Rozszerzony skonsolidowany raport kwartalny za okres

01.01.2026-30.09.2026

Lublin, 20 listopada 2026 roku



Spis treści

1. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 4
2. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego 5
3. Informacje o Grupie Kapitałowej 6
   3.1. Dane Spółki Dominującej 6
   3.2. Podmioty Grupy Kapitałowej 6
4. Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych 9
   4.1. Oświadczenie o zgodności z MSSF 9
   4.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych 9
   4.3. Istotne oceny i oszacowania 10
   4.4. Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe 10
   4.5. Sezonowość 10
   4.6. Zmiany zasad rachunkowości 10
   4.7. Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie 10
5. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe 14
6. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 21
   6.1. Sprawozdawczość segmentów działalności 21
   6.2. Przychody ze sprzedaży 25
   6.3. Nieruchomości inwestycyjne 25
   6.4. Zapasy 27
   6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe 28
   6.6. Akcje i akcjonariat 28
   6.7. Krótkoterminowe aktywa finansowe 29
   6.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty 29
   6.9. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek 30
   6.10. Zobowiązania z tytułu obligacji 32
   6.11. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania 32
   6.12. Zobowiązania warunkowe 33
   6.13. Rezerwy 33
   6.14. Przychody przyszłych okresów 33
   6.15. Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej 34
   6.16. Transakcje z podmiotami powiązanymi 35
   6.17. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych 36
7. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe 38
8. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego 45
   8.1. Przychody ze sprzedaży 45
   8.2. Zapasy 45
   8.3. Rezerwy 45
   8.4. Zobowiązania warunkowe 46
   8.5. Transakcje z podmiotami powiązanymi 46
9. Opis organizacji Grupy Kapitałowej 48
10. Zmiany w organizacji Grupy Kapitałowej i wpływ tych zmian na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej 48
11. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym i do dnia publikacji sprawozdania 48
12. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników 49
13. Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące 49

14. Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej 49
15. Informacje o transakcjach zawartych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe 49
16. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach 50
17. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej 50
18. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy 53

1. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu – według średniego kursu NBP obowiązującego na 30 września 2026 roku: 4,3672 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 III kwartałów 2026 roku: 4,2800 EUR/PLN (po III kwartałach 2025 r.: 4,2365 EUR/PLN).

Pozycja bilansu	**30.09.2026**		**31.12.2025**	
w tysiącach	**PLN**	**EUR**	**PLN**	**EUR**
Aktywa razem	**252 510**	**57 820**	**253 821**	**60 052**
Aktywa trwałe	48 372	11 076	47 685	11 282
Aktywa obrotowe	204 138	46 743	206 136	48 770
Pasywa razem	**252 510**	**57 820**	**253 821**	**60 052**
Kapitał własny	139 853	32 023	155 402	36 767
Zobowiązania długoterminowe	30 303	6 939	30 474	7 210
Zobowiązania krótkoterminowe	82 354	18 857	67 945	16 075

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	**01.01.2026 30.09.2026**		**01.07.2026 30.09.2026**		**01.01.2025 30.09.2025**		**01.07.2025 30.09.2025**	
w tysiącach	**PLN**	**EUR**	**PLN**	**EUR**	**PLN**	**EUR**	**PLN**	**EUR**
Przychody ze sprzedaży	63 493	14 835	52 875	12 354	33 531	7 915	14 456	3 412
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	23 690	5 535	19 547	4 567	12 213	2 883	4 982	1 176
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	17 006	3 973	17 813	4 162	7 534	1 778	3 207	757
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	17 812	4 162	18 852	4 405	6 866	1 621	3 025	714
Zysk (strata)	14 468	3 380	15 694	3 667	5 919	1 397	2 559	604
Całkowite dochody ogółem	**14 468**	**3 380**	**15 694**	**3 667**	**5 919**	**1 397**	**2 559**	**604**
Zysk (strata) netto na 1 akcję:								
Podstawowy zysk (strata) (zł)	0,79	0,18	0,85	0,20	0,30	0,07	0,13	0,03
Rozwodniony zysk (strata) (zł)	0,79	0,18	0,85	0,20	0,30	0,07	0,13	0,03

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych	**01.01.2026 30.09.2026**		**01.01.2025 30.09.2025**	
w tysiącach	**PLN**	**EUR**	**PLN**	**EUR**
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	29 902	6 986	1 937	457
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	589	138	733	173
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(29 322)	(6 851)	(1 722)	(406)
Przepływy pieniężne razem	**1 169**	**273**	**948**	**224**

2. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu – według średniego kursu NBP obowiązującego na 30 września 2026 roku: 4,3672 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 III kwartałów 2026 roku: 4,2800 EUR/PLN (po III kwartałach 2025 r.: 4,2365 EUR/PLN).

Pozycja bilansu	**30.09.2026**		**31.12.2025**	
w tysiącach	**PLN**	**EUR**	**PLN**	**EUR**
Aktywa razem	**129 582**	**29 672**	**141 497**	**33 477**
Aktywa trwałe	95 136	21 784	94 892	22 451
Aktywa obrotowe	34 446	7 887	46 605	11 026
Pasywa razem	**129 582**	**29 672**	**141 497**	**33 477**
Kapitał własny	105 590	24 178	127 796	30 235
Zobowiązania długoterminowe	18 647	4 270	8 036	1 901
Zobowiązania krótkoterminowe	5 345	1 224	5 665	1 340

Pozycja w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	**01.01.2026 30.09.2026**		**01.07.2026 30.09.2026**		**01.01.2025 30.09.2025**		**01.07.2025 30.09.2025**	
w tysiącach	**PLN**	**EUR**	**PLN**	**EUR**	**PLN**	**EUR**	**PLN**	**EUR**
Przychody ze sprzedaży	6 795	1 588	2 764	646	1 637	386	641	151
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	3 095	723	1 868	436	786	186	380	90
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	9 617	2 247	2 452	573	35 674	8 421	387	91
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	8 315	1 943	2 362	552	34 722	8 196	204	48
Zysk (strata) netto	7 811	1 825	2 094	489	34 271	8 089	164	39
Całkowite dochody ogółem	**7 811**	**1 825**	**2 094**	**489**	**34 271**	**8 089**	**164**	**39**
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:								
Podstawowy zysk (strata) (zł)	0,42	0,10	0,11	0,03	1,73	0,41	0,01	-
Rozwodniony zysk (strata) (zł)	0,42	0,10	0,11	0,03	1,73	0,41	0,01	-

Pozycja w śródrocznym skróconym jednostkowym rachunku przepływów pieniężnych	**01.01.2026 30.09.2026**		**01.01.2025 30.09.2025**	
w tysiącach	**PLN**	**EUR**	**PLN**	**EUR**
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 230	988	(574)	(135)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	12 997	3 037	15 167	3 580
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(18 499)	(4 322)	(12 833)	(3 029)
Przepływy pieniężne razem	**(1 272)**	**(297)**	**1 760**	**415**

3. Informacje o Grupie Kapitałowej

3.1. Dane Spółki Dominującej

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

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

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

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

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

3.2. Podmioty Grupy Kapitałowej

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

Jednostka dominująca		
WIKANA S.A.		
Jednostki zależne	**Udział %**	
	30.09.2026	**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 KOPERNIKA 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.		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 RELAKSOWA Sp. o.o. (dawniej: WIKANA KWIETNIOWA Sp. z o.o.)		100%	0%
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%
SIGMA DUO Sp. z o.o.		100%	0%
Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasz Dom" Sp. z o.o.		100%	100%
ZIELONE TARASY Sp. z o.o.		100%	100%

Jednostka współzależna		**Udział %**	
		30.09.2026	**31.12.2025**
ZANA INVEST Sp. z o.o.		73%	0%

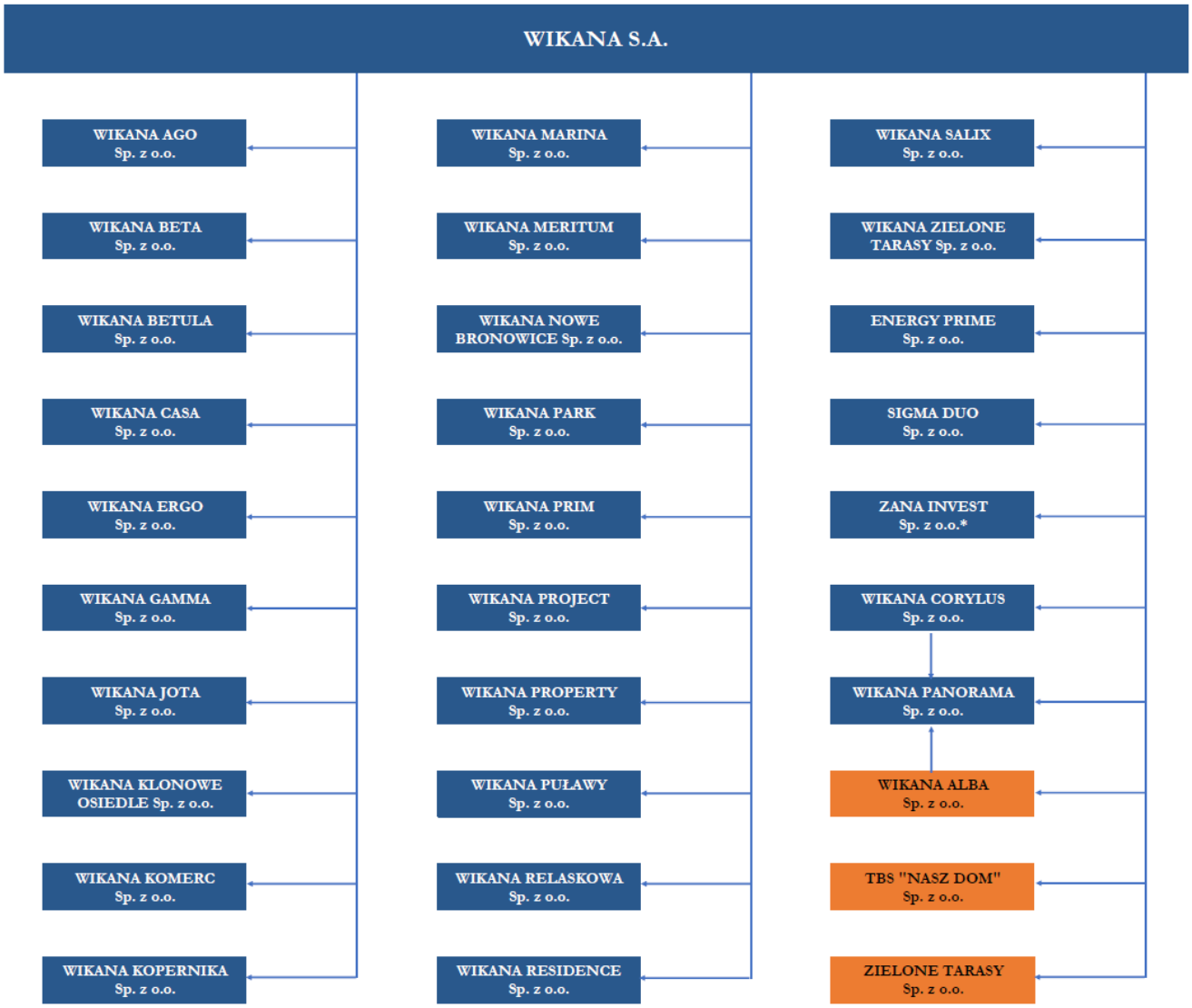
** Udziały posiadane przez Jednostkę Dominującą bezpośrednio i pośrednio.*

Segment deweloperski

Segment najmu powierzchni

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

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



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

4. Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

4.1. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe WIKANA S.A. („śródroczne skrócone sprawozdania finansowe") sporządzono za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku.

Prezentowane śródroczne skrócone sprawozdania finansowe spełniają wymogi Międzynarodowego Standardu Rachunkowości MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa", odnoszącego się do śródrocznych sprawozdań finansowych i nie zawierają one wszystkich informacji, które obowiązują w stosunku do rocznych sprawozdań finansowych. Śródroczne skrócone sprawozdania finansowe powinny być czytane razem z rocznymi sprawozdaniami finansowymi (odpowiednio skonsolidowanym i jednostkowym) za rok 2025, opublikowanymi w dniu 17 kwietnia 2026 roku.

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

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

4.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie podlegają zatwierdzeniu przez organ zatwierdzający zgodnie z art. 53 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. Śródroczne skrócone sprawozdania finansowe podpisuje kierownik jednostki, tj. Zarząd Spółki oraz – w przypadku wyznaczenia – osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały podpisane w dniu 20 listopada 2026 r.

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

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

4.3. Istotne oceny i oszacowania

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

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

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

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

4.5. Sezonowość

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

4.6. Zmiany zasad rachunkowości

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

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

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 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.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

01.01.2026-30.09.2026

Lublin, 20 listopada 2026 roku



5. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

w tysiącach złotych	Nota	01.01.2026 30.09.2026 *dane niebadane*	01.07.2026 30.09.2026 *dane niebadane*	01.01.2025 30.09.2025 *dane niebadane*	01.07.2025 30.09.2025 *dane niebadane*
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	6.2	63 493	52 875	33 531	14 456
Koszt własny sprzedaży		(39 803)	(33 328)	(21 318)	(9 474)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży		**23 690**	**19 547**	**12 213**	**4 982**
Koszty sprzedaży		(1 818)	(651)	(1 964)	(849)
Koszty ogólnego zarządu		(4 296)	(1 261)	(3 318)	(992)
Pozostałe przychody operacyjne		1 458	451	2 312	524
Pozostałe koszty operacyjne		(2 275)	(294)	(1 586)	(461)
Zyski (straty) z inwestycji		247	21	(123)	3
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		**17 006**	**17 813**	**7 534**	**3 207**
Koszty finansowe		(354)	(121)	(668)	(182)
Zysk z okazyjnego nabycia		1 160	1 160	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		**17 812**	**18 852**	**6 866**	**3 025**
Podatek dochodowy		(3 344)	(3 158)	(947)	(466)
Zysk (strata) netto		**14 468**	**15 694**	**5 919**	**2 559**
Całkowite dochody ogółem		**14 468**	**15 694**	**5 919**	**2 559**
Zysk (strata) netto przypadające na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		14 468	15 694	5 919	2 559
Udziałowców niekontrolujących		-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem przypadające na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		14 468	15 694	5 919	2 559
Udziałowców niekontrolujących		-	-	-	-
Zysk (strata) netto na 1 akcję					
Podstawowy(a) (zł)		0,79	0,85	0,30	0,13
Rozwodniony(a) (zł)		0,79	0,85	0,30	0,13

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 20 listopada 2026 roku

Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

w tysiącach złotych	**Nota**	**30.09.2026** (dane niebadane)	**30.06.2026** (dane niebadane)	**31.12.2025** (dane zaraportowane)
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe		2 048	2 066	2 039
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		1 470	1 496	836
Wartości niematerialne		58	44	57
Nieruchomości inwestycyjne	6.3	38 956	39 023	39 275
Udzielone pożyczki		367	2	2
Pozostałe aktywa długoterminowe		5 473	5 475	5 476
Aktywa trwałe razem		**48 372**	**48 106**	**47 685**
Aktywa obrotowe				
Zapasy	6.4	179 389	191 394	175 924
Należności z tytułu podatku dochodowego		126	224	359
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.5	10 519	9 875	7 431
Krótkoterminowe aktywa finansowe	6.7	7 391	24 347	16 878
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.8	6 713	14 092	5 544
Aktywa obrotowe razem		**204 138**	**239 932**	**206 136**
Aktywa razem		**252 510**	**288 038**	**253 821**

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 20 listopada 2026 roku

Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

w tysiącach złotych	Nota	**30.09.2026** (dane niebadane)	**30.06.2026** (dane niebadane)	**31.12.2025** (dane zaraportowane)
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy		37 800	37 800	39 510
Akcje własne		(30 058)	-	(8 589)
Kapitał z aktualizacji wyceny		181	181	181
Kapitał zapasowy		131 536	131 536	116 032
Kapitał rezerwowy		41 713	42 326	19 253
Zyski zatrzymane		(55 787)	(55 787)	(27 046)
Wynik danego okresu		14 468	(1 226)	16 061
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		**139 853**	**154 830**	**155 402**
Udziały niekontrolujące		**-**	**-**	**-**
Kapitał własny razem		**139 853**	**154 830**	**155 402**
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.9	4 025	4 407	5 144
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.10	1 453	1 439	1 412
Zobowiązania z tytułu leasingu		2 171	2 195	1 654
Rezerwy	6.13	131	131	168
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	*6.13*	*7*	*7*	*7*
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		877	857	838
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	6.11	21 634	21 376	21 239
Dotacje	6.14	12	14	19
Zobowiązania długoterminowe razem		**30 303**	**30 419**	**30 474**
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.9	4 098	1 552	1 770
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.10	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu		301	296	196
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		3 101	113	1 277
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.11	11 425	7 023	7 925
Rezerwy	6.13	2 207	1 892	2 103
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	6.13	72	72	72
Przychody przyszłych okresów	6.14	61 222	91 913	54 674
w tym dotacje	6.14	*10*	*10*	*10*
Zobowiązania krótkoterminowe razem		**82 354**	**102 789**	**67 945**
Zobowiązania razem		**112 657**	**133 208**	**98 419**
Kapitał własny i zobowiązania razem		**252 510**	**288 038**	**253 821**

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 20 listopada 2026 roku

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

w tysiącach złotych	**01.01.2026 30.09.2026** (dane niebadane)	**01.01.2025 30.09.2025** (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk brutto za okres	**17 812**	**6 866**
Korekty		
Amortyzacja	299	283
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(3)	(2)
Koszty finansowe	287	510
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	204	233
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(1 481)	(100)
Zmiana stanu zapasów	(3 465)	(20 679)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(3 078)	450
Zmiana stanu rezerw	67	1 188
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	3 862	(2 501)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	9 490	(12 638)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	6 541	29 312
Podatek zapłacony	(1 287)	(1 324)
Inne korekty (w tym koszty programu motywacyjnego)	654	339
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	**29 902**	**1 937**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	275	800
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych środków trwałych	(230)	(67)
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych, po potrąceniu środków pieniężnych	745	-
Sprzedaż pozostałych aktywów finansowych	10 161	-
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	(10 000)	-
Udzielenie pożyczek	(362)	(82)
Spłata udzielonych pożyczek	-	82
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**589**	**733**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Nabycie akcji własnych	(30 671)	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	3 000	6 700
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(1 338)	(7 726)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(90)	(238)
Odsetki zapłacone	(223)	(458)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	**(29 322)**	**(1 722)**

Przepływy pieniężne netto, razem	**1 169**	**948**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	5 544	3 127
Środki pieniężne na koniec okresu	**6 713**	**4 075**

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 20 listopada 2026 roku

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

w tysiącach złotych (dane niebadane)	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2026 r.	**39 510**	**(8 589)**	**116 032**	**19 253**	**181**	**(10 985)**	**155 402**	**155 402**
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	14 468	14 468	14 468
– *Wynik za okres*	-	-	-	-	-	*14 468*	*14 468*	*14 468*
Podział wyniku	-	-	45 777	-	-	(45 777)	-	-
Pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-	(975)	-	-	975	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	(29 298)	29 298	-	-	-	-
Skup akcji własnych	-	(30 058)	-	-	-	-	(30 058)	(30 058)
Umorzenie akcji – obniżenie kapitału zakładowego	(1 710)	8 589	-	(6 879)	-	-	-	-
Przekazanie akcji własnych na rzecz uczestników programu motywacyjnego	-	-	-	(613)	-	-	(613)	(613)
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	654	-	-	654	654
Kapitał własny na dzień 30 września 2026 r.	**37 800**	**(30 058)**	**131 536**	**41 713**	**181**	**(41 319)**	**139 853**	**139 853**

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

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 20 listopada 2026 roku

6. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1. Sprawozdawczość segmentów działalności

Inwestycje Grupy Kapitałowej WIKANA
(stan na 30.09.2026 r.)



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

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

Wynik segmentu, jego aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje, które go dotyczą w sposób bezpośredni, jak również odpowiednie pozycje użytkowane wspólnie, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do poszczególnych segmentów. Pozostałe przychody przypisane do segmentu obejmują pozycje zaliczane do pozostałych przychodów operacyjnych oraz zysków z inwestycji przyporządkowanych do danego segmentu. Pozostałe koszty przypisane do segmentu obejmują koszty zarządu oraz pozostałe koszty operacyjne przyporządkowane do danego segmentu.

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

Segmenty branżowe

Grupa w pierwszych trzech kwartałach 2026 roku wyodrębniała poniższe, główne segmenty branżowe:

- działalność deweloperska,
- najem powierzchni.

Kryteria łączenia w segmenty

- **Działalność deweloperska** – w skład segmentu wchodzą 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 wchodzą spółki posiadające nieruchomości komercyjne przeznaczone na wynajem oraz spółka działająca w oparciu o ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, której przedmiotem działania jest

budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu, świadczenie usług zarządzania i administrowania oraz prowadzenie działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą. Charakterystyka podmiotów wchodzących w skład tego segmentu pozwala na ich połączenie w jeden segment ze względu na następujące kryteria: sprzedaż (główną kategorią przychodów ze sprzedaży są przychody z najmu powierzchni użytkowej i mieszkalnej), aktywa (głównymi pozycjami aktywów są nieruchomości inwestycyjne przeznaczone na wynajem).

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Eliminacje		Skonsolidowane	
	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025
Przychody od odbiorców zewnętrznych	59 336	29 369	4 157	4 162	-	-	63 493	33 531
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	218	194	6	4 500	(224)	(4 694)	-	-
Przychody od odbiorców razem	**59 554**	**29 563**	**4 163**	**8 662**	**(224)**	**(4 694)**	**63 493**	**33 531**
Wynik segmentu	**21 730**	**8 601**	**1 680**	**3 174**	**280**	**438**	**23 690**	**12 213**
Pozostałe przychody przypisane do segmentu	963	1 393	782	967	(40)	(171)	1 705	2 189
Pozostałe koszty przypisane do segmentu	(7 106)	(5 583)	(1 058)	(1 091)	(225)	(194)	(8 389)	(6 868)
Zysk na działalności operacyjnej segmentu	**15 587**	**4 411**	**1 404**	**3 050**	**15**	**73**	**17 006**	**7 534**
Koszty finansowe	(173)	(555)	(221)	(284)	40	171	(354)	(668)
Zysk z okazyjnego nabycia	1 160	-	-	-	-	-	1 160	-
Podatek dochodowy	(3 339)	(801)	(5)	(146)	-	-	(3 344)	(947)
Zysk (strata) netto	**13 235**	**3 055**	**1 178**	**2 620**	**55**	**244**	**14 468**	**5 919**
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	**13 235**	**3 055**	**1 178**	**2 620**	**55**	**244**	**14 468**	**5 919**

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Eliminacje		Skonsolidowane	
	30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Aktywa segmentu	202 440	205 040	47 506	47 529	(4 641)	(4 653)	245 305	247 916
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	-	-	7 205	5 905
Aktywa razem							**252 510**	**253 821**
Zobowiązania segmentu	89 099	78 084	16 098	15 959	(4 641)	(4 653)	100 556	89 390
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	-	-	12 101	9 029
Zobowiązania razem							**112 657**	**98 419**

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Eliminacje		Skonsolidowane	
	01.01.2026 30.09.2026	**01.01.2025 30.09.2025**	**01.01.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**	**01.01.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**	**01.01.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**
Nakłady inwestycyjne	218	67	12	-	-	-	**230**	**67**

6.2. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025
Przychody ze sprzedaży mieszkań*	59 252	29 257
Przychody ze sprzedaży energii i OZE	-	-
Przychody ze sprzedaży gruntów	-	-
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	466	516
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-
Pozostałe przychody	-	-
Przychody z najmu	3 775	3 758
Przychody ze sprzedaży ogółem	**63 493**	**33 531**

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

6.3. Nieruchomości inwestycyjne

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

tysiącach złotych	30.09.2026	31.12.2025
Wartość godziwa na początek okresu	**39 275**	**44 542**
Ujawnienie aktywów po zastosowaniu MSSF 16	(5)	(22)
Przeniesienie do zapasów	-	(5 236)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(115)	(1 700)
Zmiana wartości godziwej	(199)	1 691
Wartość godziwa na koniec okresu	**38 956**	**39 275**

w tysiącach złotych	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	4 157	4 162
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	(2 477)	(988)
Razem	**1 680**	**3 174**

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

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

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

6.4. Zapasy

w tysiącach złotych	30.09.2026	31.12.2025
Produkty w toku	127 300	136 233
Wyroby gotowe	52 089	39 691
Zapasy ogółem	**179 389**	**175 924**

Podział zapasów na dzień 30 września 2026 roku

w tysiącach złotych	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	-	6 079	-	-
Inwestycja Lublin Miasteczko Wikana	-	215	-	-
Inwestycja Lublin Niecała 7	-	-	22 626	-
Inwestycja Rzeszów Wikana Square	-	-	837	-
Inwestycja Przemyśl Parkowa Dzielnica	-	1 778	5 267	-
Inwestycja Lublin ul. Orzechowa	-	1 232	-	-
Inwestycja Tarnobrzeg Osiedle Kopernika	-	2 948	-	-
Inwestycja Lublin Nowe Bronowice	-	30 090	-	-
Inwestycja Zamość Factory Park	-	4 517	7 192	-
Inwestycja Świdnik Klonowe Osiedle	-	13 393	5 673	-
Inwestycja Tomaszów Lubelski Leśne Zacisze	-	1 451	10 215	-
Inwestycja w Radomiu	-	2 082	-	-
Inwestycja Zamość Delia Park	-	19 730	279	-
Inwestycja w Tarnowie	-	6 638	-	-

Inwestycja w Skarżysku-Kamiennej	-	1 686	-	-
Inwestycja Sandomierz Wikana Park	-	10 469	-	-
Inwestycja Stalowa Wola Nova Stalowa	-	14 277	-	-
Inwestycja w Chełmie	-	5 438	-	-
Inwestycja w Lublinie przy ul. Relaksowej	-	4 372	-	-
Pozostałe	-	905	-	-
Razem	**-**	**127 300**	**52 089**	**-**

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.

6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Należności z tytułu dostaw i usług	3 395	1 827
Pozostałe należności	713	1 841
Kaucje zapłacone	87	86
Należności z tytułu podatków	5 775	3 376
Rozliczenia międzyokresowe	549	301
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ogółem	**10 519**	**7 431**

Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności z tytułu trwałej utraty wartości wyniósł na dzień 30 września 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).

6.6. Akcje i akcjonariat

Struktura akcjonariatu na dzień przekazania niniejszego sprawozdania do publikacji

Akcjonariusz	**Liczba posiadanych akcji**	**Liczba głosów na WZ**	**Wartość nominalna akcji**	**Udział akcji w kapitale zakładowym**	**Udział głosów na WZ**
VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1[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 25 września 2026 r., do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w strukturze znaczących akcjonariuszy.

Informacje o wypłaconych dywidendach

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

6.7. Krótkoterminowe aktywa finansowe

W pozycji krótkoterminowych aktywów finansowych Grupa prezentuje środki pieniężne zgromadzone na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych, stanowiące zaliczki otrzymane od nabywców lokali mieszkalnych, które do momentu spełnienia warunków określonych w ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego są zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych.

w tysiącach złotych	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	**7 391**	**16 878**
WIKANA AGO Sp. z o.o.	1 018	4 833
WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.	2 082	3 539
WIKANA BETULA Sp. z o.o.	1 915	2 023
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	1 268	1 480
WIKANA S.A.	74	4 554
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	-	345
WIKANA CASA Sp. z o.o.	1 034	104
Razem krótkoterminowe aktywa finansowe	**7 391**	**16 878**

6.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty *w tysiącach złotych*	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	6 713	5 544
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych razem	**6 713**	**5 544**

6.9. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

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

Kredyty i pożyczki wg rodzaju *w tysiącach złotych*	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Kredyty bankowe	5 101	6 221
Pożyczki	3 022	693
w tym:		
część długoterminowa	4 025	5 144
część krótkoterminowa	4 098	1 770

Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty *w tysiącach złotych*	**30.09.2026**	**31.12.2025**
do 12 miesięcy	4 098	1 770
powyżej 1 roku do 3 lat	3 230	3 230
powyżej 3 do 5 lat	795	1 914
powyżej 5 lat	-	-
Kredyty i pożyczki razem	**8 123**	**6 914**

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa) *w tysiącach złotych*	**30.09.2026**	**31.12.2025**
w walucie polskiej	8 123	6 914
w walutach obcych	-	-
Kredyty i pożyczki razem	**8 123**	**6 914**

Zestawienie pożyczek wraz z podaniem limitów

Pożyczkodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota pożyczki w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocento-wanie	Zabezpieczenia
Sanwil Holding S.A.	18.08.2026	3 000	3 022	31.12.2026	Stałe	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Razem		**3 000**	**3 022**			

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	Oprocento-wanie	Zabezpieczenia
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/233/ 2000 15.12.2000	1 719	1 072	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	918	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	1 914	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	632	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	195	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	370	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**	**5 101**			

6.10. Zobowiązania z tytułu obligacji

w tysiącach złotych	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 31.12.2025
Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu	**1 412**	**1 356**
Naliczone odsetki w okresie	41	56
Razem	**1 453**	**1 412**
Część długoterminowa	1 453	1 412
Część krótkoterminowa	-	-
Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu	**1 453**	**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

w tysiącach złotych	30.09.2026	31.12.2025
do 12 miesięcy	-	-
powyżej 1 roku do 3 lat	1 453	1 412
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	**1 453**	**1 412**

6.11. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

w tysiącach złotych	30.09.2026	31.12.2025
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	**21 634**	**21 239**
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	10 167	9 694
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa	7 074	7 113
Wniesione partycypacje długoterminowe	4 393	4 432
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	**11 425**	**7 925**
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9 503	6 541
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	39	57
Zobowiązania publicznoprawne	1 368	875
Pozostałe zobowiązania	415	352
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa	100	100
Razem	**33 059**	**29 164**

6.12. Zobowiązania warunkowe

W okresie dziewięciu 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: 6 200 tys. zł, z czego:

- 5 579 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych; powództwo oceniane jest jako zasadne.
- 621 tys. zł – stanowi łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych; powództwa oceniane są jako niezasadne.

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

6.13. Rezerwy

w tysiącach złotych	**Prawne**	**Zobowiązania**	**Pracownicze**	**Suma**
Wartość na dzień 1 stycznia 2026 r.	**161**	**2 031**	**79**	**2 271**
Zwiększenia/Utworzenie	-	1 443	-	1 443
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(37)	(1 339)	-	(1 376)
Wartość na dzień 30 września 2026 r.	**124**	**2 135**	**79**	**2 338**
Część długoterminowa	124	-	7	131
Część krótkoterminowa	-	2 135	72	2 207
Wartość na dzień 31 grudnia 2025 r.	**161**	**2 031**	**79**	**2 271**
Część długoterminowa	161	-	7	168
Część krótkoterminowa	-	2 031	72	2 103

6.14. Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów składają się głównie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań. Zaliczki otrzymane od kontrahentów są przedstawione w podziale na wskazane poniżej projekty.

w tysiącach złotych	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Inwestycja Klonowy Park	6 900	25 404
Inwestycja Factory Park	3 923	6 054
Inwestycja Delia Park	22 174	10 778
Inwestycja Nowe Bronowice	27 041	10 011
Inwestycja Niecała 7	607	1 987
Inwestycja Leśne Zacisze	-	397
Inwestycja Wikana Park	332	-
Dotacje	22	29
w tym długoterminowe	12	19
w tym krótkoterminowe	10	10
Pozostałe	235	33
Przychody przyszłych okresów ogółem	**61 234**	**54 693**

6.15. Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

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

w tysiącach złotych	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025
Wynagrodzenie kadry zarządzającej	447	448
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	179	172

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 sprawozdawania finansowego Grupy Kapitałowej WIKANA za dany rok obrotowy, wynikającego ze zbadanego przez biegłego rewidenta i zatwierdzonego uchwałą Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A skonsolidowanego sprawozdawania finansowego Grupy Kapitałowej WIKANA, przez wartość jednej akcji, ustaloną odrębnie w każdym roku obowiązywania Programu, jako wartość księgowa na podstawie skonsolidowanego sprawozdawania finansowego Grupy Kapitałowej za dany rok, czyli iloraz skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy Kapitałowej na dzień bilansowy i liczby akcji Spółki na ten dzień bilansowy,

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

W celu realizacji Programu za 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.

w tysiącach złotych	**01.01.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**
Wycena Programu Motywacyjnego	654	339

6.16. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

w tysiącach złotych	**Wartość transakcji w okresie***		**Nierozliczone saldo na dzień***	
	01.01.2026 30.09.2026	**01.01.2025 30.09.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Podmiot powiązany z Piotrem Kwaśniewskim	1	1	-	1
Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą	-	-	-	-
Agnieszka Buchajska	-	12	-	-
Invictus Fundacja Rodzinna	820	22	62	7
Sanwil Holding S.A.**	11	11	4	4
Strążyska BIS Sp. z o.o.	2	-	4	1
Zana Invest Sp. z o.o.	18	4 713	4 669	4 733
Sprzedaż produktów i usług	**852**	**4 760**	**4 739**	**4 746**

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

w tysiącach złotych	**Wartość transakcji w okresie***		**Nierozliczone saldo na dzień***	
	01.01.2026 30.09.2026	**01.01.2025 30.09.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Podmiot powiązany z Piotrem Kwaśniewskim	133	133	15	-
Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą	99	99	11	11
Agnieszka Buchajska	-	257	-	5
Zana Invest Sp. z o.o.	-	4	-	1
Invictus Fundacja Rodzinna	399	-	13	26
Zakup produktów i usług	**631**	**493**	**39**	**43**

** wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT*

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie					Nierozliczone saldo na dzień
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	**31.12.2025**	**Udzielenie**	**Spłaty kapitału**	**Naliczenia odsetek**	**Spłaty odsetek**	**Zmiana wyceny wg skorygowanej ceny nabycia**	**30.09.2026**
Sanwil Holding S.A.*	-	3 000	-	22	-	-	3 022
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	**-**	**3 000**	**-**	**22**	**-**	**-**	**3 022**

** podmiot powiązany od 16.04.2025 r.*

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie					Nierozliczone saldo na dzień
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)	**31.12.2025**	**Udzielenie**	**Spłaty kapitału**	**Naliczenia odsetek**	**Spłaty odsetek**	**Zmiana wyceny wg skorygowanej ceny nabycia**	**30.09.2026**
Zana Invest Sp. z o.o.	2	362	-	3	-	-	367
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)	**2**	**362**	**-**	**3**	**-**	**-**	**367**

6.17. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych

Grupa w okresie sprawozdawczym nie tworzyła odpisów aktualizujących 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, 20 listopada 2026 roku

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

01.01.2026-30.09.2026

Lublin, 20 listopada 2026 roku



7. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

w tysiącach złotych	**Nota**	**01.01.2026 30.09.2026** *dane niebadane*	**01.07.2026 30.09.2026** *dane niebadane*	**01.01.2025 30.09.2025** *dane niebadane*	**01.07.2025 30.09.2025** *dane niebadane*
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	8.1	6 795	2 764	1 637	641
Koszt własny sprzedaży		(3 700)	(896)	(851)	(261)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży		**3 095**	**1 868**	**786**	**380**
Koszty sprzedaży		(168)	(49)	(101)	(35)
Koszty ogólnego zarządu		(2 159)	(523)	(1 505)	(409)
Pozostałe przychody operacyjne		48	21	116	78
Pozostałe koszty operacyjne		(46)	(24)	(103)	(57)
Zyski (straty) z inwestycji		8 847	1 159	36 481	430
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		**9 617**	**2 452**	**35 674**	**387**
Koszty finansowe		(1 302)	(90)	(952)	(183)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		**8 315**	**2 362**	**34 722**	**204**
Podatek dochodowy		(504)	(268)	(451)	(40)
Zysk (strata) netto		**7 811**	**2 094**	**34 271**	**164**
Całkowite dochody ogółem		**7 811**	**2 094**	**34 271**	**164**
Zysk (strata) netto na 1 akcję					
Podstawowy(a) (zł)		0,42	0,11	1,73	0,01
Rozwodniony(a) (zł)		0,42	0,11	1,73	0,01

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 20 listopada 2026 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

w tysiącach złotych	Nota	**30.09.2026** (dane niebadane)	**30.06.2026** (dane niebadane)	**31.12.2025** (dane zaraportowane)
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe		-	-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		764	758	744
Wartości niematerialne		58	44	56
Nieruchomości inwestycyjne		-	-	115
Udzielone pożyczki		86 102	81 797	85 784
Inwestycje w jednostki współzależne		4	4	4
Pozostałe inwestycje długoterminowe		7 868	7 859	7 849
Pozostałe aktywa długoterminowe		340	340	340
Aktywa trwałe razem		**95 136**	**90 802**	**94 892**
Aktywa obrotowe				
Zapasy	8.2.	29 452	29 990	31 687
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	140	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		4 908	9 856	9 080
Krótkoterminowe aktywa finansowe		74	11 369	4 554
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		12	10 035	1 284
Aktywa obrotowe razem		**34 446**	**61 390**	**46 605**
Aktywa razem		**129 582**	**152 192**	**141 497**

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 20 listopada 2026 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

w tysiącach złotych	Nota	**30.09.2026** (dane niebadane)	**30.06.2026** (dane niebadane)	**31.12.2025** (dane zaraportowane)
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy		37 800	37 800	39 510
Akcje własne		(30 058)	-	(8 589)
Kapitał z aktualizacji wyceny		6	6	6
Kapitał zapasowy		48 318	48 318	37 236
Kapitał rezerwowy		41 713	42 326	19 253
Zyski zatrzymane		-	-	-
Wynik danego okresu		7 811	5 717	40 380
Kapitał własny razem		**105 590**	**134 167**	**127 796**
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		13 976	9 846	3 485
Zobowiązania z tytułu obligacji		-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu		603	597	587
Rezerwy	8.3	7	7	7
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	*8.3*	*7*	*7*	*7*
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 526	2 646	2 410
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		1 535	1 535	1 547
Zobowiązania długoterminowe razem		**18 647**	**14 631**	**8 036**
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		3 022	475	693
Zobowiązania z tytułu obligacji		-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu		162	160	157
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		248	-	1 162
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		726	411	1 078
Rezerwy	8.3	564	569	572
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	8.3	72	72	72
Przychody przyszłych okresów		623	1 779	2 003
w tym dotacje		-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		**5 345**	**3 394**	**5 665**
Zobowiązania razem		**23 992**	**18 025**	**13 701**
Kapitał własny i zobowiązania razem		**129 582**	**152 192**	**141 497**

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 20 listopada 2026 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Rachunek Przepływów Pieniężnych

w tysiącach złotych	**01.01.2026 30.09.2026** (dane niebadane)	**01.01.2025 30.09.2025** (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk brutto za okres	**8 315**	**34 722**
Korekty		
Amortyzacja	145	137
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(7 672)	(36 045)
Koszty finansowe	531	521
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(321)	-
Zmiana stanu zapasów	2 235	(2 122)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(1 082)	204
Zmiana stanu rezerw	(8)	719
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	(365)	(433)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	4 480	(687)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(1 380)	2 354
Podatek zapłacony	(1 302)	(283)
Inne korekty (w tym koszty programu motywacyjnego)	654	339
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	**4 230**	**(574)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych środków trwałych	(30)	(67)
Odsetki otrzymane	1 929	1 871
Dywidendy otrzymane	10 521	17 390
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	275	-
Sprzedaż pozostałych aktywów finansowych	10 161	-
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	(15)	-
Pożyczki udzielone	(23 987)	(27 636)
Spłata udzielonych pożyczek	24 143	23 609
Nabycie krótkoterminowych aktywów finansowych	(10 000)	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**12 997**	**15 167**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	16 688	12 548
Nabycie akcji własnych	(30 671)	-
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(3 248)	(24 993)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(117)	(109)
Odsetki zapłacone	(1 151)	(279)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	**(18 499)**	**(12 833)**

Przepływy pieniężne netto, razem	**(1 272)**	**1 760**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1 284	418
Środki pieniężne na koniec okresu	**12**	**2 178**

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 20 listopada 2026 roku

Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

w tysiącach 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	-	-	-	-	-	7 811	7 811
– *Wynik za okres*	-	-	-	-	-	*7 811*	7 811
Podział wyniku	-	-	40 380	-	-	(40 380)	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	(29 298)	29 298	-	-	-
Skup akcji własnych	-	(30 058)	-	-	-	-	(30 058)
Umorzenie akcji – obniżenie kapitału zakładowego	(1 710)	8 589	-	(6 879)	-	-	-
Przekazanie akcji własnych na rzecz uczestników programu motywacyjnego	-	-	-	(613)	-	-	(613)
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	654	-	-	654
Kapitał własny na dzień 30 września 2026 r.	**37 800**	**(30 058)**	**48 318**	**41 713**	**6**	**7 811**	**105 590**

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

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 20 listopada 2026 roku

8. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

8.1. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	2 435	1 613
Przychody ze sprzedaży produktów deweloperskich*	4 340	-
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-
Przychody z najmu	20	24
Przychody ze sprzedaży ogółem	**6 795**	**1 637**

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

8.2. Zapasy

w tysiącach złotych	30.09.2026	31.12.2025
Produkcja w toku	6 826	13 198
Wyroby gotowe	22 626	18 489
	29 452	**31 687**

Podział zapasów na dzień 30 września 2026 roku

w tysiącach złotych	Produkcja w toku	Wyroby gotowe
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	5 593	-
Inwestycja Lublin Niecała 7	-	22 626
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	-	-
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.

8.3. Rezerwy

w tysiącach złotych	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2026 r.	**-**	**500**	**79**	**579**
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	(8)	-	(8)
Wartość na dzień 30 września 2026 r.	**-**	**492**	**79**	**571**
Część długoterminowa	-	-	7	7
Część krótkoterminowa	-	492	72	564
Wartość na dzień 31 grudnia 2025 r.	**-**	**500**	**79**	**579**
Część długoterminowa	-	-	7	7
Część krótkoterminowa	-	500	72	572

Postępowania sądowe

Spółka jest stroną postępowań sądowych zawisłych przed sądami powszechnymi. Na dzień 30 września 2026 r. Spółka dokonała oszacowania ryzyka przegrania toczących się postępowań sądowych w oparciu o status spraw i posiadane materiały dowodowe. Ze względu na fakt, że ujawnienie firm stron powodowych sporów, przedmiotów i wartości przedmiotów sporów, w ocenie Zarządu narazi Spółkę na osłabienie pozycji negocjacyjnej w toczących się postępowaniach, Spółka nie ujawnia danych dotyczących toczących się postępowań.

8.4. Zobowiązania warunkowe

W okresie dziewięciu 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 nocie 8.3.

8.5. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

w tysiącach złotych	**Wartość transakcji w okresie***		**Nierozliczone saldo na dzień**	
	01.01.2026 30.09.2026	**01.01.2025 30.09.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Sprzedaż produktów i usług	3 019	2 157	1 996	752

**wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT*

w tysiącach złotych	**Wartość transakcji w okresie***		**Nierozliczone saldo na dzień***	
	01.01.2026 30.09.2026	**01.01.2025 30.09.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Zakup produktów i usług	591	551	55	92

**wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT*

w tysiącach złotych	**Nierozliczone saldo na dzień**	**Wartość transakcji w okresie**					**Nierozliczone saldo na dzień**
	31.12.2025	**Udzielenie**	**Spłaty kapitału**	**Naliczenia odsetek**	**Spłaty odsetek**	**Zmiana wyceny wg skorygowanej ceny nabycia**	**30.09.2026**
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)	85 784	23 987	(24 143)	3 156	(1 929)	(753)	86 102

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie					Nierozliczone saldo na dzień
	31.12.2025	**na dzień uzyskania statusu jednostki powiązanej**	**Zaciągnięcia**	**Spłaty kapitału**	**Naliczenia odsetek**	**Spłaty odsetek**	**Zmiana wyceny wg skorygowanej ceny nabycia**	**30.09.2026**
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	3 845	475	16 688	(3 026)	321	(1 122)	177	16 998

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 20 listopada 2026 roku

9. Opis organizacji Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej wchodzi Jednostka Dominująca oraz jednostki zależne i współzależne. Szczegółowe informacje o Grupie Kapitałowej prezentowane są w punkcie 3 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2026 – 30.09.2026 r.

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

Zarząd Spółki wskazuje, że w okresie sprawozdawczym miały miejsce następujące zmiany w organizacji Grupy Kapitałowej:

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

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

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

Poza umowami znaczącymi dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej, o których mowa w punkcie 14. niniejszego sprawozdania, za istotne zdarzenia, jakie miały miejsce na przestrzeni pierwszych III kwartałów 2026 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).

12. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

Spółka nie publikuje prognoz wyników.

13. Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące na dzień przekazania niniejszego raportu okresowego, 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	–
Paweł Chołota	268 988	–
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 25 września 2026 r., nie miały miejsca zmiany w stanie uprawnień do akcji Spółki ze strony osób zarządzających i nadzorujących.

14. Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej

Na przestrzeni pierwszych III kwartałów 2026 oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, poza umowami przenoszącymi własność lokali, w ocenie Zarządu Spółki za istotną należy uznać także zawartą 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, umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Lublinie (szczegóły: raport bieżący nr 29/2026).

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

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

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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 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.

17. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej

W okresie zakończonym 30 września 2026 roku spółki z Grupy Kapitałowej kontynuowały swoją działalność statutową.

Na dzień 30 września 2026 r. łączna kwota zobowiązań Grupy Kapitałowej przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw o charakterze krótkoterminowym, wynosiła 80 147 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, obligacji, leasingu finansowego, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 61 222 tys. zł w głównej mierze odpowiada kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna lokali mieszkalnych w realizowanych i niezakończonych projektach deweloperskich). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 82 354 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 18 925 tys. zł, tj. pomniejszona o kwotę rezerw i przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z przyjętą metodologią rozliczania projektów deweloperskich (zgodnie z MSSF 15) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po podpisaniu aktów notarialnych przez klientów. Ewentualna spłata tych zobowiązań wobec nabywców lokali mieszkalnych byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań, np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii Zarządu Spółki należy zdecydowanie wykluczyć.

W okresie pierwszych trzech kwartałów 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 III kwartałach 2026 r. w podziale ze względu na lokalizację przedstawia się następująco:

Miasto	Mieszkania	
	Liczba	PU (m^2)
Lublin	50	2 155
Świdnik	47	2 323
Zamość	40	1 849
Tomaszów Lubelski	12	574
Sandomierz	4	219
Przemyśl	4	200
SUMA	**157**	**7 320**

Sprzedaż deweloperska w III kwartałach 2026 r. w podziale na inwestycje przedstawia się następująco:

Inwestycja	Planowany termin zakończenia projektu* *(kwartał i rok)*	Mieszkania	
		Liczba	PU (m^2)
Niecała 7	Zakończony	3	190
Nowe Bronowice B2	IV kwartał 2026	47	1 965
Klonowe Osiedle B1	Zakończony	23	1 108
Klonowe Osiedle B2	II kwartał 2027	24	1 215
Delia Park A1	II kwartał 2027	26	1 193
Factory Park B	Zakończony	14	656
Leśne Zacisze A, B	Zakończony	12	574
Wikana Park A, B	IV kwartał 2028	4	219
Parkowa Dzielnica B3	Zakończony	4	200
SUMA		**157**	**7 320**

** oczekiwany termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie*

Poniżej Spółka zamieszcza zestawienie aktualnie realizowanych projektów deweloperskich:

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PU (m^2)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 30.09.2026)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Lublin					
Apartamenty Wallenroda	68	3 146	-	05.2026 r.	12.2028 r.
Nowe Bronowice B3	112	4 868	-	02.2025 r.	06.2028 r.
Nowe Bronowice B2	105	4 467	87	09.2022 r.	10.2026 r.
Świdnik					
Klonowe Osiedle B2	105	5 176	27	02.2025 r.	04.2027 r.
Zamość					
Factory Park A2	68	3 383	-	03.2025 r.	06.2028 r.
Delia Park A2	120	5 647	-	04.2026 r.	12.2028 r.
Delia Park A1	120	5 647	88	05.2024 r.	04.2027 r.
Stalowa Wola					
Nova Stalowa	192	8 792	-	01.2026 r.	11.2028 r.
Sandomierz					
Wikana Park A, B	104	5 055	4	11.2025 r.	12.2027 r.
SUMA	**994**	**46 181**	**206**		

Oferta lokali (na dzień 30 września 2026 r.):

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia projektu
	Liczba	PU (m^2)	Liczba	PU (m^2)	
Nowe Bronowice B2	18	839	105	4 467	IV kwartał 2026
Klonowe Osiedle B1	12	617	120	5 472	Zakończony
Klonowe Osiedle B2	75	3 788	102	5 176	II kwartał 2027
Niecała 7	43	2 675	81	5 043	Zakończony

Wikana Square B	1	199	142	8 490	Zakończony
Delia Park A1	32	1 499	120	5 657	II kwartał 2027
Delia Park B1	1	51	144	6 707	Zakończony
Factory Park B	16	850	51	2 533	Zakończony
Leśne Zacisze A, B	48	1 880	109	4 693	Zakończony
Parkowa Dzielnica B3	18	1 056	78	3 848	Zakończony
Nova Stalowa	192	8 792	192	8 792	II kwartał 2029
Wikana Park A, B	100	4 836	104	5 055	IV kwartał 2028
SUMA	**556**	**27 082**	**1 348**	**65 933**	

Przekazania lokali w III kwartałach 2026 r.:

Projekt	Lokale przekazane klientom	
	Liczba (szt.)	PU (m^2)
Niecała 7	4	341
Leśne Zacisze A, B	13	621
Klonowe Osiedle B1	99	4 411
Factory Park B	27	1 305
Parkowa Dzielnica B3	4	200
SUMA	**147**	**6 878**

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

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Przewidziany termin zakończenia projektu
	Liczba	PUM/PUU (m^2)	Wartość umów (tys. zł)	
Nowe Bronowice B2	87	3 603	34 154	IV kwartał 2026
Niecała 7	2	91	1 210	Zakończony
Klonowe Osiedle B1	9	443	3 868	Zakończony
Klonowe Osiedle B2	27	1 388	11 979	II kwartał 2027
Delia Park A1	88	4 158	35 440	II kwartał 2027
Factory Park B	8	377	3 020	Zakończony
Wikana Park A, B	4	219	1 945	IV kwartał 2028
SUMA	**225**	**10 279**	**91 616**	

Przychody z działalności deweloperskiej wyniosły w okresie od 1 stycznia do 30 września 2026 r. 59 336 tys. zł wobec 29 369 tys. zł w analogicznym okresie 2025 r. Wzrost przychodów w tym segmencie wynikał przede wszystkim z większej liczby lokali przekazanych klientom w okresie sprawozdawczym. Przychody segmentu najmu powierzchni, obejmujące przychody z najmu oraz usług zarządzania i administrowania, wyniosły 4 157 tys. zł wobec 4 162 tys. zł w okresie porównawczym, pozostając tym samym na zbliżonym poziomie.

Łączne przychody Grupy Kapitałowej w okresie od 1 stycznia do 30 września 2026 r. wyniosły 63 493 tys. zł wobec 33 531 tys. zł w analogicznym okresie roku poprzedniego. Wzrost przychodów był przede wszystkim efektem znaczącego zwiększenia skali działalności w segmencie deweloperskim, który pozostaje głównym obszarem działalności Grupy.

W okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2026 r. Grupa Kapitałowa odnotowała zysk na działalności operacyjnej w wysokości 17 006 tys. zł, wobec zysku operacyjnego w wysokości 7 534 tys. zł w analogicznym okresie 2025 r.

Grupa Kapitałowa zakończyła okres od 1 stycznia do 30 września 2026 r. zyskiem netto w wysokości 14 468 tys. zł, wobec zysku netto w wysokości 5 919 tys. zł osiągniętego w analogicznym okresie roku poprzedniego. Na wynik finansowy okresu sprawozdawczego wpłynął również zysk z okazyjnego nabycia w wysokości 1 160 tys. zł.

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

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

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

Czynniki, które będą miały wpływy na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy, to:

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

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 20 listopada 2026 roku

Signed by / Podpisano przez:
Piotr Włodzimierz Kwaśniewski
Date / Data: 2026-11-20 16:12

Signed by / Podpisano przez:
Anna Tracz
Date / Data: 2026-11-20 15:23

Wikana S.A.

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

