nią systemu informatycznego, której skutkiem byłaby utrata danych może spowodować czasowe utrudnienie działalności Grupy Kapitałowej, w tym w szczególności w kontaktach z jej klientami. Grupa Kapitałowa nie może zagwarantować, że wykorzystywane przez nią systemy informatyczne będą

wystarczające dla jej przyszłych potrzeb. Wystąpienie awarii systemów informatycznych lub niezaspokajanie przez nie przyszłych potrzeb Grupy Kapitałowej mogłoby mieć wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.

- Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia

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

- Ryzyko zmian prawa podatkowego

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

- Ryzyko związane ze zmiennością interpretacji prawa podatkowego przez organy skarbowe

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

- Ryzyko związane z problemem potencjalnych roszczeń

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

- Ryzyko ekonomiczne i polityczne

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

- Ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego

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

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

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

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

6. Pozostałe informacje

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

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

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji, Spółka i jednostki od niej zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 5 729 tys. zł, z czego:

- 4 979 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych; powództwo oceniane jest jako zasadne.
- 750 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych; powództwa oceniane są jako niezasadne.

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

W pierwszym półroczu 2026 roku, jak również do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu, nie były zawierane z podmiotami powiązanymi transakcje na warunkach innych niż rynkowe.

Informacja o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki lub udzielonych gwarancjach

W pierwszym półroczu 2026 roku, jak również do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu, spółki z Grupy Kapitałowej nie otrzymały ani nie udzieliły poręczeń lub gwarancji za zobowiązania podmiotów innych niż z Grupy.

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



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

01.01.2026 - 30.06.2026

Lublin, 25 września 2026 roku



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	01.01.2026 30.06.2026 dane niebadane	01.04.2026 30.06.2026 dane niebadane	01.01.2025 30.06.2025 dane niebadane	01.04.2025 30.06.2025 dane niebadane
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	3.2	10 618	4 337	19 075	11 592
Koszt własny sprzedaży		(6 475)	(2 648)	(11 844)	(7 310)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży		4 143	1 689	7 231	4 282
Koszty sprzedaży		(1 167)	(553)	(1 115)	(609)
Koszty ogólnego zarządu		(3 035)	(1 920)	(2 326)	(1 355)
Pozostałe przychody operacyjne		1 007	436	1 788	1 257
Pozostałe koszty operacyjne		(1 981)	(1 471)	(1 125)	(564)
Zyski (straty) z inwestycji		226	118	(126)	(68)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		(807)	(1 701)	4 327	2 943
Koszty finansowe		(233)	(55)	(486)	(276)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(1 040)	(1 756)	3 841	2 667
Podatek dochodowy		(186)	(47)	(481)	(131)
Zysk (strata) netto		(1 226)	(1 803)	3 360	2 536
Całkowite dochody ogółem		(1 226)	(1 803)	3 360	2 536
Zysk (strata) netto przypadające na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		(1 226)	(1 803)	3 360	2 536
Udziałowców niekontrolujących		-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem przypadające na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		(1 226)	(1 803)	3 360	2 536
Udziałowców niekontrolujących		-	-	-	-
Zysk (strata) netto na 1 akcję					
Podstawowy(a) (zł)		(0,06)	(0,10)	0,17	0,13
Rozwodniony(a) (zł)		(0,06)	(0,10)	0,17	0,13

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 25 września 2026 roku

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	30.06.2026 <i>dane niebadane</i>	31.12.2025 <i>dane zaraportowane</i>
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		2 066	2 039
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		1 496	836
Wartości niematerialne		44	57
Nieruchomości inwestycyjne	3.3	39 023	39 275
Udzielone pożyczki		2	2
Pozostałe aktywa długoterminowe		5 475	5 476
Aktywa trwałe razem		48 106	47 685
Aktywa obrotowe			
Zapasy	3.4	191 394	175 924
Należności z tytułu podatku dochodowego		224	359
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3.5	9 875	7 431
Krótkoterminowe aktywa finansowe	3.7	24 347	16 878
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3.8	14 092	5 544
Aktywa obrotowe razem		239 932	206 136
Aktywa razem		288 038	253 821

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 25 września 2026 roku

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	30.06.2026 <i>dane niebadane</i>	31.12.2025 <i>dane zaraportowane</i>
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	3.6	37 800	39 510
Akcje własne		-	(8 589)
Kapitał z aktualizacji wyceny		181	181
Kapitał zapasowy		131 536	116 032
Kapitał rezerwowy		42 326	19 253
Zyski zatrzymane		(55 787)	(27 046)
Wynik danego okresu		(1 226)	16 061
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		154 830	155 402
Udziały niekontrolujące		-	-
Kapitał własny razem		154 830	155 402
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	3.9	4 407	5 144
Zobowiązania z tytułu obligacji	3.10	1 439	1 412
Zobowiązania z tytułu leasingu		2 195	1 654
Rezerwy	3.13	131	168
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	3.13	7	7
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		857	838
Pozostałe zobowiązania	3.11	21 376	21 239
Dotacje	3.14	14	19
Zobowiązania długoterminowe razem		30 419	30 474
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	3.9	1 552	1 770
Zobowiązania z tytułu obligacji	3.10	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu		296	196
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		113	1 277
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3.11	7 023	7 925
Rezerwy	3.13	1 892	2 103
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	3.13	72	72
Przychody przyszłych okresów	3.14	91 913	54 674
<i>w tym dotacje</i>	3.14	10	10
Zobowiązania krótkoterminowe razem		102 789	67 945
Zobowiązania razem		133 208	98 419
Kapitał własny i zobowiązania razem		288 038	253 821

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 25 września 2026 roku

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2026 30.06.2026 <i>dane niebadane</i>	01.01.2025 30.06.2025 <i>dane niebadane</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto za okres	(1 040)	3 841
<i>Korekty</i>	<i>20 656</i>	<i>(10 854)</i>
Amortyzacja	199	184
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	-	(1)
Koszty finansowe	185	401
Zamiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	137	145
Zyski (straty) z na działalności inwestycyjnej	(298)	-
Zmiana stanu zapasów	(15 470)	(15 228)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(2 447)	1 335
Zmiana stanu rezerw	(248)	(384)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	(766)	(3 120)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	2 671	(16 426)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	37 235	22 757
Podatek dochodowy zapłacony	(1 196)	(856)
Pozostałe (koszty programu motywacyjnego)	654	339
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	19 616	(7 013)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	275	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(89)	(57)
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	(10 000)	-
Udzielenie pożyczek	-	(70)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(9 814)	(127)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	-	6 700
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(957)	(679)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(142)	(149)
Odsetki zapłacone	(155)	(187)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 254)	5 685
Przepływy pieniężne netto, razem	8 548	(1 455)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	5 544	3 127
Środki pieniężne na koniec okresu	14 092	1 672

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 25 września 2026 roku

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

w tys. złotych dane niebadane	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej							Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane			
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2026 r.	39 510	(8 589)	116 032	19 253	181	(10 985)		155 402	155 402
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	(1 226)		(1 226)	(1 226)
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	(1 226)		(1 226)	(1 226)
Podział wyniku	-	-	45 777	-	-	(45 777)		-	-
Pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-	(975)	-	-	975		-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	(29 298)	29 298	-	-		-	-
Umorzenie akcji – obniżenie kapitału zakładowego	(1 710)	8 589	-	(6 879)	-	-		-	-
Program Motywacyjny	-	-	-	654	-	-		654	654
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2026 r.	37 800	-	131 536	42 326	181	(57 013)		154 830	154 830
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2025 r.	39 510	-	99 779	7 963	181	2 007		149 440	149 440
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	3 360		3 360	3 360
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	3 360		3 360	3 360
Podział wyniku	-	-	29 405	-	-	(29 405)		-	-
Pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-	(352)	-	-	352		-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	(12 800)	12 800	-	-		-	-
Umorzenie akcji – obniżenie kapitału zakładowego	-	-	-	-	-	-		-	-
Program Motywacyjny	-	-	-	339	-	-		-	339
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2025 r.	39 510	-	116 032	21 102	181	(23 686)		153 139	153 139

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 25 września 2026 roku

Wikana S.A.

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

1. Podstawowe informacje o Spółce

1.1. Dane Spółki Dominującej

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres kończący się 30 czerwca 2026 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą” albo „Grupą Kapitałową”).

2. Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

2.1. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe WIKANA S.A. („śródroczne skrócone sprawozdania finansowe”) sporządzono za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 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.

2.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie podlegają zatwierdzeniu przez organ zatwierdzający zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. 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 25 września 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.

2.3. Istotne oceny i oszacowania

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

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowanych przez Grupę i Spółkę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak zaprezentowane w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2025 rok w notach 5.4. i 5.5.

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

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

2.5. Sezonowość

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

2.6. Zmiany zasad rachunkowości

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

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

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2026 roku

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 wprowadzają 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. Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.
- Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych – Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7. W maju 2024 roku RMSR opublikowała zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 mające na celu: a/ doprecyzowanie daty ujęcia i zaprzestania ujmowania niektórych aktywów i zobowiązań finansowych, ze zwolnieniem dla niektórych zobowiązań finansowych rozliczanych za pośrednictwem elektronicznego systemu przekazów pieniężnych; b/ wyjaśnienie i dodanie dalszych wytycznych dotyczących oceny, czy składnik aktywów finansowych spełnia kryteria SPPI; c/ dodanie nowych ujawnień dotyczących niektórych instrumentów, których warunki umowne mogą zmieniać przepływy pieniężne; oraz d/aktualizuje ujawnienia dotyczące 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.

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

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 jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami. Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business). W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykazuje pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z tylko w zakresie części stanowiącej udziały innych inwestorów. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską,

- **MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych.** W kwietniu 2024 r. Rada opublikowała nowy standard MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych. Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych i będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 r. Zmiany w stosunku do zastępowanego standardu dotyczą głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysku lub strat, wymaganych ujawnień dotyczących miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i desegregacją informacji zawartej w sprawozdaniach finansowych. Opublikowany standard obowiązywał będzie dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie.
- **Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.** W czerwcu 2026 r. Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała ukierunkowane zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”. Zmiany te doprecyzowują, które inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach mogą być wyceniane w wartości godziwej zgodnie z możliwością przewidzianą w MSR 28. Zmiany zostały wprowadzone w odpowiedzi na rozbieżności interpretacyjne dotyczące wzajemnych relacji pomiędzy możliwością wyceny w wartości godziwej przewidzianą w MSR 28 a nowymi wymogami MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”, w szczególności w zakresie klasyfikacji przychodów i kosztów w Sprawozdaniu z zysków i strat. Zmiany będą obowiązywać od momentu pierwszego zastosowania MSSF 18 przez jednostkę, co zasadniczo nastąpi dla rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. lub później. Dopuszczalne jest również ich wcześniejsze zastosowanie, jeżeli jednostka zdecyduje się na wcześniejsze wdrożenie MSSF 18. Na dzień sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

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.

3. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3.1. 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 półroczu 2026 roku wyodrębniała poniższe, główne segmenty branżowe:

- działalność deweloperska,
- najem powierzchni.

Kryteria łączenia w segmenty

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

Inwestycje Grupy Kapitałowej WIKANA (stan na 30.06.2026 r.)



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 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025
Przychody od odbiorców zewnętrznych	7 845	16 233	2 773	2 842	-	-	10 618	19 075
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	146	130	4	-	(150)	(130)	-	-
Przychody od odbiorców razem	7 991	16 363	2 777	2 842	(150)	(130)	10 618	19 075
Wynik segmentu	2 802	5 755	1 150	1 224	191	252	4 143	7 231
Pozostałe przychody przypisane do segmentu	587	1 076	672	716	(26)	(130)	1 233	1 662
Pozostałe koszty przypisane do segmentu	(5 204)	(3 650)	(829)	(786)	(150)	(130)	(6 183)	(4 566)
Zysk na działalności operacyjnej segmentu	(1 815)	3 181	993	1 154	15	(8)	(807)	4 327
Koszty finansowe	(103)	(423)	(156)	(193)	26	130	(233)	(486)
Podatek dochodowy	(180)	(456)	(6)	(25)	-	-	(186)	(481)
Zysk (strata) netto	(2 098)	2 302	831	936	41	122	(1 226)	3 360
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	(2 098)	2 302	831	936	41	122	(1 226)	3 360

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

<i>w tysiącach złotych</i>	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Eliminacje		Skonsolidowane	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Aktywa segmentu	230 746	205 040	47 618	47 529	(4 642)	(4 653)	273 722	247 916
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	-	-	14 316	5 905
Aktywa razem							288 038	253 821
Zobowiązania segmentu	115 157	78 084	15 764	15 959	(4 642)	(4 653)	126 279	89 390
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	-	-	6 929	9 029
Zobowiązania razem							133 208	98 419

<i>w tysiącach złotych</i>	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Eliminacje		Skonsolidowane	
	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025
Nakłady inwestycyjne	89	57	-	-	-	-	89	57

3.2. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025
Przychody ze sprzedaży mieszkań*	7 786	1 6157
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	312	398
Przychody z najmu	2 520	2 520
Przychody ze sprzedaży ogółem	10 618	19 075

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

3.3. Nieruchomości inwestycyjne

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

<i>tysiącach złotych</i>	30.06.2026	31.12.2025
Wartość godziwa na początek okresu	39 275	44 542
Ujawnienie aktywów po zastosowaniu MSSF 16	(4)	(22)
Przeniesienie do zapasów	-	(5 236)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(115)	(1 700)
Zmiana wartości godziwej	(133)	1 691
Wartość godziwa na koniec okresu	39 023	39 275

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	2 773	2 842
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	(1 623)	(1 618)
Razem	1 150	1 224

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	Wartość godziwa wzrasta/maleje wraz ze wzrostem/spadkiem wartości współczynnika korygującego
Standard wyposażenia	
Stan techniczny	
Otoczenie i sąsiedztwo	
Dostępność komunikacyjna	
Przeznaczenie gruntu	
Kształt działki	
Powierzchnia gruntu	
Uzbrojenie	
Prawo władania nieruchomością	
Niekorzystne cechy nieruchomości	

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

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2026 r. nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

3.4. Zapasy

w tysiącach złotych	31.06.2026	31.12.2025
Produkty w toku	150 301	136 233
Wyroby gotowe	41 093	39 691
Zapasy ogółem	191 394	175 924

Podział zapasów na dzień 30 czerwca 2026 roku

w tysiącach złotych	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	-	5 786	-	-
Inwestycja Lublin Miasteczko Wikana	-	215	-	-
Inwestycja Lublin Niecała 7	-	-	23 164	-
Inwestycja Rzeszów Wikana Square	-	-	837	-
Inwestycja Przemyśl Parkowa Dzielnic	-	1 778	5 267	-
Inwestycja Lublin ul. Orzechowa	-	1 232	-	-
Inwestycja Tarnobrzeg Osiedle Kopernika	-	2 945	-	-
Inwestycja Lublin Nowe Bronowice	-	28 118	-	-
Inwestycja Zamość Factory Park	-	17 945	-	-
Inwestycja Świdnik Klonowe Osiedle	-	38 164	-	-
Inwestycja Tomaszów Lubelski Leśne Zacisze	-	1 451	11 546	-
Inwestycja w Radomiu	-	2 078	-	-
Inwestycja Zamość Delia Park	-	15 905	279	-
Inwestycja w Tarnowie	-	6 638	-	-

Inwestycja w Skarżysku-Kamienniej	-	1 675	-	-
Inwestycja Sandomierz Wikana Park	-	8 483	-	-
Inwestycja Stalowa Wola Nova Stalowa	-	11 451	-	-
Inwestycja w Chełmie	-	5 419	-	-
Inwestycja w Lublinie przy ul. Relaksowej	-	135	-	-
Pozostałe	-	883	-	-
Razem	-	150 301	41 093	-

Na każdy dzień bilansowy Grupa dokonuje oceny, czy występują przesłanki utraty wartości zapasów. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz w okresie porównawczym nie stwierdzono konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość zapasów.

3.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

<i>w tysiącach złotych</i>	30.06.2026	31.12.2025
Należności z tytułu dostaw i usług	2 280	1 827
Pozostałe należności	2 804	1 841
Kaucje zapłacone	87	86
Należności z tytułu podatków	4 002	3 376
Rozliczenia międzyokresowe	702	301
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ogółem	9 875	7 431

Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności z tytułu trwałej utraty wartości wyniósł na dzień 30 czerwca 2026 r.: 6 478 tys. zł, w tym 961 tys. zł dotyczy należności z tytułu dostaw i usług (na dzień 31 grudnia 2025 r.: 5 362 tys. zł, w tym 945 tys. zł dotyczy należności z tytułu dostaw i usług).

3.6. Akcje i akcjonariat

Struktura akcjonariatu na dzień przekazania niniejszego sprawozdania do publikacji

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem ¹⁾	9 164 764	9 164 764	18 329 528	48,49%	48,49%
WIKANA S.A. ²⁾	3 000 000	3 000 000	6 000 000	15,87%	15,87%
Invictus Fundacja Rodzinna ³⁾	2 963 688	2 963 688	5 927 376	15,68%	15,68%
Sanwil Holding S.A. ⁴⁾	1 303 016	1 303 016	2 606 032	6,89%	6,89%
Inne podmioty	2 468 532	2 468 532	4 937 064	13,06%	13,06%
RAZEM	18 900 000	18 900 000	37 800 000	100,00%	100,00%

1) Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 20.08.2026 r.

2) Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 24.08.2026 r.

3) Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 27.02.2026 r.

4) 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 22 maja 2026 r., miały miejsce następujące zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji Spółki:

- zmniejszenie udziału VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1 z 12 577 349 akcji Spółki (w tym: 11 722 285 akcji posiadanych bezpośrednio i 855 064 akcji posiadanych pośrednio), stanowiących łącznie 63,67% udziału w kapitale zakładowym WIKANA S.A. i uprawniających do oddania łącznie 12 577 349 głosów na Walnym Zgromadzeniu WIKANA S.A., stanowiących 63,67% ogólnej liczby głosów, do 11 722 285 akcji Spółki (posiadanych wyłącznie bezpośrednio), stanowiących 62,02% udziału w kapitale zakładowym WIKANA S.A. i uprawniających do oddania 11 722 285 głosów na Walnym Zgromadzeniu WIKANA S.A., stanowiących 62,02% ogólnej liczby głosów, w związku z zarejestrowaniem w dniu 26 czerwca 2026 r. przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, obniżenia kapitału zakładowego WIKANA S.A. w związku z umorzeniem 855 064 akcji Spółki (szczegóły: raport bieżący nr [12/2026](#));
- przekroczenie przez Spółkę progu 15% ogólnej liczby głosów w Spółce w związku z nabyciem przez Spółkę w dniu 19 sierpnia 2026 r. 3 061 222 sztuk akcji własnych w ramach skupu akcji własnych zrealizowanego w oparciu o upoważnienie udzielone uchwałą nr 31/VI/2025 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. z dnia 25 czerwca 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na nabycie akcji własnych i upoważnienia Zarządu do nabycia akcji własnych Spółki w trybie art. 362 § 1 pkt 8) Kodeksu spółek handlowych oraz uchwałą nr 22/V/2026 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. z siedzibą w Lublinie z dnia 27 maja 2026 r. 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 (szczegóły: raport bieżący nr [20/2026](#)) (na podstawie umów przeniesienia własności akcji, zawartych w dniu 19 sierpnia 2026 r., nastąpiło zbycie części akcji własnych Spółki na rzecz uczestników Programu Motywacyjnego – szczegóły: raport bieżący nr [26/2026](#)),
- zmniejszenie udziału VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1 (dalej: „Fundusz”) z 11 724 546 akcji Spółki stanowiących 62,03% udziału w kapitale zakładowym WIKANA S.A. i uprawniających do oddania łącznie 11 724 546 głosów na Walnym Zgromadzeniu WIKANA S.A., stanowiących 62,03% ogólnej liczby głosów, do 9 164 764 akcji Spółki, stanowiących 48,49% udziału w kapitale zakładowym WIKANA S.A. i uprawniających do oddania 9 164 764 głosów na Walnym Zgromadzeniu WIKANA S.A., stanowiących 48,49% ogólnej liczby głosów, w związku ze zbyciem w dniu 19 sierpnia 2026 r. przez Fundusz, w odpowiedzi na zaproszenie do składania ofert sprzedaży ogłoszone w dniu 28 lipca 2026 r. przez Zarząd WIKANA S.A. (raport bieżący [17/2026](#)), 2 559 782 akcji Spółki (szczegóły: raport bieżący nr: [21/2026](#)).

Informacje o wypłaconych dywidendach

W okresie od dnia 1 stycznia 2026 r. do dnia 30 czerwca 2026 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu Spółka nie wypłacała dywidendy.

Podstawowy zysk (strata) przypadający na 1 akcję za okres zakończony 30.06.2026 r.

Kalkulacja podstawowego zysku (straty) przypadającego na jedną akcję na 30 czerwca 2026 roku i na 30 czerwca 2025 roku dokonana została w oparciu o zysk (stratę) netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

w tysiącach złotych	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025
Podstawowy zysk/(strata)	(1 226)	3 360

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	19 755 064	19 755 064
Podwyższenie kapitału	-	-
Umorzenie akcji	(855 064)	-
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	18 900 000	19 755 064
<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	18 900 000	19 755 064
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	18 900 000	19 755 064
Podstawowy(a) zysk (strata) na jedną akcję w zł	(0,06)	0,17
Rozwodniony(a) zysk (strata) na jedną akcję w zł	(0,06)	0,17

3.7. 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>	30.06.2026	31.12.2025
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	14 209	16 878
WIKANA AGO Sp. z o.o.	4 477	4 833
WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.	1 905	3 539
WIKANA BETULA Sp. z o.o.	4 405	2 023
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	1 472	1 480
WIKANA S.A.	1 230	4 554
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	-	345
WIKANA PARK Sp. z o.o.	255	-
WIKANA CASA Sp. z o.o.	465	104
Jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych	10 138	-
Razem krótkoterminowe aktywa finansowe	24 347	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.

3.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty <i>w tysiącach złotych</i>	30.06.2026	31.12.2025
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	14 092	5 544
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych razem	14 092	5 544

3.9. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

W okresie objętym niniejszym raportem nie nastąpiły naruszenia w terminach spłat rat kapitałowych i odsetkowych oraz pozostałych warunków umów kredytowych.

Kredyty i pożyczki wg rodzaju <i>w tysiącach złotych</i>	30.06.2026	31.12.2025
Kredyty bankowe	5 484	6 221
Pożyczki	475	693
<i>w tym:</i>		
część długoterminowa	4 407	5 144
część krótkoterminowa	1 552	1 770

Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty <i>w tysiącach złotych</i>	30.06.2026	31.12.2025
do 12 miesięcy	1 552	1 770
powyżej 1 roku do 3 lat	3 230	3 230
powyżej 3 do 5 lat	1 177	1 914
powyżej 5 lat	-	-
Kredyty i pożyczki razem	5 959	6 914

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa) <i>w tysiącach złotych</i>	30.06.2026	31.12.2025
w walucie polskiej	5 959	6 914
w walutach obcych	-	-
Kredyty i pożyczki razem	5 959	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	475	31.12.2026	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Razem		15 000	475			

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	1 090	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	958	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	1 975	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	766	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	243	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	452	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	5 484			

3.10. Zobowiązania z tytułu obligacji

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 31.12.2025
Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu	1 412	1 356
Naliczone odsetki w okresie	27	56
Razem	1 439	1 412
Część długoterminowa	1 439	1 412
Część krótkoterminowa	-	-
Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu	1 439	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>	30.06.2026	31.12.2025
do 12 miesięcy	-	-
powyżej 1 roku do 3 lat	1 439	1 412
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	1 439	1 412

3.11. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

<i>w tysiącach złotych</i>	30.06.2026	31.12.2025
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	21 376	21 239
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	9 895	9 694
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa	7 087	7 113
Wniesione partycypacje długoterminowe	4 394	4 432
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	7 023	7 925
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	5 920	6 541
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	48	57
Zobowiązania publicznoprawne	600	875
Pozostałe zobowiązania	355	352
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa	100	100
Razem	28 399	29 164

3.12. Zobowiązania warunkowe

W okresie sześciu miesięcy 2026 roku spółki Grupy nie udzieliły poręczeń kredytów lub pożyczek ani gwarancji, których wartość byłaby istotna z punktu widzenia Grupy Kapitałowej.

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia 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: 5 729 tys. zł, z czego:

- 4 979 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych; powództwo oceniane jest jako zasadne.
- 750 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych; powództwa oceniane są jako niezasadne.

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

3.13. Rezerwy

w tysiącach złotych	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2026 r.	161	2 031	79	2 271
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(37)	(211)	-	(248)
Wartość na dzień 30 czerwca 2026 r.	124	1 820	79	2 023
Część długoterminowa	124	-	7	131
Część krótkoterminowa	-	1 820	72	1 892
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

3.14. 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.

w tysiącach złotych	30.06.2026	31.12.2025
Inwestycja Klonowy Park	39 753	25 404
Inwestycja Factory Park	11 157	6 054
Inwestycja Delia Park Zamość	19 869	10 778
Inwestycja Nowe Bronowice	18 961	10 011
Inwestycja Niecała 7	1 763	1 987
Inwestycja Leśne Zacisze	112	397
Inwestycja Wikana Park Sandomierz	255	-
Dotacje	24	29
w tym długoterminowe	14	19
w tym krótkoterminowe	10	10
Pozostałe	33	33
Przychody przyszłych okresów ogółem	91 927	54 693

3.15. 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 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025
Wynagrodzenie kadry zarządzającej	299	299
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	119	113

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), 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: 200.000 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 2025 rok, w 2026 roku:

- w dniu 28 lipca 2026 r. Zarząd Spółki, działając na podstawie uchwały nr 31/VI/2025 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. z dnia 25 czerwca 2025 roku w sprawie wyrażenia zgody na nabycie akcji własnych i upoważnienia Zarządu do nabycia akcji własnych Spółki w trybie art. 362 § 1 pkt 8) Kodeksu spółek handlowych oraz uchwały nr 22/V/2026 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. z dnia 27 maja 2026 roku w sprawie wyrażenia zgody na nabycie akcji własnych i upoważnienia Zarządu do nabycia akcji własnych Spółki w trybie art. 362 § 1 pkt 8) Kodeksu spółek handlowych, podjął uchwałę nr 1/VII/2026 w sprawie ustalenia zasad realizacji skupu akcji własnych oraz ogłosił ofertę zakupu akcji WIKANA S.A. w dniach od 30 lipca do 14 sierpnia 2026 r. (szczegóły: raport bieżący nr [17/2026](#)),

- w dniu 19 sierpnia 2026 r. zostało nabytych przez Spółkę 3 061 222 akcji własnych, po cenie 10,00 zł za każdą akcję (szczegóły: raport bieżący nr [19/2026](#)).

Na podstawie umów przeniesienia własności akcji zawartych przez Spółkę z uczestnikami Programu Motywacyjnego w dniu 19 sierpnia 2026 roku, wobec stwierdzenia przez Radę Nadzorczą Spółki realizacji celów zarządczych za rok obrotowy 2025 r., po ustaleniu listy Osób Uczestniczących w Programie realizowanym za rok obrotowy 2025, nastąpiło zbycie części akcji własnych Spółki na rzecz uczestników Programu (szczegóły: raport bieżący nr [26/2026](#)).

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

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025
Wycena Programu Motywacyjnego	654	339

3.16. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025	30.06.2026	31.12.2025
Podmiot powiązany z Piotrem Kwaśniewskim	-	-	-	1
Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą	-	-	-	-
Agnieszka Buchajska	-	9	-	-
Invictus Fundacja Rodzinna	653	15	78	7
Sanwil Holding S.A.**	7	7	4	4
Strążyska BIS Sp. z o.o.	1	1	3	1
Zana Invest Sp. z o.o.	12	4 713	4 669	4 733
Sprzedaż produktów i usług	673	4 745	4 754	4 746

* wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT
 ** podmiot powiązany od 16.04.2025 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025	30.06.2026	31.12.2025
Podmiot powiązany z Piotrem Kwaśniewskim	89	89	15	-
Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą	66	66	11	11
Agnieszka Buchajska	-	171	-	5
Zana Invest Sp. z o.o.	-	2	-	1
Invictus Fundacja Rodzinna	273	-	30	26
Zakup produktów i usług	428	328	56	43

* wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

<i>w tysiącach złotych</i>	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie					Nierozliczone saldo na dzień
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)	31.12.2025	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Zmiana wyceny wg skorygowanej ceny nabycia	30.06.2026
Zana Invest Sp. z o.o.	2	-	-	-	-	-	2
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)	2	-	-	-	-	-	2

3.17. 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, 25 września 2026 roku



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

01.01.2026 - 30.06.2026

Lublin, 25 września 2026 roku



Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	01.01.2026 30.06.2026 dane niebadane	01.04.2026 30.06.2026 dane niebadane	01.01.2025 30.06.2025 dane niebadane	01.04.2025 30.06.2025 dane niebadane
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	2.1	4 031	1 627	996	472
Koszt własny sprzedaży		(2 804)	(1 476)	(590)	(277)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży		1 227	151	406	195
Koszty sprzedaży		(119)	(44)	(66)	(32)
Koszty ogólnego zarządu		(1 636)	(1 195)	(1 096)	(770)
Pozostałe przychody operacyjne		27	15	38	30
Pozostałe koszty operacyjne		(22)	(11)	(46)	(30)
Zyski (straty) z inwestycji		7 688	6 475	36 051	34 527
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		7 165	5 391	35 287	33 920
Koszty finansowe		(1 212)	(664)	(769)	(384)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		5 953	4 727	34 518	33 536
Podatek dochodowy		(236)	(288)	(411)	(190)
Zysk (strata) netto		5 717	4 439	34 107	33 346
Całkowite dochody ogółem		5 717	4 439	34 107	33 346
Zysk (strata) netto przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy zysk (strata) (zł)		0,30	0,23	1,73	1,69
Rozwodniony zysk (strata) (zł)		0,30	0,23	1,73	1,69

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 25 września 2026 roku

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	30.06.2026 <i>dane niebadane</i>	31.12.2025 <i>dane zaraportowane</i>
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		758	744
Wartości niematerialne		44	56
Nieruchomości inwestycyjne		-	115
Udzielone pożyczki		81 797	85 784
Inwestycje w jednostki współzależne		4	4
Pozostałe inwestycje długoterminowe		7 859	7 849
Pozostałe aktywa długoterminowe		340	340
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
Aktywa trwałe razem		90 802	94 892
Aktywa obrotowe			
Zapasy	2.2	29 990	31 687
Należności z tytułu podatku dochodowego		140	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		9 856	9 080
Krótkoterminowe aktywa finansowe		11 369	4 554
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		10 035	1 284
Aktywa obrotowe razem		61 390	46 605
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		-	-
Aktywa razem		152 192	141 497

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 25 września 2026 roku

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	30.06.2026 <i>dane niebadane</i>	31.12.2025 <i>dane zaraportowane</i>
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy		37 800	39 510
Akcje własne		-	(8 589)
Kapitał z aktualizacji wyceny		6	6
Kapitał zapasowy		48 318	37 236
Kapitał rezerwowy		42 326	19 253
Zyski zatrzymane		-	-
Wynik danego okresu		5 717	40 380
Kapitał własny razem		134 167	127 796
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		9 846	3 485
Zobowiązania z tytułu obligacji		-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu		597	587
Rezerwy	2.3	7	7
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	2.3	7	7
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 646	2 410
Pozostałe zobowiązania		1 535	1 547
Zobowiązania długoterminowe razem		14 631	8 036
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		475	693
Zobowiązania z tytułu obligacji		-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu		160	157
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	1 162
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		411	1 078
Rezerwy	2.3	569	572
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	2.3	72	72
Przychody przyszłych okresów		1 779	2 003
<i>w tym dotacje</i>		-	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		3 394	5 665
Zobowiązania razem		18 025	13 701
Kapitał własny i zobowiązania razem		152 192	141 497

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 25 września 2026 roku

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

w tysiącach złotych

	01.01.2026 30.06.2026 dane niebadane	01.01.2025 30.06.2025 dane niebadane
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto za okres	5 953	34 518
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	99	87
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(6 649)	(35 883)
Koszty finansowe	499	606
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(298)	-
Zmiana stanu zapasów	1 697	(874)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	250	402
Zmiana stanu pozostałych aktywów	3 324	(623)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(3)	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	(674)	(605)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(223)	2 276
Podatek dochodowy zapłacony	(1 162)	(13)
Inne korekty (w tym koszty programu motywacyjnego)	654	339
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 467	230
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Odsetki otrzymane	392	1 871
Dywidendy otrzymane	4 100	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	275	-
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych środków trwałych	(9)	(57)
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	(15)	-
Pożyczki udzielone	(14 541)	(19 494)
Pożyczki spłacone	19 517	12 212
Nabycie krótkoterminowych aktywów finansowych	(10 000)	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(281)	(5 468)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	7 968	12 298
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(1 218)	(7 049)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(78)	(73)
Odsetki zapłacone	(1 107)	(21)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	5 565	5 155
Przepływy pieniężne netto, razem	8 751	(83)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1 284	418
Środki pieniężne na koniec okresu	10 035	335

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 25 września 2026 roku

Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

w tys. złotych dane niebadane	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2026 r.	39 510	(8 589)	37 236	19 253	6	40 380	127 796
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	5 717	5 717
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	5 717	5 717
Podział wyniku	-	-	40 380	-	-	(40 380)	-
Umorzenie akcji – obniżenie kapitału zakładowego	(1 710)	8 589	-	(6 879)	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	(29 298)	29 298	-	-	-
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	654	-	-	654
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2026 r.	37 800	-	48 318	42 326	6	5 717	134 167
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2025 r.	39 510	-	23 477	7 963	6	26 559	97 515
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	34 107	34 107
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	34 107	34 107
Podział wyniku	-	-	26 559	-	-	(26 559)	-
Umorzenie akcji – obniżenie kapitału zakładowego	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	(12 800)	12 800	-	-	-
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	339	-	-	339
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2025 r.	39 510	-	37 236	21 102	6	34 107	131 961

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, dnia 25 września 2026 r.

1. Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

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

2. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

2.1. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025
Przychody ze sprzedaży produktów deweloperskich*	3 202	-
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	816	981
Przychody z najmu	13	15
Przychody ze sprzedaży ogółem	4 031	996

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

2.2. Zapasy

<i>w tysiącach złotych</i>	30.06.2026	31.12.2025
Produkcja w toku	6 826	13 198
Wyroby gotowe	23 164	18 489
	29 990	31 687

Podział zapasów na dzień 30 czerwca 2025 roku

<i>w tysiącach złotych</i>	Produkcja w toku	Wyroby gotowe
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	5 593	-
Inwestycja Lublin Niecała 7	-	23 164
Inwestycja Lublin Orzechowa	1 233	-

Na każdy dzień bilansowy Spółka dokonuje oceny, czy występują przesłanki utraty wartości zapasów. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz w okresie porównawczym nie stwierdzono konieczności utworzenia odpisów aktualizujących wartość zapasów.

2.3. Rezerwy

<i>w tysiącach złotych</i>	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2026 r.	-	500	79	579
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	(3)	-	(3)
Wartość na dzień 30 czerwca 2026 r.	-	497	79	576
Część długoterminowa	-	-	7	7
Część krótkoterminowa	-	497	72	569
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 toczących się przed sądami powszechnymi. Na dzień 30 czerwca 2026 r. Spółka dokonała oceny ryzyka związanego z toczącymi się postępowaniami, uwzględniając w szczególności ich aktualny status oraz dostępne materiały i dowody.

Na wszystkie postępowania, dla których, zgodnie z przeprowadzoną analizą, wystąpiły przesłanki do utworzenia rezerwy, Spółka utworzyła stosowne rezerwy, dokonując oceny prawdopodobieństwa rozstrzygnięcia sporów zgodnie z zasadami określonymi w MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

2.4. Zobowiązania warunkowe

W okresie sześciu miesięcy 2026 roku Spółka nie udzieliła poręczeń kredytów lub pożyczek ani gwarancji, których wartość byłaby istotna dla 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: 3 706 tys. zł. Postępowania te dotyczą w całości wierzytelności Spółki, a powództwa oceniane są jako zasadne. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka nie jest stroną postępowań dotyczących jej zobowiązań.

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

2.5. 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 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025	30.06.2026	31.12.2025
Sprzedaż produktów, usług i towarów				
TBS "Nasz Dom" Sp. z o.o.	105	93	54	51
ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	13	12	7	6
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	62	49	34	27
ENERGY PRIME Sp. z o.o.	8	9	3	4
WIKANA KOMERC Sp. z o.o.	59	44	28	31
WIKANA ALBA Sp. z o.o.	44	36	21	23
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	17	15	6	7
WIKANA BETA Sp. z o.o.	5	4	2	2
WIKANA NOWE BRONWICE Sp. z o.o.	82	73	47	35
WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	3	4	1	1
WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.	9	21	4	5
WIKANA SALIX Sp. z o.o.	103	299	41	144
WIKANA BETULA Sp. z o.o.	53	112	28	36
WIKANA CORYLUS Sp. z o.o.	19	16	10	9
WIKANA GAMMA Sp. z o.o.	3	3	1	1
WIKANA JOTA Sp. z o.o.	14	13	7	6
WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o.	14	115	5	8

Wikana S.A.

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

WIKANA KLONOWE OSIEDLE Sp. z o.o.	12	11	6	5
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	25	23	13	12
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	160	71	55	226
WIKANA AGO Sp. z o.o.	102	135	54	66
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	10	9	5	5
WIKANA PARK Sp. z o.o.	21	14	12	9
WIKANA CASA Sp. z o.o.	34	-	18	15
ZANA INVEST Sp. o.o.	12	12	6	6
WIKANA PUŁAWY Sp. z o.o.	1	-	-	-
INVICTUS FUNDACJA RODZINNA	15	15	7	7
SANWIL HOLDING S.A.	7	7	4	4
STRĄŻYSKA BIS Sp. z o.o.	1	-	3	1
Sprzedaż produktów i usług	1 013	1 215	482	752

* wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

w tysiącach złotych

Zakup produktów i usług	Wartość transakcji w okresie*		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025	30.06.2026	31.12.2025
ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	15	63	-	12
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	232	199	50	61
Agnieszka Buchajska	-	116	-	3
INVICTUS FUNDACJA RODZINNA	178	-	29	16
Zakup produktów i usług	425	378	79	92

*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

<i>w tysiącach złotych</i>	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie					Nierozliczone saldo na dzień
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)	31.12.2025	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Zmiana wyceny wg skorygowanej ceny nabycia	30.06.2026
WIKANA KOMERC Sp. z o.o.	16 859	810	-	450	-	-	18 119
WIKANA ALBA Sp. z o.o.	737	-	-	4	-	-	741
ENERGY PRIME Sp. z o.o.	1 379	50	-	36	-	-	1 465
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	1 788	2 400	(3 110)	46	-	-	1 124
WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.	15	41	-	1	-	-	57
WIKANA SALIX Sp.k..	5 482	220	(1 350)	142	-	-	4 494
WIKANA JOTA Sp. z o.o.	58	161	-	5	-	-	224
WIKANA BETULA Sp. z o.o.	2	87	(87)	1	-	-	3
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	9 304	1 745	(1 700)	209	-	-	9 558
WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.	14 578	1 145	(8 500)	301	-	-	7 524
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	2 212	55	-	55	-	-	2 322
WIKANA CORYLUS Sp. z o.o.	1 991	45	-	48	-	-	2 084
WIKANA AGO Sp. z o.o.	3 498	412	(2 895)	8	-	-	1 023
WIKANA PARK Sp. z o.o.	7 061	2 390	-	196	-	-	9 647
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	13 258	305	(1 475)	369	(392)	-	12 065
WIKANA KLONOWE OSIEDLE Sp. z o.o.	2 934	30	-	67	-	-	3 031
WIKANA CASA Sp. z o.o.	3 330	1 450	(400)	119	-	-	4 499
ZANA INVEST Sp. z o.o.	2	-	-	-	-	-	2
WIKANA PUŁAWY Sp. z o.o.	222	610	-	22	-	-	854
WIKANA KWIETNIOWA Sp. z o.o.	-	2 585	-	-	-	-	2 585
Wycena wg skorygowanej ceny nabycia	1 074	-	-	-	-	(698)	376
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)	85 784	14 541	(19 517)	2 079	(392)	(698)	81 797

w tysiącach złotych

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	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	30.06.2026
WIKANA BETA Sp. z o.o.	796	-	-	23	-	-	819
WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o.	366	-	(19)	10	-	-	357
WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.	4	-	-	-	(4)	-	-
WIKANA PROPEŁY Sp. z o.o.	1	-	-	-	-	-	1
WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o.	1 837	800	-	36	(639)	-	2 034
WIKANA BETULA Sp. z o.o.	445	1 113	(435)	5	(445)	-	683
WIKANA AGO Sp. z o.o.	-	6 055	(540)	46	-	-	5 561
Wycena wg skorygowanej ceny nabycia	36	-	-	-	-	355	391
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	3 485	7 968	(994)	120	(1 088)	355	9 846

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 25 września 2026 roku

3. Oświadczenie Zarządu WIKANA S.A.

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

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

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 25 września 2026 roku



Wikana S.A.

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

