

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

**Sprawozdanie Zarządu**  
**z działalności Grupy**  
**w roku obrachunkowym 2019**

## **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 2019 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 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku
- Pan Marian Nizioł – Sekretarz, - od 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku
- Pani Agnieszka Brzezik – członek Rady Nadzorczej - od 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku
- Pan Maciej Brzezik – członek Rady Nadzorczej od 1 stycznia 2019 roku do 10 lipca 2019 roku

3/ na podstawie umowy z dnia 18 stycznia 2003 roku obsługę księgową w Grupie WAN w 2019 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 2019 roku kapitały własne Grupy wynosiły **339 119 521,64 zł** w tym **9 600 000 zł** kapitał podstawowy, kapitał zapasowy stanowił kwotę **244 188 876,14 zł** natomiast kapitał rezerwowy stanowił kwotę **105 898 047,00 zł**.

Na koniec roku obrotowego 2019 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 III Wolverine B.V.	– 25,00 % udziału w kapitale akcyjnym.

Zgodnie z postanowieniem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 06.12.2018 r., akcje WAN S.A. należące do GSS III Wolverine B.V. (24 000 akcji stanowiących 25% w kapitale zakładowym) w związku z koniecznością ich wykupu, powinny finalnie przejść na rzecz „Anwit” sp. z o.o. oraz „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. Udział przypadający na „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. został ustalony zgodnie z dotychczasową proporcją udziałów w kapitale zakładowym WAN S.A. posiadanym przez „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. oraz „Anwit” sp. z o.o.

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania Zarządu z działalności, akcje WAN S.A., o których mowa powyżej przekazane zostały do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa Marcina Osiczko i akcje te zostaną wydane w odpowiedniej proporcji spółce „Anwit” Sp. z o.o. oraz spółce „W.A. Inwestycje” Sp. z o.o. po rozliczeniu ich ceny z GSS III Wolverine B.V.

Kapitał zakładowy WAN S.A. podzielony jest na 96.000 akcji z czego 72.000 akcji, stanowiące 75% w kapitale zakładowym, posiada „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. oraz „Anwit” sp. z o.o. Spośród tych

akcji „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. posiada 20.466 akcji, co stanowi 28,425% z 72.000 akcji posiadanych przez „Anwit” sp. z o.o. oraz „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. Z kolei spośród tych akcji, „Anwit” sp. z o.o. posiada 51.534 akcji, co stanowi 71,575% z 72.000 akcji posiadanych przez „Anwit” sp. z o.o. oraz „W.A. Inwestycje” sp. z o.o.

Aby zachować dotychczasową proporcję pomiędzy „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. a „Anwit” sp. z o.o. w kapitale zakładowym WAN S.A., „W.A. Inwestycje” powinno nabyć 6.822 akcji spośród 24.000 będących w posiadaniu GSS III Wolverine B.V. ( $24.000 \text{ akcji} * 28,425\% = 6.822 \text{ akcji}$ ), a spółka pod firmą „Anwit” powinna nabyć 17.178 akcji spośród 24.000 będących w posiadaniu GSS III Wolverine B.V. ( $24.000 \text{ akcji} * 71,575\% = 17.178 \text{ akcji}$ ).

Posiadanie ww. 6.822 a przez spółkę pod firmą „W.A. Inwestycje” Sp. z o.o. oraz 17.178 akcji przez spółkę pod firmą „Anwit” Sp. z o.o. nie zostało jeszcze przeniesione na rzecz „W.A. Inwestycje” sp. z o.o., i „Anwit” Sp. z o.o. w związku z tym w chwili obecnej nie jest wiadome, konkretnie które akcje (oznaczone konkretną serią i numerem) przejdą na rzecz „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. i „Anwit” Sp. z o.o., stąd zostały wskazane wszystkie 24.000 akcji GSS III Wolverine B.V. Niemniej jednak, „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. oraz „Anwit” sp. z o.o. roboczo zakładają, że na rzecz „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. przejdzie 3.000 akcji serii D o numerach od 002.001 do 005.000, oraz 3.822 akcji serii G o numerach od 017.179. do 021.000, a na rzecz „Anwit” sp. z o.o. przejdzie 17.178 akcji serii G o numerach od 000.001 do 017.178.

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

Na dzień 31 grudnia 2019 roku siedziba jednostki dominującej mieściła się w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80 lok. 10 w Warszawie.

### **1.4. Zatrudnienie**

W 2019 roku stan zatrudnienia nie zmienił się. Liczba zatrudnionych na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiła 22 osób w tym w WAN 44 Sp. z o.o. 3 osób.

## 2. POSIADANE UDZIAŁY

### 2.1. Udziały w innych podmiotach

Na dzień 31 grudnia 2019 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	Udział Spółki w %	Ilość udziałów
1.	„W.A. 2000” Sp. z o.o.	Warszawa	14 340 000,00	15 127,07	13 167 548,56	8 075 658,64	55,5	7.965 udziałów o łącznej wartości 7.965.000 zł.
2.	„WAN-OKNA” Sp. z o.o.	Warszawa	50 000,00	-128 157,61	2 356 989,32	50 400,00	100	100 udziałów o łącznej wartości 50.000,00 zł.
3.	„WAN 2” Sp. z o.o.	Warszawa	10 677 000,00	34 332,54	11 787 948,08	10 681 862,63	100	213.540 udziałów o łącznej wartości 10 677 000,00 zł.
4.	„WAN 26” Sp. z o.o.	Warszawa	30 755 950,00	793 606,30	29 029 564,33	31 024 648,32	100	615.119 udziałów o łącznej wartości
5.	„WAN 28” Sp. z o.o.	Warszawa	8 220 000,00	1 214 918,88	6 543 250,74	8 172 803,00	100	16.440 udziałów o łącznej wartości
6.	„WAN 17” Sp. z o.o.	Warszawa	5 310 000,00	647,05	5 359 405,17	2 784 126,00	52,39	55.638 udziałów o łącznej wartości
7.	„WAN 20” Sp. z o.o.	Warszawa	6 853 950,00	154 911,57	13 426 880,96	5 299 736,04	74,59	102.250 udziałów o łącznej wartości
8.	„WAN 84” Sp. z o.o.	Warszawa	8 729 000,00	669 894,90	9 499 099,41	8 730 642,23	100	174.580 udziałów o łącznej wartości
9.	„WAN-LEASING” Sp.z	Warszawa	14 808 000,00	-1 247 129,52	13 660 728,58	15 176 608,31	99,99	29.615 udziałów o łącznej wartości
10.	„WAN TRADE” Sp. z	Warszawa	1 265 000,00	-76 001,06	1 257 810,63	1 266 991,96	99,91	1.253 udziałów o łącznej wartości 1 253.000,00
11.	„WAN 44” Sp. z o.o.	Warszawa	56 147 750,00	2 381 280,37	67 718 320,16	49 409 672,58	87,66	984.412 udziałów o łącznej wartości
12.	„WAN 88” Sp. z o.o.	Warszawa	6 488 000,00	-299 277,13	5 773 964,12	6 491 376,20	100	129.760 udziałów o łącznej wartości
13.	„WAN 48” Sp. z o.o.	Warszawa	4 400 000,00	-361 215,17	10 187 013,79	4 387 550,00	99,72	87.751 udziałów o łącznej wartości
14.	„NAW” Sp. z o.o.	Warszawa	2 353 000,00	8 369,53	2 493 077,86	2 444 692,00	100	47.060 udziałów o łącznej wartości
15.	„WAN INVEST” Sp. z	Warszawa	910 000,00	-24 424,05	827 690,55	1 565 992,00	100	9.100 udziałów o łącznej wartości 910.000,00 zł.
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2019 roku						<b>155 562 759,91</b>		

Poprzez WAN 26 Sp. z o.o.								
Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Kapitał zakładowy	Zysk/strata za rok obrotowy	Kapitał własny	Wartość bilansowa	Udział Spółki w %	Ilość udziałów
1.	„W.A. 2000” Sp. z o.o.	Warszawa	14 340 000,00	15 127,07	13 167 548,56	6 304 331,94	43,95	6303 udziałów o łącznej wartości 6.303.000,00
2.	„WAN 20” Sp. z o.o.	Warszawa	6 853 950,00	154 911,57	13 426 880,96	1 711 558,52	24,96	34.212 udziałów o łącznej wartości
3.	„WAN 44” Sp. z o.o.	Warszawa	56 147 750,00	2 381 280,37	67 718 320,16	6 898 477,82	12,28	137.950 udziałów o łącznej wartości
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2019 roku						<b>14 914 368,28</b>		

Poprzez "WAN 17" Sp. z o.o.								
Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Kapitał zakładowy	Zysk/strata za rok obrotowy	Kapitał własny	Wartość bilansowa	Udział Spółki w %	Ilość udziałów
1.	Secret II Sp. z o.o.	Kraków	6.000,00 zł	9 635,33	-102 443,00	4 444 984,00	50,58	61 udziałów o łącznej wartości 3.050,00 zł
2.	„WAN 82” Sp. z o.o.	Warszawa	29 000,00	10 138,99	-151 469,15	16 665,00	51	296 udziałów o łącznej wartości 14.800,00 zł
3.	WAN-Stal Sp. z o.o.	Warszawa	100 000,00	-19 711,45	73 015,25	53 974,90	50,05%	1.001 udziałów o łącznej wartości 50.050,00 zł
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2019 roku						<b>4 515 623,90</b>		

Poprzez „WAN 24” Sp. z o.o.								
Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Kapitał zakładowy	Zysk/strata za rok obrotowy	Kapitał własny	Wartość bilansowa	Udział Spółki w %	Ilość udziałów
1.	„RA ITALIA” Sp. z o.o.	Warszawa	12 010 000,00	-1 201 214,35	10 721 985,71	6 293 038,00	50	120.100 udziałów o łącznej wartości
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2019 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	Udział Spółki w %	Ilość udziałów
1.	W.A 2000 Sp. z o.o.	Warszawa	14 340 000,00	15 127,07	13 167 548,56	73 313,00	0,5	72 udziały o łącznej wartości 72.000,00 zł
2.	WAN 20 Sp. z o.o.	Warszawa	6 853 950,00	154 911,57	13 426 880,96	31 802,00	0,45	617 udziałów o łącznej wartości 30.850,00 zł
3.	WAN 17 Sp. z o.o.	Warszawa	5 310 000,00	647,05	5 359 405,17	28 974,00	0,53	562 udziały o łącznej wartości 28.100,00 zł
4.	WAN 48 Sp. z o.o.	Warszawa	4 400 000,00	-361 215,17	10 187 013,79	10 794,00	0,23	200 udziałów o łącznej wartości 10.000,00 zł
5.	WAN Leasing Sp. z o.o.	Warszawa	14 808 000,00	-1 247 129,52	13 660 728,58	4 764,00	0,01	1 udział o łącznej wartości 500,00 zł
6.	WAN-TRADE Sp. z o.o.	Warszawa	1 265 000,00	-76 001,06	1 257 810,63	12 955,00	0,09	12 udziałów o łącznej wartości 12.000,00 zł
7.	WAN 24 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000,00	-217 844,59	6 381 251,40	6 381 251,00	100	100 udziałów o łącznej wartości 5.000,00 zł
8.	„RA ITALIA” Sp. z o.o.	Warszawa	12 010 000,00	-1 201 214,35	10 721 985,71	6 129 172,00	50	120.100 udziałów o łącznej wartości
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2019 roku						<b>12 673 025,00</b>		

poprzez „WAN 88” Sp. z o.o.								
Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Kapitał zakładowy	Zysk/strata za rok obrotowy	Kapitał własny	Wartość bilansowa	Udział Spółki w %	Ilość udziałów
1.	„WAN 83” Sp. z o.o.	Warszawa	560 000,00	3 764 408,54	3 991 589,90	17 233 689,60	75	8.400 udziałów o łącznej wartości 420.000,00 zł.
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2019 roku						<b>17 233 689,60</b>		

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

Nie wystąpiło

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

W dniu 11 maja 2020 r. z funkcji Prezesa Zarządu Spółki WAN S.A. będącej jednostką dominującą, zrezygnował Pan Lechosław Mituła. Zgodnie z § 24 ust. 2 pkt 6 Statutu Spółki, jednomyślną uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 20 maja 2020 r., powołani w skład Zarządu Spółki zostali Pani Aneta Zdulska, której powierzono funkcję Członka Zarządu oraz Pan Maciej Chrostowski, któremu powierzono funkcję Członka Zarządu.

### **4. 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 2019 roku realizowana była sprzedaż mieszkań w Łodzi przy ul. Biegunowej oraz w Krakowie przy ul. Górników i ul. Snycerskiej. Realizowana jest inwestycja w Kutnie oraz inwestycja mieszkaniowa przy ul. Marymonckiej. Realizacja tych inwestycji powinna przyczynić się do kilkuprocentowego wzrostu sprzedaży i zysku.

W ocenie Zarządu podstawowym czynnikiem ryzyka, mogącym mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy w roku 2020, jest pandemia związana z rozprzestrzenianiem się wirusa COVID-19, a przede wszystkim skutki związane z komunikatem Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 marca 2020 roku dotyczącego stanu epidemii w kraju oraz licznych wskazań Głównego Inspektora Sanitarnego i wydanych w związku z tym aktów prawnych. Skutkiem zaistniałej sytuacji jest pogorszenie sytuacji makroekonomicznej i spowolnienie tempa wzrostu gospodarczego w Polsce i na całym świecie, a w konsekwencji spadek poziomu inwestycji przedsiębiorstw i obniżenie popytu na usługi Spółki.

Kierownictwo nadal będzie monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

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

Nie dotyczy.

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

W 2019 roku przychody netto ze sprzedaży wyniosły **50 858 043,20 zł**, pozostałe przychody operacyjne **7 917 101,29 zł**, a przychody finansowe **1 956 875,75 zł**. Łączne przychody osiągnęły poziom **60 732 02,24 zł**. Grupa zamknęła rachunek wyników stratą bilansową w wysokości brutto **1 594 414,92 zł** oraz stratą bilansową w wysokości netto **2 331 069,88 zł**.

Aktywa na koniec roku osiągnęły poziom **551 183 561,10 zł**. Odnotowano wzrost aktywów o 0,98 % w stosunku do roku ubiegłego. Kapitały własne wynosiły na koniec 2019 r. **339 119 521,64 zł** i zmniejszyły się w stosunku do poprzedniego roku o 0,30 %.

## **7. 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 2019 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 osiągnane 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.