

WAN
Spółka Akcyjna
z siedzibą w Warszawie
KRS – 18902

Sprawozdanie Zarządu
z działalności jednostki
w roku obrachunkowym 2025

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 WPŁYWAJĄCE 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 2025 był kolejnym rokiem umacniania pozycji rynkowej Spółki. Odnośnie podstawowych danych dotyczących funkcjonowania Spółki stwierdzić należy, iż:

1/ W okresie objętym sprawozdaniem w skład Zarządu wchodził:

- Pani Aneta Zdulska – Członek Zarządu
 - Pan Sergiusz Kulka - Członek Zarządu
- uprawnieni do łącznej reprezentacji Spółki.

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

- Pan Witold Anyszka – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Marian Nizioł – Sekretarz,
- Pan Rafał Anyszka – Członek Rady Nadzorczej

3/ obsługę księgową w Spółce w 2025 r. na podstawie umowy prowadziła spółka EXCO A2A Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. rtm. Witolda Pileckiego 67 lok. 200, NIP: 1181471955. Księgi rachunkowe Spółki przechowywane były pod powyższym adresem.

1.2. Kapitały własne Spółki

Na dzień 31 grudnia 2025 roku kapitały własne Spółki wynosiły **340 645 071,38 zł** w tym **9 600 000 zł** kapitał podstawowy, kapitał zapasowy stanowił kwotę **146 931 273,98 zł**, kapitał z aktualizacji wyceny stanowił kwotę **40 872 074,27 zł** natomiast kapitał rezerwowy stanowił kwotę **115 600 169,88 zł**.

Na koniec roku obrotowego 2025 kapitał zakładowy przedstawiał się następująco:

Kapitał zakładowy Spółki na 31 grudnia 2025 r. składał się z 96 tysięcy akcji o wartości nominalnej 100 zł każda.

Na 31 grudnia 2025 r. akcjonariuszami Spółki byli:

ANWIT spółka z o.o. – 14.399 akcji – 15%

W.A. Inwestycje spółka z o.o. – 5.321 akcji – 5,54%

Przedsiębiorstwo ANRA spółka z o.o. – 11.056 akcji – 11,52%

W.A. Hotele spółka z o.o. – 28.323 akcji – 29,50%

WAN 11 spółka z o.o. – 25.509 akcji – 26,57%

Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe WITAN spółka z o.o. – 11.392 akcji – 11,87%

1.3. Siedziba i obszar działania Spółki

Na dzień 31 grudnia 2025 roku siedziba jednostki dominującej mieściła się w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80 lok. 1 w Warszawie.

1.4. Zatrudnienie

Liczba zatrudnionych na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosiła 10 osób.

2. POSIADANE UDZIAŁY

2.1. Udziały w innych podmiotach

Na dzień 31 grudnia 2025 roku kapitałowy udział bezpośredni oraz pośredni jednostki dominującej w innych podmiotach był następujący:

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1	„WAN 2” Sp. z o.o.	Warszawa	100
2	„WAN 17” Sp. z o.o.	Warszawa	100
3	„WAN 26” Sp. z o.o.	Warszawa	100
4	„WAN 28” Sp. z o.o.	Warszawa	100
5	„WAN 35” Sp. z o.o.	Warszawa	100
6	„WAN 44” Sp. z o.o.	Warszawa	100
7	„WAN 48” Sp. z o.o.	Warszawa	50
8	„WAN 53” Sp. z o.o.	Warszawa	51
9	"WAN 82" Sp. z o.o.	Warszawa	51,03
10	"WAN 84" Sp. z o.o.	Warszawa	100
11	"WAN 92" Sp. z o.o.	Warszawa	76
12	"W.A. 2000" Sp. z o.o.	Warszawa	100

Poprzez „WAN 26” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1	„WAN 83” Sp. z o.o.	Warszawa	50

Poprzez „WAN 84” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1	„WAN 83” Sp. z o.o.	Warszawa	50

2.2. Nabycie udziałów (akcji) własnych

Nie wystąpiło

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

Nie wystąpiły

4. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁKI

W latach 2021-2025 Spółka realizowała strategię sprzedaży portfela istniejących nieruchomości równoległe realizując projekty deweloperskie w obszarze nieruchomości

mieszkaniowych, a środki pozyskiwane z tego tytułu były i będą przeznaczane na realizację kolejnych projektów. W najbliższych latach Spółka nadal będzie umacniać swoją pozycję na rynku, skupiając się w największym stopniu na realizacji nowych projektów w następujących obszarach:

- mieszkania i apartamenty,
- atrakcyjne osiedla domów jednorodzinnych w Warszawie i okolicach,
- centra logistyczne.

W stopniu mniejszym niż miało to miejsce w dwóch ostatnich latach, kontynuowana będzie sprzedaż portfela istniejących nieruchomości.

Spółka dywersyfikując projekty zgodnie z powyższym, reaguje na dynamicznie zmieniające się otoczenie oraz czynniki o charakterze makroekonomicznym. Dzięki zróżnicowanym projektom, Spółka ma możliwość szybkiego reagowania na zmiany i stosownie do tego alokować zasoby i środki.

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

Zgodnie z obowiązującą strategią, celem na najbliższe lata będzie wybudowanie, a następnie sprzedaż lub komercjalizacja inwestycji o łącznej powierzchni użytkowej ok 300tys m² (na tyle obliczona jest pojemność inwestycyjna aktualnie posiadanego banku ziemi).

Szacuje się, iż realizacja w/w projektów pozwoli nie tylko utrzymać dynamikę wzrostów ale i znacząco zwiększyć skalę działania Spółki. Spółka nie wyklucza pozyskiwania nowych, atrakcyjnych terenów, które wesprą realizację zamierzonych celów.

5. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Nie dotyczy.

6. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

W 2025 roku przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi wyniosły **13 032 819,37 zł**, pozostałe przychody operacyjne **294 678,19 zł**, a przychody finansowe **46 575 809,73 zł**. Łączne przychody osiągnęły poziom **59 903 307,29 zł**. Spółka zamknęła rachunek wyników zyskiem bilansowym w wysokości brutto **24 836 322,62 zł**.

Aktywa na koniec roku osiągnęły poziom **501 091 673,06 zł**. Odnotowano wzrost aktywów o **6,1 %** w stosunku do roku ubiegłego. Kapitały własne wynosiły na koniec 2025 roku **340 645 071,38 zł** i wzrosły w stosunku do poprzedniego roku o **4,0 %**.

7. INSTRUMENTY FINANSOWE W ZAKRESIE RYZYKA

Wśród ryzyk występujących na rynku deweloperskim, Spółka identyfikuje dwa podstawowe ryzyka, które mają największy wpływ na procesy decyzyjne oraz na działalność Spółki: ryzyko zmiany cen oraz ryzyko kredytowe.

Ryzyko zmiany cen

Spółka WAN S.A. jest narażona na ryzyko zmian cen nieruchomości i warunków ich wynajmu. Duże rozdrobnienie najemców oraz wieloletnie umowy najmu zabezpieczają Spółkę przed ryzykiem gwałtownej zmiany wielkości wynajmowanej powierzchni lub stawek najmu, co z kolei wpłynęłoby na spadek wartości nieruchomości.

Atrakcyjne nieruchomości znajdujące się w portfelu GK WAN, wieloletnie umowy najmu ze stabilnymi podmiotami, spowodowały, że wartości nieruchomości komercyjnych nie uległy istotnym zmianom, a tam gdzie zmiany się pojawiły, były to wzrosty wartości. Co w praktyce przekładało się na sprzedaż aktywów po cenach zgodnych z wycenami lub wyższych.

Dodatkowym czynnikiem, będącym elementem zarządzania cenami jest stopa waloryzacji, będąca integralną częścią niemal wszystkich umów najmu na posiadane lokale do wynajęcia.

Z innej strony, Spółka niezmiennie przy realizacji projektów deweloperskich (w każdym segmencie) działa w oparciu o współpracę z Generalnymi Wykonawcami, czym w pewnym sensie transferuje ryzyko związane z cenami zakupu usług i materiałów. W okresie ostatniego roku nie wystąpiły negatywne zdarzenia, które zachwiałyby procesami budowlanymi i ich rentownością.

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 Spółki, zgodnie z którą kredyty są zaciągane w walucie, w której osiągane są przychody będące podstawą spłaty kredytów.

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