

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

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

## **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 JEDNOSTKIJAKIE 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 2019 był kolejnym rokiem umacniania pozycji rynkowej Spółki. Odnosnie 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 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 firmy 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 lokal 10.

### **1.2. Kapitały własne Spółki**

Na dzień 31 grudnia 2019 roku kapitały własne Spółki wynosiły 323 458 575,75 zł w tym 9 600 000,00 zł kapitał zakładowy, kapitał zapasowy stanowił kwotę 205 495 324,56 zł natomiast kapitał rezerwowy stanowił kwotę 105 896 400,00 zł.

Na koniec roku obrotowego 2019 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 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 Spółki**

Na dzień 31 grudnia 2019 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 2019 roku wynosiła 22 osoby.

W 2019 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 372 000,00 zł.

## 2. POSIADANE UDZIAŁY

### 2.1. Udziały w innych podmiotach

Na dzień 31 grudnia 2019 roku kapitałowy udział Spółki w innych podmiotach był następujący:

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki %	Wartość bilansowa
				zł.
1	WA 2000 Sp. z o.o.	Warszawa	55,5	8 075 658,64
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	52,39	2 784 126,00
6	WAN 20 Sp. z o.o.	Warszawa	74,59	5 299 736,04
7	WAN LEASING Sp. z o.o.	Warszawa	99,99	15 176 608,31
8	WAN 44 Sp. z o.o.	Warszawa	87,66	49 409 672,58
9	WAN 48 Sp. z o.o.	Warszawa	99,72	4 387 550,00
10	WAN 2 Sp. z o.o.	Warszawa	100	10 681 862,63
11	WAN 84 Sp. z o.o.	Warszawa	100	8 730 642,23
12	WAN Invest Sp. z o.o.	Warszawa	100	827 690,55
13	WAN Trade Sp. z o.o.	Warszawa	99,91	1 266 991,96
14	WAN 88 Sp. z o.o.	Warszawa	100	6 491 376,20
15	NAW Sp. z o.o.	Warszawa	100	2 444 692,00
	<b>Razem</b>			<b>154 824 458,46</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

W dniu 11 maja 2020 r. z funkcji Prezesa Zarządu Spółki, 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.

W ocenie Zarządu podstawowym czynnikiem ryzyka, mogącym mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki 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.

#### 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:

- 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. Jednocześnie rozpoczęto realizację w Kutnie.

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

Nie dotyczy.

#### 6. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

W 2019 roku przychody ze sprzedaży wyniosły **23 621 218,49zł**, pozostałe przychody operacyjne **3 209 278,51zł**, a przychody finansowe **9 075 537,00 zł**. Łączne przychody osiągnęły poziom **35 906 034,00zł**. Spółka zamknęła rachunek wyników stratą bilansową w wysokości:

brutto: **3 091 826,67 zł**,

netto: **2 312 118,12 zł**

Aktywa na koniec roku osiągnęły poziom **392 821 013,52 zł**. Odnotowano spadek aktywów o 1 % w stosunku do roku ubiegłego. Kapitały własne wynosiły na koniec 2019 r. **318 679 606,44 zł** i zmniejszyły się w stosunku do poprzedniego roku o 1 %.

Stratę za 2019 rok w wysokości **2 312 118,12 zł** Zarząd Spółki planuje pokryć zyskami lat przyszłych.

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

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

### **Ryzyko zmiany cen**

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. 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 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.