

**WAN**  
**Spółka Akcyjna**  
**z siedzibą w Warszawie**  
**KRS – 18902**

**Sprawozdanie Zarządu**  
**z działalności jednostki**  
**w roku obrachunkowym 2018**

## **1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE**

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

## **2. POSIADANE UDZIAŁY**

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

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

## **4. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁKI**

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

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

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

## **1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE**

### **1.1. Informacje ogólne**

Rok obrotowy 2018 był kolejnym rokiem umacniania pozycji rynkowej Spółki. Odnośnie podstawowych danych dotyczących funkcjonowania Spółki 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 firmy w 2017 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 lokal 10.

### **1.2. Kapitały własne Spółki**

Na dzień 31 grudnia 2018 roku kapitały własne Spółki wynosiły 323 373 404,55 zł w tym 9 600 000,00 zł kapitał zakładowy, kapitał zapasowy stanowił kwotę 198 571 051,52 zł natomiast kapitał rezerwowy stanowił kwotę 105 896 400,00 zł.

Na koniec roku obrotowego 2017 akcjonariuszami Spółki 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

## **WAN S.A.**

### **Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r.**

przeciwko Spółce o uchylenie 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 Osiczcze („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 Spółki**

Na dzień 31 grudnia 2018 r. siedziba Spółki mieściła się w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80 lok.10 w Warszawie.

### **1.4. Zatrudnienie**

Liczba zatrudnionych na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosiła 23 osoby.

W 2018 roku członkowie Rady Nadzorczej Spółki –podobnie jak w latach poprzednich - nie pobierali żadnych wynagrodzeń i nałożone Statutem, Kodeksem Spółek Handlowych oraz Regulaminem obowiązki wykonywali społecznie. Prezes Zarządu, Pan Lechosław Mituła w okresie sprawozdawczym otrzymał wynagrodzenie brutto w wysokości 371 479,45 zł.

## **WAN S.A.**

### **Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r.**

---

## **2. POSIADANE UDZIAŁY**

### **2.1. Udziały w innych podmiotach**

Na dzień 31 grudnia 2018 roku kapitałowy udział Spółki w innych podmiotach był następujący:

<b>Lp.</b>	<b>Nazwa podmiotu</b>	<b>Siedziba</b>	<b>Udział Spółki %</b>	<b>Wartość bilansowa</b>
1	WA 2000 Sp. z o.o.	Warszawa	55,66	8 070 111,64
2	WAN-OKNA S.p o.o.	Warszawa	100	50 400,00
3	WAN 26 Sp. z o.o.	Warszawa	100	31 024 648,32
4	WAN 28 Sp. z o.o.	Warszawa	100	8 172 803,00
5	WAN 17 Sp. z o.o.	Warszawa	99,47	2 784 126,00
6	WAN 20 Sp. z o.o.	Warszawa	74,56	5 296 668,04
7	WAN LEASING Sp. z o.o.	Warszawa	99,99	15 176 608,31
8	WAN 44 Sp. z o.o.	Warszawa	87,66	49 406 604,58
9	DEYALE INVESTMENTS LIMITED	Nikozja	100	3 852,60
10	WAN 48 Sp. z o.o.	Warszawa	99,72	4 387 550,00
11	WAN 2 Sp. z o.o.	Warszawa	100	8 981 862,63
12	WAN 82 Sp. z o.o.	Warszawa	51,04	15 663,56
13	WAN 84 Sp. z o.o.	Warszawa	100	8 730 642,23
14	WAN Invest Sp. z o.o.	Warszawa	100	1 565 992,00
15	WAN Trade Sp. z o.o.	Warszawa	99,05	1 266 991,96
16	WAN 88 Sp. z o.o.	Warszawa	100	6 491 376,20
17	WAN-STAL Sp. z o.o.	Warszawa	50,5	52 937,04
18	NAW Sp. z o.o.	Warszawa	100	2 444 692,00
	<b>Razem</b>			<b>153 923 530,11</b>

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

Nie wystąpiły.

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

Nie wystąpiły

### **4. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁKI**

W najbliższych latach Spółka nadal umacniać będzie swoją pozycję na rynku. Do czasu ustabilizowania sytuacji na rynkach światowych ograniczona będzie skala działalności. Podejmowane będą głównie działania przygotowujące przyszłe inwestycje bez konieczności ponoszenia istotnych nakładów. W tym czasie WAN S.A. będzie się koncentrował 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:

## **WAN S.A.**

### **Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r.**

---

- 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.

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

Nie dotyczy.

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

W 2018 roku przychody ze sprzedaży wyniosły **22 601 657,88 zł**, pozostałe przychody operacyjne **12 523 917,66 zł**, a przychody finansowe **8 064 056,03 zł**. Łączne przychody osiągnęły poziom **43 189 631,57 zł**. Spółka zamknęła rachunek wyników zyskiem bilansowym w wysokości:

brutto: **8 195 194,84 zł**,  
netto: **6 924 273,04 zł**

Aktywa na koniec roku osiągnęły poziom **397 095 552,14 zł**. Odnotowano spadek aktywów o 3 % w stosunku do roku ubiegłego. Kapitały własne wynosiły na koniec 2018 r. **320 991 724,56 zł** i wzrosły w stosunku do poprzedniego roku o 3 %.

Wypracowany zysk w 2018 roku w wysokości **6 924 273,04 zł** Zarząd Spółki planuje przeznaczyć na kapitał zapasowy.

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

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

## **WAN S.A.**

### **Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r.**

---

#### **Ryzyko zmiany cen**

WAN SA 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. Spółka na bieżąco analizuje zmiany na rynku kredytowym, w tym głównie zmiany stóp procentowych oraz zmiany kursu walutowego. Ograniczeniu ryzyka służy polityka firmy, zgodnie z którą kredyty są zaciągane w walucie, w której osiąmane 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.