



Rozszerzony skonsolidowany raport kwartalny za okres

01.01.2025-31.03.2025

Lublin, 23 maja 2025 roku



Spis treści

1.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	4
2.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego.....	6
3.	Informacje o Grupie Kapitałowej.....	7
3.1.	Dane Spółki Dominującej.....	7
3.2.	Podmioty Grupy Kapitałowej.....	7
4.	Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych.....	10
4.1.	Oświadczenie o zgodności z MSSF.....	10
4.2.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych.....	10
4.3.	Istotne oceny i oszacowania.....	11
4.4.	Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe.....	11
4.5.	Sezonowość.....	11
4.6.	Zmiany zasad rachunkowości.....	11
4.7.	Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie.....	11
5.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.....	14
6.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	20
6.1.	Sprawozdawczość segmentów działalności.....	20
6.2.	Przychody ze sprzedaży.....	24
6.3.	Nieruchomości inwestycyjne.....	24
6.4.	Zapasy.....	26
6.5.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe.....	27
6.6.	Akcje i akcjonariat.....	27
6.7.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	28
6.8.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	28
6.9.	Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży.....	28
6.10.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek.....	29
6.11.	Zobowiązania z tytułu obligacji.....	32
6.12.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	32
6.13.	Zobowiązania warunkowe.....	33
6.14.	Rezerwy.....	33
6.15.	Przychody przyszłych okresów.....	33
6.16.	Przepływy pieniężne netto związane z działalnością zaniechaną.....	34
6.17.	Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej.....	34
6.18.	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	35
6.19.	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.....	44
8.1.	Przychody ze sprzedaży.....	44
8.2.	Zapasy.....	44
8.3.	Rezerwy.....	44
8.4.	Zobowiązania warunkowe.....	45
8.5.	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	45
9.	Opis organizacji Grupy Kapitałowej.....	47
10.	Zmiany w organizacji Grupy Kapitałowej i wpływ tych zmian na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej.....	47

11. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym i do dnia publikacji sprawozdania	47
12. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników	47
13. Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	47
14. Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej.....	48
15. Informacje o transakcjach zawartych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.....	48
16. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach	48
17. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej	49
18. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy	51

1. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu – według średniego kursu NBP obowiązującego na 31 marca 2025 roku: 4,1839 EUR/PLN (na 31 grudnia 2023 roku: 4,2730 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca I kwartału 2025 roku: 4,1848 EUR/PLN (po I kwartale 2024 r.: 4,3211 EUR/PLN).

Pozycja bilansu w tysiącach	31.03.2025		31.12.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	242 192	57 887	228 836	53 554
Aktywa trwałe	46 086	11 015	47 856	11 200
Aktywa obrotowe	194 385	46 460	180 980	42 354
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	1 721	411	-	-
Pasywa razem	242 192	57 887	228 836	53 554
Kapitał własny	150 264	35 915	149 440	34 973
Zobowiązania długoterminowe	30 025	7 176	30 202	7 068
Zobowiązania krótkoterminowe	61 834	14 779	49 194	11 513
Zobowiązania związane z aktywami dostępnymi do sprzedaży	69	16	-	-
Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w tysiącach	01.01.2025 31.03.2025		01.01.2024 31.03.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	7 483	1 788	69 254	16 027
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	2 949	705	19 173	4 437
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1 384	331	17 703	4 097
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 174	281	17 270	3 997
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	824	197	14 474	3 350
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	972	225
Całkowite dochody ogółem	824	197	15 446	3 574
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na 1 akcję:				
Podstawowy zysk (strata) (zł)	0,04	0,01	0,73	0,17
Rozwodniony zysk (strata) (zł)	0,04	0,01	0,73	0,17
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na 1 akcję:				
Podstawowy zysk (strata) (zł)	-	-	0,05	0,01
Rozwodniony zysk (strata) (zł)	-	-	0,05	0,01

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych	01.01.2025 31.03.2025		01.01.2024 31.03.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(7 209)	(1 723)	12 435	2 878
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(57)	(14)	(5 092)	(1 178)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	6 185	1 478	(981)	(227)
Przepływy pieniężne razem	(1 081)	(258)	6 362	1 472

2. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu – według średniego kursu NBP obowiązującego na 31 marca 2025 roku: 4,1839 EUR/PLN (na 31 grudnia 2023 roku: 4,2730 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca I kwartału 2025 roku: 4,1848 EUR/PLN (po I kwartale 2024 r.: 4,3211 EUR/PLN).

Pozycja bilansu w tysiącach	31.03.2025		31.12.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	147 301	35 207	141 647	33 149
Aktywa trwałe	103 763	24 801	98 754	23 111
Aktywa obrotowe	43 538	10 406	42 893	10 038
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
Pasywa razem	147 301	35 207	141 647	33 149
Kapitał własny	98 276	23 489	97 515	22 821
Zobowiązania długoterminowe	19 692	4 707	21 953	5 138
Zobowiązania krótkoterminowe	29 333	7 011	22 179	5 190
Pozycja w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w tysiącach	01.01.2025 31.03.2025		01.01.2024 31.03.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	524	125	2 107	488
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	211	50	1 765	408
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1 367	327	3 710	859
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	982	235	3 090	715
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	761	182	3 331	771
Całkowite dochody ogółem	761	182	3 331	771
Zysk (strata) na 1 akcję:				
Podstawowy zysk (strata) (zł)	0,04	0,01	0,17	0,04
Rozwodniony zysk (strata) (zł)	0,04	0,01	0,17	0,04
Pozycja w śródrocznym skróconym jednostkowym rachunku przepływów pieniężnych w tysiącach	01.01.2025 31.03.2025		01.01.2024 31.03.2024	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(270)	(65)	1 044	242
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 663)	(875)	(2 578)	(597)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	4 017	960	7 070	1 636
Przepływy pieniężne razem	84	20	5 536	1 281

3. Informacje o Grupie Kapitałowej

3.1. Dane Spółki Dominującej

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

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres kończący się 31 marca 2025 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą” albo „Grupą Kapitałową”).

3.2. Podmioty Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej na dzień 31 marca 2025 r. wchodziły następujące jednostki:

Jednostka dominująca			
WIKANA S.A.			
Jednostki zależne	Udział %		
	31.03.2025	31.12.2024	
WIKANA AGO Sp. z o.o.	100%	100%	
WIKANA ALBA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.)	100%	100%	
WIKANA BETA Sp. z o.o.	100%	100%	
WIKANA BETULA Sp. z o.o.	100%	100%	
WIKANA CASA Sp. z o.o. (dawniej: STRĄŻYSKA Sp. z o.o.)	100%	100%	
WIKANA CORYLUS Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.)	100%	100%	
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	100%	100%	
WIKANA GAMMA Sp. z o.o.	100%	100%	
WIKANA JOTA Sp. z o.o.	100%	100%	
WIKANA KLONOWE OSIEDLE Sp. z o.o.	100%	100%	
WIKANA KOMERC Sp. z o.o.	100%	100%	
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	100%	100%	
WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.	100%	100%	
WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.	100%	100%	
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	100%	100%	
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	100%	100%	

WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.		100%	100%
WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o.		100%	100%
WIKANA SALIX Sp. z o.o.		100%	100%
WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o.		100%	100%
EJENDOM Sp. z o.o.		100%	100%
ENERGY PRIME Sp. z o.o.		100%	100%
Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasz Dom" Sp. z o.o.		100%	100%
ZIELONE TARASY Sp. z o.o.		100%	100%

Jednostka współzależna	Udział %	
	31.03.2025	31.12.2024
ZANA INVEST Sp. z o.o.	73%	73%

Segment deweloperski

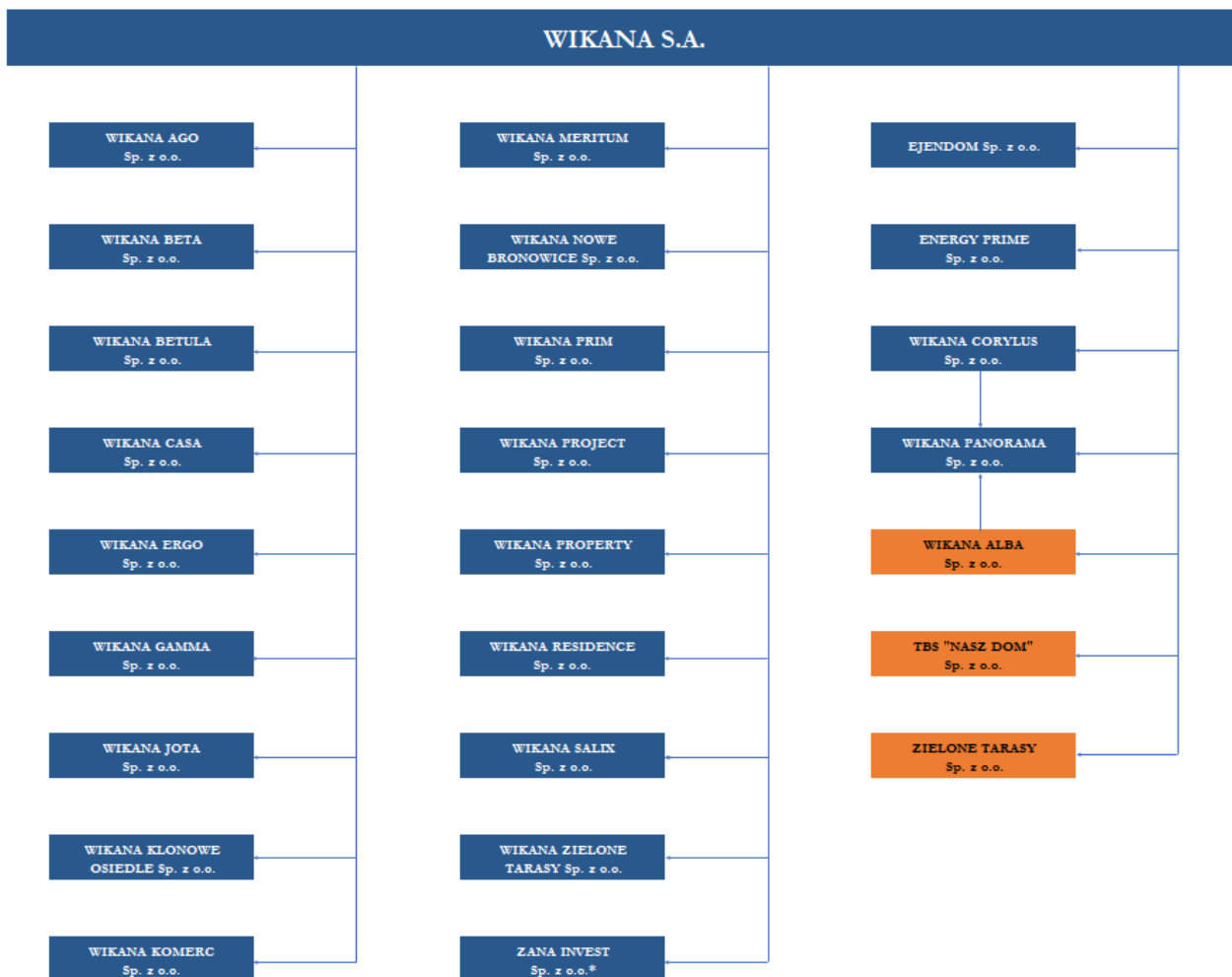


Segment najmu powierzchni



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

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



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

4. Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

4.1. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe WIKANA S.A. („śródroczne skrócone sprawozdania finansowe”) sporządzono za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku.

Prezentowane śródroczne skrócone sprawozdania finansowe spełniają wymogi Międzynarodowego Standardu Rachunkowości MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, odnoszącego się do śródrocznych sprawozdań finansowych i nie zawierają one wszystkich informacji, które obowiązują w stosunku do rocznych sprawozdań finansowych. Śródroczne skrócone sprawozdania finansowe powinny być czytane razem z rocznymi sprawozdaniami finansowymi (odpowiednio skonsolidowanym i jednostkowym) za rok 2024, opublikowanymi w dniu 15 kwietnia 2025 roku.

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

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

4.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie podlegają zatwierdzeniu przez organ zatwierdzający zgodnie z art. 53 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. Śródroczne skrócone sprawozdania finansowe podpisuje kierownik jednostki, tj. Zarząd Spółki oraz – w przypadku wyznaczenia – osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały podpisane w dniu 23 maja 2025 r.

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

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

4.3. Istotne oceny i oszacowania

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

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

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

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

4.5. Sezonowość

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

4.6. Zmiany zasad rachunkowości

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

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

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2025 roku

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

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

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

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

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

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

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



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

01.01.2025-31.03.2025

Lublin, 23 maja 2025 roku



5. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

w tysiącach złotych	Nota	01.01.2025 31.03.2025 (dane niebadane)	01.01.2024 31.03.2024 (dane niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	6.2	7 483	69 254
Koszt własny sprzedaży		(4 534)	(50 081)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży		2 949	19 173
Koszty sprzedaży		(506)	(570)
Koszty ogólnego zarządu		(971)	(976)
Pozostałe przychody operacyjne		531	681
Pozostałe koszty operacyjne		(561)	(686)
Zyski (straty) z inwestycji		(58)	81
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		1 384	17 703
Koszty finansowe		(210)	(433)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		1 174	17 270
Podatek dochodowy		(350)	(2 796)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		824	14 474
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za rok obrotowy		-	972
Zysk (strata) netto		824	15 446
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody ogółem		824	15 446
Zysk (strata) netto przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		824	15 446
Udziałowców niekontrolujących		-	-
Całkowite dochody ogółem przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		824	15 446
Udziałowców niekontrolujących		-	-
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na 1 akcję			
Podstawowy(a) (zł)		0,04	0,73
Rozwodniony(a) (zł)		0,04	0,73
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na 1 akcję			
Podstawowy(a) (zł)		-	0,05
Rozwodniony(a) (zł)		-	0,05

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 23 maja 2025 roku

Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	31.03.2025 (dane niebadane)	31.12.2024 (dane zaraportowane)
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		2 095	2 114
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		884	901
Wartości niematerialne		67	16
Nieruchomości inwestycyjne	6.3	42 749	44 542
Pozostałe aktywa długoterminowe		291	283
Aktywa trwałe razem		46 086	47 856
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.4	166 702	159 471
Należności z tytułu podatku dochodowego		204	245
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.5	15 148	10 474
Krótkoterminowe aktywa finansowe	6.7	10 285	7 663
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.8	2 046	3 127
Aktywa obrotowe razem		194 385	180 980
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	6.9.	1 721	-
Aktywa razem		242 192	228 836

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 23 maja 2025 roku

Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	31.03.2025 (dane niebadane)	31.12.2024 (dane zaraportowane)
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	6.6	39 510	39 510
Akcje własne		-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny		181	181
Kapitał zapasowy		99 779	99 779
Kapitał rezerwowy		7 963	7 963
Zyski zatrzymane		2 007	(50 186)
Wynik danego okresu		824	52 193
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		150 264	149 440
Udziały niekontrolujące		-	-
Kapitał własny razem		150 264	149 440
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.10	6 193	6 530
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.11	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu		1 661	1 682
Rezerwy	6.14	171	171
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.14	5	5
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku odroczonego		673	582
Pozostałe zobowiązania	6.12	21 301	21 209
Dotacje	6.15	26	28
Zobowiązania długoterminowe razem		30 025	30 202
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.10	8 512	1 752
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.11	1 370	1 356
Zobowiązania z tytułu leasingu		252	283
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		212	774
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.12	8 172	9 735
Rezerwy	6.14	2 049	2 103
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.14	71	71
Przychody przyszłych okresów	6.15	41 267	33 191
<i>w tym dotacje</i>	6.15	10	10
Zobowiązania krótkoterminowe razem		61 834	49 194
Zobowiązania związane z aktywami dostępnymi do sprzedaży		69	-
Zobowiązania razem		91 928	79 396
Kapitał własny i zobowiązania razem		242 192	228 836

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 23 maja 2025 roku

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2025 31.03.2025 (dane niebadane)	01.01.2024 31.03.2024 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto za okres	1 174	18 368
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	94	263
Koszty finansowe	168	411
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	72	73
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(9)	(74)
Zmiana stanu zapasów	(7 230)	30 098
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(4 675)	(176)
Zmiana stanu rezerw	(53)	1 472
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	(1 424)	1 789
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(2 621)	(1 781)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	8 074	(36 890)
Podatek dochodowy zapłacony	(779)	(1 118)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(7 209)	12 435
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych środków trwałych	(57)	(88)
Nabycie inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach	-	(4)
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	(5 000)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(57)	(5 092)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	6 700	-
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(336)	(304)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(83)	(85)
Odsetki zapłacone	(96)	(592)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	6 185	(981)
Przepływy pieniężne netto, razem	(1 081)	6 362
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	3 127	11 957
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dot. śr. pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
Środki pieniężne na koniec okresu	2 046	18 319

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 23 maja 2025 roku

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2025 r.	39 510	-	99 779	7 963	181	2 007	149 440	149 440
<i>Całkowite dochody</i>	-	-	-	-	-	824	824	824
– <i>Wynik za okres</i>	-	-	-	-	-	824	824	824
– <i>Inne dochody</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Skup/Umorzenie akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-	-	-
Pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-
Zadeklarowane dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie akcji własnych na rzecz uczestników programu motywacyjnego	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 marca 2025 r.	39 510	-	99 779	7 963	181	2 831	150 264	150 264

<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2024 r.	39 510	-	79 936	6 969	181	(22 441)	104 155	104 155
<i>Całkowite dochody</i>	-	-	-	-	-	15 446	15 446	15 446
– <i>Wynik za okres</i>	-	-	-	-	-	15 446	15 446	15 446
– <i>Inne dochody</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Skup/Umorzenie akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-	-	-
Pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-
Zadeklarowane dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie akcji własnych na rzecz uczestników programu motywacyjnego	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 marca 2024 r.	39 510	-	79 936	6 969	181	(6 995)	119 601	119 601

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 23 maja 2025 roku

6. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1. Sprawozdawczość segmentów działalności

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych. Grupa Kapitałowa prowadzi działalność w rejonie południowo-wschodniej Polski (za wyjątkiem segmentu najmu powierzchni – wynajmowane najemcom obiekty handlowo-usługowe zlokalizowane są na terenie województw: lubelskiego, i wielkopolskiego). Podstawowy wzór sprawozdawczy stanowi podział na segmenty branżowe i wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Grupy Kapitałowej.

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

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

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

Segmenty branżowe

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

- działalność deweloperska,
- najem powierzchni.

Kryteria łączenia w segmenty

- **Działalność deweloperska** – w skład segmentu wchodzi spółki realizujące projekty deweloperskie. Charakterystyka podmiotów wchodzących w skład tego segmentu pozwala na ich połączenie w jeden segment ze względu na następujące kryteria: sprzedaż (główną kategorią przychodów są przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali usługowych, miejsc parkingowych i garaży), aktywa (głównymi pozycjami aktywów są grunty i nakłady poniesione na realizację projektów deweloperskich).

Inwestycje Grupy Kapitałowej WIKANA
(stan na 31.03.2025 r.)



- **Najem powierzchni** – w skład segmentu wchodzi spółki posiadające nieruchomości komercyjne przeznaczone na wynajem oraz spółka działająca w oparciu o ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, której przedmiotem działania jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu, świadczenie usług zarządzania i administrowania oraz prowadzenie działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą. Charakterystyka podmiotów wchodzących w skład tego segmentu pozwala na ich połączenie w jeden segment ze względu na następujące kryteria: sprzedaż (główną kategorią przychodów ze sprzedaży są przychody z najmu powierzchni użytkowej i mieszkalnej), aktywa (głównymi pozycjami aktywów są nieruchomości inwestycyjne przeznaczone na wynajem).

W związku z zawarciem w dniu 3 lipca 2024 r. przez Jednostkę Dominującą, jako Sprzedającego, z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA, jako Kupującym, umowy sprzedaży 100% udziałów spółki z segmentu odnawialnych źródeł energii (szczegóły: raport bieżący nr [16/2024](#)), Grupa nie wyodrębnia segmentu: **Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii**. W poniższej tabeli segment ten jest prezentowany wyłącznie dla celów porównawczych.

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024
Przychody od odbiorców zewnętrznych	6 054	67 944	1 429	1 310	-	1 337	-	-	7 483	70 591
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	58	75	-	-	-	-	(58)	(75)	-	-
Przychody od odbiorców razem	6 112	68 019	1 429	1 310	-	1 337	(58)	(75)	7 483	70 591
Wynik segmentu	2 259	18 584	590	514	-	234	100	71	2 949	19 403
Pozostałe przychody przypisane do segmentu	139	439	409	426	-	991	(75)	(103)	473	1 753
Pozostałe koszty przypisane do segmentu	(1 526)	(1 799)	(454)	(402)	-	(116)	(58)	(29)	(2 038)	(2 346)
Zysk na działalności operacyjnej segmentu	872	17 224	545	538	-	1 109	(33)	(61)	1 384	18 810
Udział w zyskach jednostek współzależnych i stowarzyszonych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Koszty finansowe	(186)	(365)	(98)	(111)	-	(68)	74	102	(210)	(442)
Podatek dochodowy	(337)	(2 501)	(13)	(15)	-	(200)	-	(206)	(350)	(2 922)
Zysk (strata) netto	349	14 358	434	412	-	841	41	(165)	824	15 446
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	349	14 358	434	412	-	841	41	(165)	824	15 446

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

<i>w tysiącach złotych</i>	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Aktywa segmentu	198 619	184 307	46 183	45 985	-	-	(4 860)	(4 818)	239 942	225 474
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	-	-	-	-	2 250	3 362
Aktywa razem									242 192	228 836
Zobowiązania segmentu	60 964	54 372	20 233	20 204	-	-	(4 860)	(4 818)	76 337	69 758
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	-	-	-	-	15 591	9 638
Zobowiązania razem									91 928	79 396

<i>w tysiącach złotych</i>	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	01.01.2025	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Nakłady inwestycyjne	57	-	-	34	-	54	-	-	57	88

6.2. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2025 31.03.2025 <i>działalność kontynuowana</i>	01.01.2024 31.03.2024 <i>działalność kontynuowana</i>	01.01.2024 31.03.2024 <i>działalność zaniechana</i>
Przychody ze sprzedaży mieszkań*	6 023	67 887	-
Przychody ze sprzedaży energii i OZE	-	-	1 164
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	-	197	-
Pozostałe przychody	196	-	173
Przychody z najmu	1 264	1 170	-
Przychody ze sprzedaży ogółem	7 483	69 254	1 337

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

6.3. Nieruchomości inwestycyjne

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

<i>tysiącach złotych</i>	31.03.2025	31.12.2024
Wartość godziwa na początek okresu	44 542	44 468
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	-	56
Przeniesienie z zapasów	-	178
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	-	-
Zmiana wartości godziwej	(72)	(320)
Przeniesienie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	(1 721)	-
Wartość godziwa na koniec okresu	42 749	44 542

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	1 429	1 310
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	(839)	(796)

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- grunty w Lublinie przy ul. Łukasza Rodakiewicza (działki 32/6, 33/6, 34/6, 35/6),
- lokal mieszkalny w Lublinie przy ul. Przyjaźni,
- nieruchomość komercyjną w Lublinie przy ul. Nałęczowskiej 51a (działka 24/4),
- nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (budynki TBS), w Lublinie przy ul. Kaskadowej 7, przy ul. Nowy Świat 34A, przy ul. Pergolowej 2 i przy ul. Relaksowej 4 oraz w Kraśniku przy ul. Piaskowej 30 i przy ul. Rumiankowej 9.

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

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

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

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

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

Przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową przyjęto poniższe kluczowe założenia:

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

Przy zastosowaniu wyceny metodą porównawczą przyjęto poniższe kluczowe założenia:

Kluczowe założenia	Współzależność pomiędzy Kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
Lokalizacja	Wartość godziwa wzrasta/maleje wraz ze wzrostem/spadkiem wartości współczynnika korygującego.
Standard wyposażenia	
Stan techniczny	
Otoczenie i sąsiedztwo	
Dostępność komunikacyjna	

Przeznaczenie gruntu	
Kształt działki	
Powierzchnia gruntu	
Uzbrojenie	
Prawo władania nieruchomością	
Niekorzystne cechy nieruchomości	

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

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 marca 2025 r. nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

6.4. Zapasy

<i>w tysiącach złotych</i>	31.03.2025	31.12.2024
Produkty w toku	151 180	140 092
Wyroby gotowe	15 522	19 379
Zapasy ogółem	166 702	159 471

Podział zapasów na dzień 31 marca 2025 roku

<i>w tysiącach złotych</i>	Produkty w toku	Wyroby gotowe
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	547	-
Inwestycja Lublin Miasteczko Wikana	215	-
Inwestycja Lublin Niecała 7	36 531	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	210	345
Inwestycja Rzeszów Wikana Square	-	845
Inwestycja Przemyśl Parkowa Dzielnica	1 761	11 979
Inwestycja Lublin Wikana Residence	-	666
Inwestycja Lublin ul. Orzechowa	1 232	-
Inwestycja Tarnobrzeg ul. Kopernika	2 702	-
Inwestycja Lublin Nowe Bronowice	14 655	-
Inwestycja Zamość Factory Park	8 575	396
Inwestycja Świdnik Klonowe Osiedle	23 052	567
Inwestycja Tomaszów Lubelski, Leśne Zacisze	24 189	-
Inwestycja w Radomiu	2 013	-
Inwestycja Zamość Delia Park	8 236	724
Inwestycja w Tarnowie	6 638	-
Inwestycja w Skarżysku-Kamienniej	1 399	-
Inwestycja w Sandomierzu	4 780	-
Inwestycja w Stalowej Woli	10 014	-
Inwestycja w Lublinie przy ul. Wallenroda/Filaretów	2 988	-
Inwestycja w Chełmie	534	-
Pozostałe	909	-
Razem	151 180	15 522

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

6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

<i>w tysiącach złotych</i>	31.03.2025	31.12.2024
Należności z tytułu dostaw i usług	2 298	1 517
Pozostałe należności	7 186	1 293
Należności z tytułu podatków	4 924	7 430
Rozliczenia międzyokresowe	740	234
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ogółem	15 148	10 474

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

6.6. Akcje i akcjonariat

Struktura akcjonariatu na dzień przekazania niniejszego sprawozdania do publikacji

Akcyonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1*	12 532 784	12 532 784	25 065 568	63,44%	63,44%
Invictus Fudancja Rodzinna**	2 436 634	2 436 634	4 873 268	12,33%	12,33%
Sanwil Holding S.A.***	1 170 552	1 170 552	2 341 104	5,93%	5,93%
Inne podmioty	3 615 094	3 615 094	7 230 188	18,30%	18,30%
RAZEM:	19 755 064	19 755 064	39 510 128	100,00%	100,00%

* Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 26.07.2022 r.

** Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 29.04.2025 r.

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

Zmiany w strukturze akcjonariatu WIKANA S.A.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 15 kwietnia 2025 r., do dnia publikacji niniejszego jedyna zmiana jaka miała miejsce w strukturze własności znacznych pakietów akcji Spółki wynikała z nabycia w dniu 22.04.2025 r. przez fundację rodzinną pod nazwą: Invictus Fundacja Rodzinna z siedzibą w Warszawie w drodze przeniesienia akcji przez podmiot zależny - Palametra Holdings Limited spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością zarejestrowaną i utworzoną zgodnie z prawem maltańskim, z siedzibą w Swatar (Birkirkara) 1.612.000 szt. akcji na okaziciela w kapitale zakładowym spółki pod firmą: Wikana spółka akcyjna z siedzibą w Lublinie. W wyniku dokonanej transakcji Palametra Holdings Limited przeniosła wszystkie posiadane przez siebie akcje w kapitale zakładowym spółki pod firmą: Wikana spółka akcyjna z siedzibą w Lublinie. Wskutek wskazanego zdarzenia Invictus Fundacja Rodzinna z siedzibą w Warszawie stała się właścicielem łącznie 2.436.634 szt. akcji Wikana spółka akcyjna z siedzibą w Lublinie (posiadanie bezpośrednie).

Informacje o wypłaconych dywidendach

W okresie od 1 stycznia 2025 r. do 31 marca 2025 r. Spółka nie wypłacała dywidendy.

W dniu 26 czerwca 2024 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie WIKANA S.A. podjęło uchwałę nr 7/VI/2024 w sprawie sposobu podziału zysku wykazanego przez Spółkę za rok obrotowy 2023 m.in. poprzez wypłatę dywidendy w kwocie 7 902 025,60 zł (słownie: siedem milionów dziewięćset dwa tysiące dwadzieścia pięć złotych 60/100). Wysokość dywidendy na jedną akcję została określona na kwotę 0,40 zł (słownie: czterdzieści groszy). Liczba akcji objętych dywidendą wynosi 19 755 064. Dzień dywidendy został określony na 26 września 2024 r., zaś dzień wypłaty dywidendy na 15 października 2024 r.

6.7. Krótkoterminowe aktywa finansowe

W pozycji Krótkoterminowych aktywów finansowych Grupa prezentuje środki pieniężne na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w postaci zaliczek od sprzedaży lokali mieszkalnych, które do momentu spełnienia warunków określonych w „Ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” są zdeponowane na wydzielonych kontach klientów.

<i>w tysiącach złotych</i>	31.03.2025	31.12.2024
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	10 285	7 663
WIKANA AGO Sp. z o.o.	3 448	1 853
WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.	654	477
WIKANA BETULA Sp. z o.o.	1 175	879
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	699	475
WIKANA S.A.	2 919	2 398
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	1 390	1 581

6.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty <i>w tysiącach złotych</i>	31.03.2025	31.12.2024
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	2 046	3 127
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych razem	2 046	3 127

6.9. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

W związku z zawartą w dniu 24 kwietnia 2025 r. przez WIKANA ALBA Sp. z o.o. z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA przedwstępną umową sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości komercyjnej położonej w Kaliszu przy Al. Wojska Polskiego 135, wraz z prawem własności budynków i budowli usytuowanych na wspomnianej nieruchomości, pod warunkiem (szczegóły: raport bieżący nr [9/2025](#)), Grupa zaklasyfikowała wskazaną nieruchomość do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. Przyrzeczoną umowę sprzedaży nieruchomości Strony zobowiązały się zawrzeć, pod warunkiem, że Prezydent Miasta Kalisza nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu, w terminie do dnia 31.08.2025 r. Wartość Umowy została określona na kwotę 1,8 mln zł netto.

6.10. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

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

Kredyty i pożyczki wg rodzaju <i>w tysiącach złotych</i>	31.03.2025	31.12.2024
Kredyty bankowe	7 270	7 607
Pożyczki	7 435	675
<i>w tym:</i>		
część długoterminowa	6 193	6 530
część krótkoterminowa	8 512	1 752

Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty <i>w tysiącach złotych</i>	31.03.2025	31.12.2024
do 12 miesięcy	8 512	1 752
powyżej 1 roku do 3 lat	2 154	2 154
powyżej 3 do 5 lat	2 154	2 154
powyżej 5 lat	1 885	2 222
Kredyty i pożyczki razem	14 705	8 282

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa) <i>w tysiącach złotych</i>	31.03.2025	31.12.2024
w walucie polskiej	14 705	8 282
w walutach obcych	-	-
Kredyty i pożyczki razem	14 705	8 282

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	1 173	20.11.2037	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 2 579 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 56 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe, umowa ubezpieczenia na sumę 150 tys. zł
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/83/2002 24.07.2002	2 900	1 139	25.12.2031	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 4 380 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 124 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/152/2002 27.09.2002	4 000	2 257	25.06.2033	Zmienne	Hipoteki kaucyjne do kwoty 6 000 tys. zł, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 171 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/64/2003 27.05.2003	7 300	1 392	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	471	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	838	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	7 270			

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	681	31.12.2025	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	15.01.2025	5 000	3 445	31.12.2025	Stałe	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	18.03.2025	3 300	3 309	31.12.2025	Stałe	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Razem		23 300	7 435			

6.11. Zobowiązania z tytułu obligacji

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.12.2024
Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu	1 356	11 301
Naliczone odsetki w okresie	14	884
Splata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	-	(829)
Wykup obligacji	-	(10 000)
Razem	1 370	1 356
Część krótkoterminowa	1 370	1 356
Część długoterminowa	-	-
Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu	1 370	1 356

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii A wyemitowane przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. (obecnie: WIKANA PROJECT Sp. z o.o.)	1 107	Oprocentowanie stałe	Obligacje niezabezpieczone	31.12.2025

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31.03.2025	31.12.2024
do 12 miesięcy	1 370	1 356
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	1 370	1 356

6.12. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

<i>w tysiącach złotych</i>	31.03.2025	31.12.2024
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	21 301	21 209
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	9 611	9 460
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa	7 258	7 317
Wniesione partycypacje długoterminowe	4 432	4 432
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	8 172	9 735
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7 020	8 794
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	26	49
Zobowiązania publicznoprawne	624	503
Pozostałe zobowiązania	402	289
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa	100	100
Razem	29 473	30 944

6.13. Zobowiązania warunkowe

Spółki Grupy Kapitałowej posiadają wobec siebie zobowiązania warunkowe z tytułu kredytów, pożyczek i wyemitowanych obligacji. Informacje o zaciągniętych zobowiązaniach warunkowych z ww. tytułów zostały ujęte w notcie 6.10. oraz 6.11.

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, Spółka i jednostki od niej zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 3 269 tys. zł, z czego:

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

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

6.14. Rezerwy

w tysiącach złotych	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2025 r.	220	1 978	76	2 274
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	(54)	-	(54)
Wartość na dzień 31 marca 2025 r.	220	1 924	76	2 220
Część długoterminowa	166	-	5	171
Część krótkoterminowa	54	1 924	71	2 049
Wartość na dzień 31 grudnia 2024 r.	220	1 978	76	2 274
Część długoterminowa	166	-	5	171
Część krótkoterminowa	54	1 978	71	2 103

6.15. Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów składają się głównie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań. Zaliczki otrzymane od kontrahentów są przedstawione w podziale na wskazane poniżej projekty. Poza tym w pozycji tej wykazano dotacje w kwocie 36 tys. zł.

w tysiącach złotych	31.03.2025	31.12.2024
Inwestycja Klonowy Park	3 448	1 853
Inwestycja Factory Park	2 493	1 830
Inwestycja Delia Park Zamość	2 466	889
Inwestycja Nowe Bronowice	2 523	843
Inwestycja Niecała 7	17 668	16 784
Inwestycja Leśne Zacisze	12 620	10 944
Dotacje	36	38
w tym długoterminowe	26	28
w tym krótkoterminowe	10	10
Pozostałe	39	38
Przychody przyszłych okresów ogółem	41 293	33 219

6.16. Przepływy pieniężne netto związane z działalnością zaniechaną

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

w tysiącach złotych	01.01.2025 31.03.2024	01.01.2024 30.03.2024
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-	1 073
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	(54)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-	(21)
Przepływy pieniężne razem	-	998

6.17. Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

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

w tysiącach złotych	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024
Wynagrodzenie kadry zarządzającej	149	149
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	56	56

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

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

- Program dedykowany dla osób wchodzących w skład Zarządu Spółki („Osoby Uprawnione”),
- realizacja Programu poprzez przyznanie Osobom Uprawnionym uczestniczącym w Programie nieodpłatnie akcji własnych Spółki w związku z wypłatą części wynagrodzenia w formie instrumentów finansowych,
- spełnienie celów zarządczych oraz przesłanek określonych w „Polityce wynagrodzeń członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej w WIKANA S.A.” warunkami realizacji Programu w każdym roku jego trwania,
- maksymalna liczba akcji Spółki objętych Programem: 500.000 sztuk,

- liczba akcji objętych Programem ustalana w każdym roku obowiązywania Programu jako wynik podziału wartości stanowiącej równowartość 3% zysku netto ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej WIKANA za dany rok obrotowy, wynikającego ze zbadanego przez biegłego rewidenta i zatwierdzonego uchwałą Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej WIKANA, przez wartość jednej akcji, ustaloną odrębnie w każdym roku obowiązywania Programu, jako wartość księgowa na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za dany rok, czyli iloraz skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy Kapitałowej na dzień bilansowy i liczby akcji Spółki na ten dzień bilansowy,
- przy 2-osobowym składzie Zarządu, w każdym roku trwania Programu, 73,33% akcji objętych Programem należne jest dla Prezesa Zarządu, zaś 26,67% dla Członka Zarządu.

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

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

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

Wartość godziwą Programu na Datę Przyznania określono w wysokości 1 847 tys. zł. W 2024 roku Spółka ujęła z tego tytułu w kosztach wynagrodzeń kwotę 1 619 tys. zł (w 2023 roku: 488 tys. zł). Wartość skupionych i wydanych akcji na rzecz uczestników programu motywacyjnego w 2024 roku wynosiła 586 tys. zł.

Akcje przyznawane w ramach Programu Motywacyjnego pochodzą ze skupionych z rynku akcji własnych i nie mają potencjału rozładniającego.

6.18. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie*		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024	31.03.2025	31.12.2024
Invictus Fundacja Rodzinna	7	-	7	-
Agnieszka Buchajska	5	15	7	10
Sprzedaż produktów i usług	12	15	14	10

*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie*		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024	31.03.2025	31.12.2024
Podmioty powiązane z Piotrem Kwaśniewskim	44	44	15	15
Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą	33	33	11	11
Agnieszka Buchajską	86	84	-	19
Zakup produktów i usług	163	161	26	45

*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

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

Grupa w okresie sprawozdawczym nie tworzyła odpisów aktualizujący z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych.

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 23 maja 2025 roku



Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

01.01.2025-31.03.2025

Lublin, 23 maja 2025 roku



7. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	01.01.2025 31.03.2025 (dane niebadane)	01.01.2024 31.03.2024 (dane niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	8.1	524	2 107
Koszt własny sprzedaży		(313)	(342)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży		211	1 765
Koszty sprzedaży		(34)	(85)
Koszty ogólnego zarządu		(326)	(315)
Pozostałe przychody operacyjne		8	120
Pozostałe koszty operacyjne		(16)	(119)
Zyski (straty) z inwestycji		1 524	2 344
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		1 367	3 710
Koszty finansowe		(385)	(620)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		982	3 090
Podatek dochodowy		(221)	241
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		761	3 331
Działalności zaniechana		-	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		761	3 331
Inne całkowite dochody (netto)		-	-
Aktualizacja wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży		-	-
Całkowite dochody ogółem		761	3 331
Zysk (strata) netto na 1 akcję			
Podstawowy zysk (strata) (zł)		0,04	0,17
Rozwodniony zysk (strata) (zł)		0,04	0,17
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na 1 akcję			
Podstawowy zysk (strata) (zł)		0,04	0,17
Rozwodniony zysk (strata) (zł)		0,04	0,17

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 23 maja 2025 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	31.03.2025 (dane niebadane)	31.12.2024
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		-	-
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		714	714
Wartości niematerialne		55	-
Nieruchomości inwestycyjne		5 354	5 354
Udzielone pożyczki		89 452	84 498
Inwestycje w jednostki współzależne		4	4
Pozostałe inwestycje długoterminowe		7 844	7 844
Pozostałe aktywa długoterminowe		340	340
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
Aktywa trwałe razem		103 763	98 754
Aktywa obrotowe			
Zapasy	8.2	38 327	38 005
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		1 790	2 072
Krótkoterminowe aktywa finansowe		2 919	2 398
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		502	418
Aktywa obrotowe razem		43 538	42 893
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		-	-
Aktywa razem		147 301	141 647

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 23 maja 2025 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	31.03.2025 (dane niebadane)	31.12.2024
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy		39 510	39 510
Akcje własne		-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny		6	6
Kapitał zapasowy		23 477	23 477
Kapitał rezerwowy		7 963	7 963
Zyski zatrzymane		26 559	-
Wynik danego okresu		761	26 559
Kapitał własny razem		98 276	97 515
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		15 056	17 547
Zobowiązania z tytułu obligacji		-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu		566	561
Rezerwy	8.3	5	5
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	8.3	5	5
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 560	2 339
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		1 505	1 501
Zobowiązania długoterminowe razem		19 692	21 953
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		7 435	676
Zobowiązania z tytułu obligacji		-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu		148	147
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	13
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		3 996	4 467
Rezerwy	8.3	71	71
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	8.3	71	71
Przychody przyszłych okresów		17 683	16 805
<i>w tym dotacje</i>		-	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		29 333	22 179
Zobowiązania razem		49 025	44 132
Kapitał własny i zobowiązania razem		147 301	141 647

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 23 maja 2025 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Rachunek Przepływów Pieniężnych

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2025 31.03.2025 (dane niebadane)	01.01.2024 31.03.2024 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk brutto za okres	982	3 090
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	46	45
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(1 520)	(2 231)
Koszty finansowe	384	620
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-	(74)
Zmiana stanu zapasów	(322)	(3 652)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	282	(1 066)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(520)	108
Zmiana stanu rezerw	-	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	(480)	1 182
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów oraz rozliczeń międzyokresowych	878	3 144
Podatek dochodowy	-	(122)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(270)	1 044
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Odsetki otrzymane	-	2 830
Dywidendy otrzymane	-	1 247
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych środków trwałych	(57)	-
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	-	(2 555)
Nabycie aktywów finansowych	-	(5 000)
Pożyczki udzielone	(11 329)	(6 406)
Splata udzielonych pożyczek	7 723	7 306
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 663)	(2 578)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	10 098	8 600
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(6 034)	(1 010)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(37)	(35)
Odsetki zapłacone	(10)	(485)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	4 017	7 070
Przepływy pieniężne netto, razem	84	5 536
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	418	509
Środki pieniężne na koniec okresu	502	6 045

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 23 maja 2025 roku

Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2025 r.	39 510	-	23 477	7 963	6	26 559	97 515
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	761	761
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	761	761
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-
Skup/Umorzenie akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-	-
Zadeklarowane dywidendy	-	-	-	-	-	-	-
Obniżenie kapitału	-	-	-	-	-	-	-
Pokrycie straty	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	-	-	-	-	-
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie akcji własnych na rzecz uczestników programu motywacyjnego	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 marca 2025 r.	39 510	-	23 477	7 963	6	27 320	98 276

<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2024 r.	39 510	-	18 733	6 969	6	12 646	77 864
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	3 331	3 331
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	3 331	3 331
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-
Skup/Umorzenie akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-	-
Zadeklarowane dywidendy	-	-	-	-	-	-	-
Obniżenie kapitału	-	-	-	-	-	-	-
Pokrycie straty	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	-	-	-	-	-
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie akcji własnych na rzecz uczestników programu motywacyjnego	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 marca 2024 r.	39 510	-	18 733	6 969	6	15 977	81 195

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 23 maja 2025 roku

8. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

8.1. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024
Przychody ze sprzedaży mieszkań*	-	-
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	516	2 099
Przychody z najmu	8	8
Przychody ze sprzedaży ogółem	524	2 107

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

8.2. Zapasy

<i>w tysiącach złotych</i>	31.03.2025	31.12.2024
Produkcja w toku	38 327	38 005
Wyroby gotowe	-	-
	38 327	38 005

Podział zapasów na dzień 31 marca 2025 roku

<i>w tysiącach złotych</i>	Produkcja w toku	Wyroby gotowe
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	354	-
Inwestycja Lublin Niecała 7	36 530	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	210	-
Inwestycja Lublin ul. Orzechowa	1 233	-

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

8.3. Rezerwy

<i>w tysiącach złotych</i>	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2025 r.	-	-	76	76
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	-	-	-
Wartość na dzień 31 marca 2025 r.	-	-	76	76
Część długoterminowa	-	-	5	5
Część krótkoterminowa	-	-	71	71
Wartość na dzień 31 grudnia 2024 r.	-	-	76	76
Część długoterminowa	-	-	5	5
Część krótkoterminowa	-	-	71	71

8.4. Zobowiązania warunkowe

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

Spory prawne

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, na dzień sporządzenia tego sprawozdania, Emitent jest stroną postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 1 198 tys. zł, z czego:

1 198 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki; powództwo oceniane jest jako zasadne.

8.5. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie*		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024	31.03.2025	31.12.2024
Sprzedaż produktów i usług	634	2 530	667	886

*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie*		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024	31.03.2025	31.12.2024
Zakup produktów i usług	197	256	39	45

*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie					Nierozliczone saldo na dzień
	31.12.2024	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Zmiana wyceny wg skorygowanej ceny nabycia	31.03.2025
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)	84 498	11 329	(7 723)	1 463	-	(115)	89 452

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie					Nierozliczone saldo na dzień
	31.12.2024	Zaciągnięcia	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	Zmiana wyceny wg skorygowanej ceny nabycia	31.03.2025
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	17 547	3 398	(6 033)	315	-	(171)	15 056

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 23 maja 2025 roku

9. Opis organizacji Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej wchodzi Jednostka Dominująca oraz jednostki zależne i współzależne. Szczegółowe informacje o Grupie Kapitałowej prezentowane są w punkcie 3 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2025 – 31.03.2025 r.

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

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

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, zarówno w okresie sprawozdawczym, jak i do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, nie wystąpiły zdarzenia, które Zarząd Spółki identyfikowałby jako istotne.

12. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

Spółka nie publikuje prognoz wyników.

13. Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Liczba akcji WIKANA S.A. będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego:

	Liczba akcji/głosów na WZ Spółki (SZT.)	Wartość nominalna akcji (PLN)	Udział w kapitale Spółki/głosach na WZ Spółki (%)
Zarząd, w tym:	708 490	1 416 980	3,58%
Chołota Paweł	210 028	420 056	1,06%
Kwaśniewski Piotr	498 462	996 924	2,52%
Rada Nadzorcza:	-	-	-
Razem:	708 490	1 416 980	3,58%

Liczbę akcji WIKANA S.A. będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień publikacji niniejszego sprawozdania prezentuje tabela poniżej.

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

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 15 kwietnia 2025 r., nie miały miejsca zmiany w stanie uprawnień do akcji Spółki ze strony osób zarządzających i nadzorujących.

14. Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej

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

- zawartą w dniu 17 kwietnia 2025 r. przez WIKANA CORYLUS Sp. z o.o., jako Kupującego, z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA, jako Kupującym, w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży zawartej przez ww. strony w dniu 6 marca 2025 r. (szczegóły: raport bieżący nr [6/2025](#)), umowę przeniesienia własności nieruchomości położonej w Chełmie o powierzchni 2,69 ha (szczegóły: raport bieżący nr [8/2025](#));
- zawartą w dniu 24 kwietnia 2025 r. przez WIKANA ALBA Sp. z o.o. z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości komercyjnej położonej w Kaliszu przy Al. Wojska Polskiego 135, wraz z prawem własności budynków i budowli usytuowanych na wspomnianej nieruchomości, pod warunkiem (szczegóły: raport bieżący nr [9/2025](#)).

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

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

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

Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących kredytów i pożyczek zostały zamieszczone w punkcie 6.7. informacji dodatkowej do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w kolumnie zabezpieczenia.

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

17. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej

W okresie zakończonym 31 marca 2025 roku spółki z Grupy Kapitałowej kontynuowały swoją działalność statutową.

Na dzień 31 marca 2025 r. łączna kwota zobowiązań Grupy Kapitałowej przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw o charakterze krótkoterminowym, wynosiła 59 854 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 41 267 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 61 834 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 18 518 tys. zł, tj. pomniejszona o kwotę rezerw i przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z przyjętą metodologią rozliczania projektów deweloperskich (zgodnie z MSSF 15) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po podpisaniu aktów notarialnych przez klientów. Ewentualna spłata tych zobowiązań wobec nabywców lokali mieszkalnych byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań, np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii Zarządu Spółki należy zdecydowanie wykluczyć.

W okresie pierwszego kwartału 2025 roku i do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu Grupa Kapitałowa, w zakresie mieszkaniowych projektów deweloperskich przygotowuje się do rozpoczęcia realizacji kolejnych projektów deweloperskich zlokalizowanych w województwach lubelskim i podkarpackim.

Sprzedaż deweloperska w I kwartale 2025 r. w podziale ze względu na lokalizację przedstawia się następująco:

Miasto	Mieszkania	
	Liczba	PU (m ²)
Lublin	9	353
Świdnik	16	788
Zamość	19	912
Tomaszów Lubelski	4	196
Przemyśl	9	471
SUMA	57	2 720

Sprzedaż deweloperska w I kwartale 2025 r. w podziale na inwestycje przedstawia się następująco:

Inwestycja	Planowany termin zakończenia projektu* (kwartał i rok)	Mieszkania	
		Liczba	PU (m ²)
Wikana Residence B3, B4	Zakończony	1	53
Nowe Bronowice B2	III kwartał 2026	8	300
Klonowe Osiedle B1	III Kwartał 2025	14	641
Klonowe Osiedle B3	Zakończony	2	147
Delia Park A1	IV kwartał 2026	14	676
Delia Park B1	Zakończony	2	93
Factory Park B	IV kwartał 2025	2	111
Factory Park A1	Zakończony	1	32
Leśne Zacisze A, B	II kwartał 2025	4	196
Parkowa Dzielnica B3	Zakończony	9	471
SUMA		57	2 720

* oczekiwany termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie

Poniżej Spółka zamieszcza zestawienie aktualnie realizowanych projektów deweloperskich:

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PU (m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2025)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Lublin					
Niecała 7	81	5 043	33	11.2020 r.	06.2025 r.
Nowe Bronowice B2	105	4 467	18	09.2022 r.	12.2025 r.
Świdnik					
Klonowe Osiedle B1	120	5 472	38	12.2023 r.	10.2025 r.
Zamość					
Factory Park B	51	2 533	12	09.2023 r.	12.2025 r.
Delia Park A1	120	5 647	22	05.2024 r.	12.2026 r.
Tomaszów Lubelski					
Leśne Zacisze A, B	109	4 693	40	10.2022 r.	05.2025 r.
SUMA	586	27 855	163		

Oferta lokali (na dzień 31 marca 2025 r.):

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia projektu
	Liczba	PU (m ²)	Liczba	PU (m ²)	
Wikana Residence B1, B2	1	83	84	4 789	Zakończony
Wikana Residence B3, B4	1	72	88	5 008	Zakończony
Nowe Bronowice B2	87	3 728	105	4 467	II kwartał 2026
Klonowe Osiedle B1	82	3 816	120	5 472	I kwartał 2026
Klonowe Osiedle B3	2	144	108	5 986	Zakończony
Niecała 7	48	3 015	81	5 043	II kwartał 2026
Wikana Square B	1	199	142	8 490	Zakończony
Zielone Tarasy C, D	1	76	46	3 104	Zakończony
Delia Park A1	98	4 581	120	5 657	IV kwartał 2026
Delia Park B1	3	144	144	6 707	Zakończony
Factory Park A1	1	68	68	3 381	Zakończony
Factory Park B	39	1 964	51	2 533	I kwartał 2026
Leśne Zacisze A, B	69	2 886	109	4 693	II kwartał 2025
Parkowa Dzielnica B3	45	2 426	78	3 848	Zakończony
SUMA	478	23 202	1 344	69 178	

Przekazania lokali w I kwartale 2025 r.:

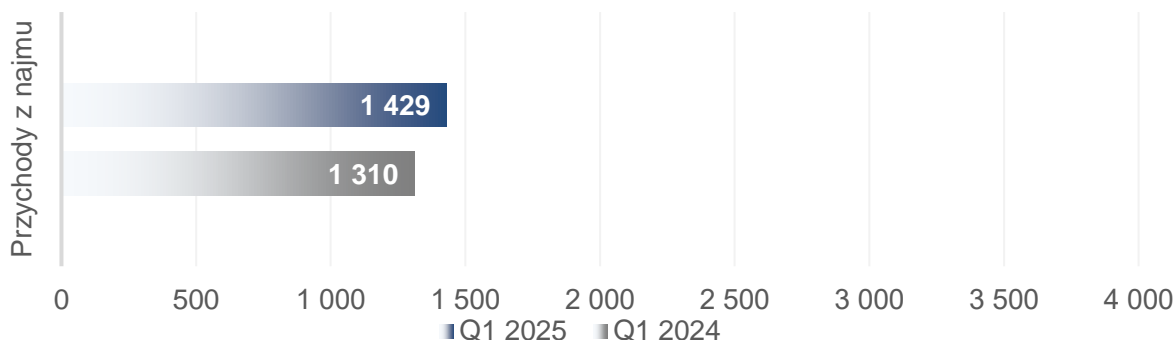
Projekt	Lokale przekazane klientom	
	Liczba (szt.)	PU (m ²)
Wikana Residence B3, B4	1	53
Klonowe Osiedle B3	2	147
Delia Park B1	2	93
Factory Park A1	1	32
Parkowa Dzielnica B3	9	471
SUMA	15	796

Lokale pozostałe do przekazania (według stanu na dzień 31 marca 2025 r.):

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Przewidziany termin zakończenia projektu
	Liczba	PUM/PUU (m ²)	Wartość umów (tys. zł)	
Nowe Bronowice B2	18	739	6 904	IV kwartał 2026
Niecała 7	33	2 027	22 376	II kwartał 2025
Klonowe Osiedle B1	38	1 656	14 206	I kwartał 2026
Delia Park A	22	1 076	9 161	Zakończony
Factory Park B	12	569	4 553	II kwartał 2026
Leśne Zacisze A, B	40	1 807	13 356	II kwartał 2025
SUMA	163	7 874	70 556	

Przychody z segmentu najmu powierzchni komercyjnych w okresie pierwszych trzech miesięcy 2025 r. wyniosły 1 429 tys. zł (w okresie pierwszych trzech miesięcy 2024 r.: 1 310 tys. zł).

PRZYCHODY Z NAJMU (W TYS. PLN)



W wyniku powyższego Grupa Kapitałowa wypracowała w okresie sprawozdawczym 7 483 tys. zł przychodów względem 69 254 tys. zł w okresie porównawczym. Przy jednoczesnym zmniejszeniu kosztu własnego sprzedaży z 50 081 tys. zł (za I kwartał 2024 r.) do 4 534 tys. zł, w okresie sprawozdawczym osiągnięto skonsolidowany zysk brutto na sprzedaży w wysokości 1 174 tys. zł (17 270 tys. zł za I kwartał 2024 r.). Grupa Kapitałowa zakończyła pierwszy kwartał 2025 r. zyskiem netto na poziomie 824 tys. zł (względem zysku netto na poziomie 15 446 tys. zł po I kwartale 2024 r.).

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

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

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

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

- poziom stóp procentowych, a co za tym idzie zdolność kredytowa potencjalnych nabywców,
- kształtowanie się cen materiałów budowlanych i kosztów usług wykonawczych,

- tempo i skala działalności, w tym liczba rozpoczętych inwestycji na posiadanych gruntach,
- zwiększanie liczby sprzedawanych lokali przy jednoczesnym dbaniu o rentowność prowadzonej działalności,
- dostosowywanie harmonogramu realizacji kolejnych projektów do bieżącej i dającej się przewidzieć koniunktury na rynku nieruchomości przy założeniu utrzymania optymalizacji ponoszonych przez Spółkę nakładów i otrzymywanych wpływów oraz stopnia bieżącej płynności,
- dążenie do zapewnienia optymalnej struktury finansowania realizowanych projektów deweloperskich.

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Anna Tracz
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 23 maja 2025 roku



Wikana S.A.

20-703 Lublin, ul. Cisowa 11

tel. 81 444 64 80

fax. 81 444 64 62

e-mail: info@wikana.pl

