

**WAN**  
**Grupa kapitałowa z siedzibą  
w Warszawie**

**Sprawozdanie Zarządu  
z działalności Grupy  
w roku obrotowym 2018**

## **1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE**

- 1.1. Informacje ogólne**
- 1.2. Kapitały własne Grupy**
- 1.3. Siedziba i obszar działania Grupy**
- 1.4. Zatrudnienie**

## **2. POSIADANE UDZIAŁY**

- 2.1. Udziały w innych podmiotach**
- 2.2. Nabycie udziałów (akcji) własnych**

## **3. ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

## **4. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ GRUPY**

## **5. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU**

## **6. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA**

## **7. INSTRUMENTY FINANSOWE W ZAKRESIE RYZYKA**

## 1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE

### 1.1. Informacje ogólne

Rok obrotowy 2018 był kolejnym rokiem umacniania pozycji rynkowej Grupy. Odnosnie podstawowych danych dotyczących funkcjonowania Grupy stwierdzić należy, iż:

1/ zgodnie ze Statutem Zarząd Spółki jest jednoosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu sprawuje Lechosław Mituła, który został powołany uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 29 marca 2018 r. na kolejną trzyletnią kadencję,

2/ w okresie objętym sprawozdaniem w skład Rady Nadzorczej wchodziły następujące osoby:

- Pan Witold Anyszka – Przewodniczący Rady Nadzorczej - od 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku

- Pan Marian Nizioł – Sekretarz, - od 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku

- Pani Agnieszka Brzezik – członek Rady Nadzorczej - od 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku

- Pan Maciej Brzezik – członek Rady Nadzorczej od 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku

- Pan Witold Daniłowicz – członek Rady Nadzorczej od 1 stycznia 2018 roku do dnia 26 kwietnia 2018 roku

3/ na podstawie umowy z dnia 18 stycznia 2003 roku obsługę księgową w Grupie WAN w 2016 r. prowadziła firma „Usługi Księgowe i Doradztwo Podatkowe” Iwona Grundland-Prejzner z siedzibą w Warszawie przy ul. Wittiga 9 m 47, NIP: 524-103-36-82, reprezentowaną przez Panią Iwonę Grundland – Prejzner. Księgi handlowe zgodnie z § 2 w/w umowy, przechowywane były w siedzibie Zarządu WAN S.A. tj. w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80 lok. 10.

### 1.2. Kapitały własne Grupy

Na dzień 31 grudnia 2018 roku kapitały własne Grupy wynosiły **340 144 641,85 zł** w tym **9 600 000 zł** kapitał podstawowy, kapitał zapasowy stanowił kwotę **234 973 866,54 zł** natomiast kapitał rezerwowy stanowił kwotę **105 898 047,00 zł**.

Na koniec roku obrotowego 2018 akcjonariuszami jednostki dominującej były następujące podmioty gospodarcze:

„ANWIT” Sp. z o.o. – 53,68 % udziału w kapitale akcyjnym,

„W.A. INWESTYCJE” Sp. z o.o. – 21,32 % udziału w kapitale akcyjnym,

GSS Wolverine B.V. – 25,00 % udziału w kapitale akcyjnym.

Obecny status prawny 3.000 akcji na okaziciela serii D oraz 21.000 akcji na okaziciela serii G Spółki, stanowiących łącznie 25% kapitału zakładowego Spółki, jest na tyle niejasny, iż Zarząd Spółki nie może jednoznacznie rozstrzygnąć, czy tytuł prawny do akcji należy do GSS III Wolverine B.V. z siedzibą w Amsterdamie („GSS”), czy do Anwit sp. z o.o. („Anwit”) lub W.A. Inwestycje sp. z o.o. („WAI”), a jeżeli tak, to w jakich proporcjach.

Spółce wiadomo, że GSS wykonał w dniu 12 maja 2012 r. Opcję Sprzedaży ww. 3.000 akcji na okaziciela serii D i 21.000 akcji na okaziciela serii G. Skutki tej Opcji Sprzedaży nie są jednak możliwe do jednoznacznego rozstrzygnięcia.

Z jednej strony, Spółka nigdy nie otrzymała żadnego oświadczenia o zbyciu ww. akcji, a w szczególności GSS nigdy nie złożył Spółce żadnego oświadczenia o utracie statusu akcjonariusza. GSS, działając jako akcjonariusz Spółki, wytoczył również powództwo przeciwko Spółce o uchylene uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 19 lutego 2018 r., które obecnie rozpoznawane jest przez Sąd Okręgowy w Warszawie pod sygn. XX GC 800/18.

Spółce wiadomo też, iż GSS wszczął egzekucję przeciwko Anwit i WAI i że w toku tej egzekucji wydał całość ww. akcji Komornikowi Sądowemu przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, Marcinowi Osicze („Komornik”), prowadzącemu postępowanie egzekucyjne pod sygn. Km 2818/18. Zarząd Spółki ma wiedzę, iż GSS zajmuje stanowisko, zgodnie z którym pozostaje akcjonariuszem dopóki Anwit i WAI nie zapłacą za akcje i dopóki Komornik nie przeniesie tych akcji na Anwit lub WAI.

Z drugiej strony, Spółce znany jest pogląd wyrażony w postanowieniu Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 6 grudnia 2018 r. o sygn. VII AGz 570/18, zgodnie z którym wykonanie przez GSS Opcji Sprzedaży skutkowało zbyciem 3.000 akcji na okaziciela serii D oraz 21.000 akcji na okaziciela serii G na rzecz Anwit i WAI.

Ponadto, Spółce wiadomo, iż w toku wspomnianej egzekucji o sygn. Km 2818/18 GSS złożył Komornikowi oświadczenie o rezygnacji członka Rady Nadzorczej Spółki, pana Witolda Daniłowicza, podpisane przez Witolda Daniłowicza w dniu 18 grudnia 2018 r. Oświadczenie to nie dotarło bezpośrednio do Spółki; jednakże Spółce wiadomo jest, iż rezygnacja członka Rady Nadzorczej powołanego przez GSS (w tym przypadku pana Witolda Daniłowicza) była, zgodnie z Umową Akcjonariuszy, wymaganym elementem czynności związanych z wykonaniem przez GSS Opcji Sprzedaży i zbyciem całości praw GSS do akcji Spółki.

### **1.3. Siedziba i obszar działania Grupy**

Na dzień 31 grudnia 2018 roku siedziba jednostki dominującej mieściła się w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80 lok. 10 w Warszawie.

### **1.4. Zatrudnienie**

W 2018 roku stan zatrudnienia nie zmienił się. Liczba zatrudnionych na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosiła 25 osób w tym w WAN 28 Sp. z o.o. 5 osób.

## POSIADANE UDZIAŁY

### 2.1. Udziały w innych podmiotach

Na dzień 31 grudnia 2018 roku kapitałowy udział bezpośredni oraz pośredni jednostki dominującej w innych podmiotach był następujący:

(Wszystkie wartości podane są w PLN)

Udział bezpośredni:

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Kapitał zakładowy	Zysk/strata za rok obrotowy	Kapitał własny	Wartość bilansowa inwestycji w zł	Udział Spółki w %
1.	„W.A. 2000” Sp. z o.o.	Warszawa	14 340 000,00	565 358,80	13 152 421,49	8 070 111,64	55,50
2.	„WAN-OKNA” Sp. z o.o.	Warszawa	50 000,00	85 867,68	2 485 146,93	50 400,00	100,00
3.	„WAN 2” Sp. z o.o.	Warszawa	8 977 000,00	649 742,28	10 344 626,54	8 981 862,63	100,00
4.	„WAN 26” Sp. z o.o.	Warszawa	30 755 950,00	2 105 750,45	28 210 417,03	31 024 648,32	100,00
5.	„WAN 28” Sp. z o.o.	Warszawa	8 220 000,00	4 756 155,77	5 328 331,86	8 172 803,00	100,00
6.	„WAN 17” Sp. z o.o.	Warszawa	2 810 000,00	207 384,98	3 059 476,12	2 784 126,00	99
7.	„WAN 20” Sp. z o.o.	Warszawa	6 853 950,00	375 387,16	13 622 891,63	5 296 668,04	74,55
8.	„WAN 84” Sp. z o.o.	Warszawa	8 729 000,00	400 807,84	9 229 204,51	8 730 642,23	100,00
9.	„WAN-LEASING” Sp.z o.o.	Warszawa	14 808 000,00	823 756,57	15 507 878,26	15 176 608,31	99,99
10.	„WAN TRADE” Sp. z o.o.	Warszawa	1 265 000,00	6 744,53	1 333 811,69	1 266 991,96	99,91
11.	„WAN 44” Sp. z o.o.	Warszawa	56 147 750,00	1 702 617,01	58 004 484,83	49 406 604,58	87,66
12.	„WAN 88” Sp. z o.o.	Warszawa	6 488 000,00	-282 684,93	6 073 241,25	6 491 376,20	100,00
13.	„WAN 48” Sp. z o.o.	Warszawa	4 400 000,00	392 623,51	10 548 228,96	4 387 550,00	99,72
14.	„NAW” Sp. z o.o.	Warszawa	2 353 000,00	-14 474,22	2 484 708,33	2 444 692,00	100
15.	„WAN INVEST” Sp. z o.o.	Warszawa	910 000,00	-60 014,47	852 114,60	1 565 992,00	100,00
16.	„Deyale Investments LTD”	Cypr	4 300,00	-40 612,23	-1 427 261,44	3 852,60	100,00
17.	WAN 82 Sp. z o.o.	Warszawa	29.000,00	-29 577,01	-161 608,14	15 663,56	51
18.	WAN-STAL Sp. z o.o.	Warszawa	100.000,00	-7 273,30	92 726,70	52 937,04	50,50
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2018 roku						<b>153 923 530,11</b>	

Poprzez WAN 26 Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Kapitał zakładowy	Zysk/strata za rok obrotowy	Kapitał własny	Wartość bilansowa inwestycji w zł	Udział Spółki w %
1.	„W.A. 2000” Sp. z o.o.	Warszawa	14 340 000,00	565 358,80	13 152 421,49	6 309 332,69	44,00
2.	„WAN 20” Sp. z o.o.	Warszawa	6 853 950,00	375 387,16	13 622 891,63	1 714 063,52	25,00
3.	„WAN 44” Sp. z o.o.	Warszawa	56 147 750,00	1 702 617,01	58 004 484,83	6 900 977,82	12,28
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2018 roku						<b>14 924 374,03</b>	

Poprzez DEYALE INVETMENTS LIMITED

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Kapitał zakładowy	Zysk/strata za rok obrotowy	Kapitał własny	Wartość bilansowa inwestycji w zł	Udział Spółki w %
1.	„WAN 48” Sp. z o.o.	Warszawa	4 400 000,00	392 623,51	10 548 228,96	2 200,00	0,05
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2018 roku						<b>2 200,00</b>	

Poprzez „WAN 24” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Kapitał zakładowy	Zysk/strata za rok obrotowy	Kapitał własny	Wartość bilansowa inwestycji w zł	Udział Spółki w %
1.	„RA ITALIA” Sp. z o.o.	Warszawa	12 010 000,00	-439 135,94	11 923 200,06	6 293 038,00	50,00
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2018 roku						<b>6 293 038,00</b>	

poprzez „WAN 4” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Kapitał zakładowy	Zysk/strata za rok obrotowy	Kapitał własny	Wartość bilansowa inwestycji w zł	Udział Spółki w %
1.	W.A 2000 Sp. z o.o.	Warszawa	14 340 000,00	565 358,80	13 152 421,49	73 313,00	0,5
2.	WAN 20 Sp. z o.o.	Warszawa	6 853 950,00	375 387,16	13 622 891,63	31 802,00	0,45
3.	WAN 17 Sp. z o.o.	Warszawa	2 810 000,00	207 384,98	3 059 476,12	28 974,00	1
4.	WAN 48 Sp. z o.o.	Warszawa	4 400 000,00	392 623,51	10 548 228,96	10 794,00	0,23
5.	WAN Leasing Sp. z o.o.	Warszawa	14 808 000,00	823 756,57	15 507 878,26	4 764,00	0,01
6.	WAN-TRADE Sp. z o.o.	Warszawa	1 265 000,00	6 744,53	1 333 811,69	12 955,00	0,09
7.	WAN 24 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000,00	-148 460,81	6 599 095,99	20 200,00	100
8.	„RA ITALIA” Sp. z o.o.	Warszawa	12 010 000,00	-439 135,94	11 923 200,06	6 129 172,00	50
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2018 roku						<b>6 311 974,00</b>	

poprzez „WAN 88” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Kapitał zakładowy	Zysk/strata za rok obrotowy	Kapitał własny	Wartość bilansowa inwestycji w zł	Udział Spółki w %
1.	„WAN 83” Sp. z o.o.	Warszawa	560 000,00	- 227 894,17	227 181,36	17 233 689,60	75
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2018 roku						<b>17 233 689,60</b>	

## **2.2. Nabycie udziałów (akcji) własnych**

Nie wystąpiło

## **2. ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Nie wystąpiły

## **3. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ GRUPY**

W najbliższych latach Grupa nadal będzie umacniać swoją pozycję na rynku. Kontynuowane będą głównie inwestycje mieszkaniowe. Ten rynek jest bardziej stabilny i przewidywalny co pozwala istotnie ograniczyć ryzyko rynkowe.

Do czasu ustabilizowania sytuacji na rynkach światowych ograniczona będzie skala działalności w innych segmentach. Podejmowane będą głównie działania przygotowujące przyszłe inwestycje bez konieczności ponoszenia istotnych nakładów. W tym czasie Grupa będzie się koncentrowała na zarządzaniu posiadanymi nieruchomościami.

Po ustabilizowaniu się sytuacji w oparciu o posiadane atrakcyjne tereny, a także w wyniku dalszych inwestycji zaoferujemy naszym klientom do kupna, jak i najmu:

- mieszkania i apartamenty,
- atrakcyjne domy w ekologicznych i zamkniętych osiedlach pod Warszawą,
- obiekty biurowe i biurowo – magazynowe,
- magazyny wysokiego składowania,
- kompleks sportowo – rekreacyjny z zapleczem hotelowym.

Naszą działalność orientujemy na szybko zmieniające się uwarunkowania kraju, który będąc członkiem Unii Europejskiej stoi przed nowymi wyzwaniami, a budownictwo mieszkaniowe i komercyjne może należeć do najszybciej rozwijających się branż.

W celu podniesienia skuteczności i efektywności działania w ramach Grupy Kapitałowej, WAN S.A. nadal będzie pełnił w prowadzonych inwestycjach funkcję Generalnego Realizatora Inwestycji, a poszczególne projekty inwestycyjne prowadzone będą poprzez istniejące, bądź nowe spółki celowe.

Głównym celem na najbliższe lata będzie wybudowanie, a następnie refinansowanie poprzez kredyt bądź leasing zwrotny, co najmniej 100 tys. metrów kwadratowych powierzchni biurowej, usługowej i magazynowej przeznaczonej na wynajem.

W 2018 roku realizowana była sprzedaż mieszkań w Łodzi przy ul. Biegunowej oraz w Krakowie przy ul. Górników. Jednocześnie rozpoczęto realizację w Kutnie. Nadal prowadzone są przygotowania do kolejnej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Marymonckiej. Realizacja tych inwestycji powinna przyczynić się do kilkuprocentowego wzrostu sprzedaży i zysku.

#### **4. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU**

Nie dotyczy.

#### **5. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA**

W 2018 roku przychody netto ze sprzedaży wyniosły **71 843 581,89 zł**, pozostałe przychody operacyjne **15 135 377,99 zł**, a przychody finansowe **676 679,55 zł**. Łączne przychody osiągnęły poziom **87 653 639,43 zł**. Grupa zamknęła rachunek wyników zyskiem bilansowym w wysokości brutto **15 512 552,58 zł** oraz zyskiem bilansowym w wysokości netto **10 959 036,00 zł**.

Aktywa na koniec roku osiągnęły poziom **544 361 195,91 zł**. Odnotowano spadek aktywów o 0,01 % w stosunku do roku ubiegłego. Kapitały własne wynosiły na koniec 2018 r. **340 144 641,85 zł** i zwiększyły się w stosunku do poprzedniego roku o 3,3 %.

#### **6. INSTRUMENTY FINANSOWE W ZAKRESIE RYZYKA**

Na rynku deweloperskim występują dwa podstawowe ryzyka finansowe: ryzyko zmiany cen oraz ryzyko kredytowe.

##### **Ryzyko zmiany cen**

Grupa Kapitałowa WAN S.A. zabezpiecza się przed ryzykiem zmiany cen podpisując kontrakty przerzucające to ryzyko na wykonawców. W umowach najmu znajdują się również wskaźniki waloryzacji przychodów.

W 2018 r. nie wystąpiły żadne negatywne zdarzenia związane z realizowanymi pracami budowlanymi.

##### **Ryzyko kredytowe**

Występują tu dwa ryzyka: ryzyko zmiany stóp procentowych i ryzyko kursu walutowego. Grupa na bieżąco analizuje zmiany na rynku kredytowym, w tym głównie zmiany stóp procentowych oraz zmiany kursu walutowego. Ograniczeniu ryzyka służy polityka Grupy, zgodnie z którą kredyty są zaciągane w walucie, w której osiągnęte są przychody będące podstawą spłaty kredytów.

Generalną zasadą jest podpisywanie umów najmu głównie w Euro i zaciąganie kredytów w Euro. Pozwala to na zmniejszenie ryzyka stóp procentowych. Na rynku Euro stopy te są niższe i bardziej stabilne.

Ograniczeniu ryzyka kredytowego służy też polityka utrzymywania względnie niskiego poziomu zadłużenia w stosunku do wartości posiadanych aktywów.