

WAN
Spółka Akcyjna
z siedzibą w Warszawie
KRS – 18902

Sprawozdanie Zarządu
z działalności jednostki
w roku obrachunkowym 2020

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 2020 był kolejnym rokiem umacniania pozycji rynkowej Spółki. Odnosnie podstawowych danych dotyczących funkcjonowania Spółki stwierdzić należy, iż:

1/ 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.

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

- Pan Witold Anyszka – Przewodniczący Rady Nadzorczej - od 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku

- Pan Marian Nizioł – Sekretarz, - od 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku

- Pani Agnieszka Brzezik – członek Rady Nadzorczej - od 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku

3/ na podstawie umowy z dnia 18 stycznia 2003 roku obsługę księgową firmy w 2018 r. prowadziła firma „IGP” 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 2020 roku kapitały własne Spółki wynosiły 342 822 226,81 zł w tym 9 600 000,00 zł kapitał zakładowy, kapitał zapasowy stanowił kwotę 170 089 606,44 zł natomiast kapitał rezerwowy stanowił kwotę 138 990 000,00 zł.

Na koniec roku obrotowego 2020 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.

Sytuacja od strony Spółki dominującej przedstawia się następująco:

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, przejdą, po rozliczeniu ich ceny, finalnie na rzecz „Anwit” sp. z o.o. w restrukturyzacji oraz „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. w restrukturyzacji. Udział przypadający na „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. w restrukturyzacji i „Anwit” Sp. z o.o. w restrukturyzacji został ustalony zgodnie z dotychczasową proporcją udziałów w kapitale zakładowym WAN S.A. posiadanym przez „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. w restrukturyzacji oraz „Anwit” sp. z o.o. w restrukturyzacji.

Aby zachować dotychczasową proporcję podziału akcji pomiędzy „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. w restrukturyzacji a „Anwit” sp. z o.o. w restrukturyzacji w kapitale zakładowym WAN

S.A., „W.A. Inwestycje” Sp. z o.o. w restrukturyzacji 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 Sp. z o.o. w restrukturyzacji” powinna nabyć 17.178 akcji spośród 24.000 będących w posiadaniu GSS III Wolverine B.V. ($24.000 \text{ akcji} * 71,575\% = 17.178 \text{ akcji}$). Docelowo, w wyniku wykonania układu, Anwit Sp. z o.o. w restrukturyzacji będzie posiadał łącznie 68.712 akcji, tj. 71,58 % kapitału zakładowego WAN S.A, zaś „W.A. Inwestycje” Sp. z o. o. w restrukturyzacji będzie posiadał 6.822 akcji, tj. 28,42 % kapitału zakładowego WAN S.A.

Powyższa struktura akcjonariatu będzie miała miejsce podczas Zamknięcia 1, na którym akcje zostaną przeniesione, czyli w 7 dni po uprawomocnieniu postanowienia Sądu restrukturyzacyjnego z dnia 25 stycznia 2021 r. o przyjęciu układów Anwit Sp. z o.o. w restrukturyzacji i WA Inwestycje Sp. z o.o. w restrukturyzacji. Na dzień sporządzenia noty postanowienie nie jest jeszcze prawomocne, zostały złożone wnioski o sprostowanie oczywistych omyłek pisarskich.

Zgodnie z postanowieniem o zatwierdzeniu układu cena wykupu została ustalona w zależności od terminu wykonania układu – jeśli układ zostanie wykonany w ciągu 6 miesięcy, wówczas cena wykupu stanowić będzie kwotę 25.4 mln euro lub 30 mln euro jeśli układ będzie wykonany w terminie 2 lat i 6 miesięcy.

W ramach wykonania układu źródłem zaspokojenia wierzycieli w pierwszej kolejności będzie emisja obligacji przez WAN S.A., w tym zakresie zostały podpisane umowy z doradcami finansowymi oraz doradcami prawnymi, finalizowana jest oferta prywatna, a także zbycie środków trwałych należących do Grupy WAN, w tym udziałów w spółkach nieruchomościowych.

W dniu 26.02.2021 akcje Spółki „WAN S.A.” zostały zdeponowane w mBank zgodnie z umową o prowadzenie rejestru akcjonariuszy i zgodnie z prawem w dniu 01.03.2021 zostały zdematerializowane.

1.3. Siedziba i obszar działania Spółki

Na dzień 31 grudnia 2020 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 2020 roku wynosiła 18 osoby.

W 2020 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 sprawowania funkcji w 2020 roku otrzymał wynagrodzenie brutto w wysokości 144 088,96 zł., natomiast Członkowie Zarządu otrzymali łącznie wynagrodzenie brutto w wysokości 271 763,00 zł.

2. POSIADANE UDZIAŁY

2.1. Udziały w innych podmiotach

Na dzień 31 grudnia 2020 roku kapitałowy udział Spółki w innych podmiotach był następujący:

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki %	Wartość bilansowa zł.
1	WAN-OKNA Sp. zo.o.	Warszawa	100	2 411 113,81
2	WAN 26 Sp. zo.o.	Warszawa	100	31 317 834,81
3	WAN 20 Sp. zo.o.	Warszawa	52,39	10 454 057,77
4	WAN 44 Sp. zo.o.	Warszawa	99,99	56 102 242,90
5	WAN 2 Sp. zo.o.	Warszawa	100	12 695 204,33
6	WAN 48 Sp. zo.o.	Warszawa	99,91	9 810 410,19
7	WAN 84 Sp. z o.o.	Warszawa	100	10 737 838,24
Razem				133 528 702,05

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

Na skutek pandemii wirusa SARS-CoV-2, wywołującego chorobę o nazwie COVID-19, nastąpiły znaczące zakłócenia w funkcjonowaniu gospodarki w wielu regionach świata, w tym w Polsce. W związku z zagrożeniem dla zdrowia obywateli zdecydowana większość krajów Unii Europejskiej wprowadziła istotne restrykcje sanitarne, mające zapobiec epidemii. Zakłócenia gospodarcze wywołane pandemią COVID-19 mają bezprecedensową skalę i powodują znaczący spadek aktywności gospodarczej, w szczególności w Europie.

Wpływ na sytuację finansową poszczególnych przedsiębiorstw jest bardzo zróżnicowany. W przypadku spółek z grupy kapitałowej WAN sytuacja jest względnie dobra i stabilna. Jest to spowodowane strukturą przychodów. W przypadku sprzedaży lokali mieszkaniowych nastąpiły pozytywne zmiany w strukturze popytu, co przełożyło się m.in. na wzrost cen na tym rynku.

W przypadku wynajmu lokali negatywne skutki są zminimalizowane ze względu na fakt małej ilości najemców najbardziej dotkniętych skutkami pandemii. W kilku przypadkach podjęto jedynie decyzje o 3 miesięcznej prolongacie czynszu. W dwóch bankach uzyskano również zgodę na trzy miesięczną prolongatę obsługi kredytów. To zneutralizowało skutki naszych decyzji w prolongacie płatności czynszu.

Ustalając zdolność jednostki do kontynuowania działalności, Zarząd uwzględnił wszystkie informacje dostępne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego.

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.

Podjęmowane będą głównie działania przygotowujące przyszłe inwestycje bez konieczności ponoszenia istotnych nakładów. W tym czasie WAN S.A. będzie się koncentrował na zarządzaniu posiadanymi nieruchomościami i uzyskiwaniu kolejnych pozwoleń na budowę. 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,

Oprócz kontynuowania inwestycji w Łodzi (3 i 4 etap) w najbliższych miesiącach powinniśmy rozpocząć kilka nowych inwestycji.

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.

5. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Nie dotyczy.

6. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

W 2020 roku przychody ze sprzedaży wyniosły **18 110 430,62**

zł, pozostałe przychody operacyjne **8 586 014,41**

zł, a przychody finansowe **27 747 519,80**

zł. Łączne przychody osiągnęły poziom **54 443 964,83 zł**. Spółka zamknęła rachunek wyników zyskiem bilansowym w wysokości:

brutto: **29 118 984,37 zł**,

netto: **24 142 620,37 zł**

Aktywa na koniec roku osiągnęły poziom **427 067 167,20 zł**. Odnotowano wzrost aktywów o 8 % w stosunku do roku ubiegłego. Kapitały własne wynosiły na koniec 2020 r. **342 822 226,81 zł** i wzrosły w stosunku do poprzedniego roku o 7 %.

Wypracowany zysk w 2020 roku w wysokości **24 142 620,37 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.

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 2020 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 osiągane 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.