

WAN S.A.

z siedzibą w Warszawie

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

WAN S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ WAN S.A.

za okres 6 miesięcy zakończony w dniu 30 czerwca 2026 r.

Warszawa, dnia 9 października 2026 r.

1. Podstawowe informacje o Emitencie

1.1. Dane rejestrowe

Pozycja	Dane
Firma	WAN Spółka Akcyjna
Siedziba i adres	al. Jana Pawła II 80 lok. 1, 00-175 Warszawa
Forma prawna	spółka akcyjna utworzona i działająca na podstawie prawa polskiego
Rejestr	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, nr KRS 0000018902 (wpis do KRS: 8 czerwca 2001 r.; wcześniej RHB 45625)
Data założenia	akt założycielski z 6 grudnia 1995 r.; czas trwania Spółki nieoznaczony
NIP / REGON	527-12-52-012 / 011282079
LEI	2594000M0MWVQIX8RP47
Kapitał zakładowy	9.600.000 zł, w pełni opłacony, dzielący się na 9.600.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,00 zł każda (ISIN: PLWAN0000031)
Telefon / strona internetowa	+48 22 435 11 30 / www.wan.com.pl
Podstawowy przedmiot działalności	działalność deweloperska w segmencie mieszkaniowym i magazynowym oraz – w ograniczonym zakresie – wynajem i sprzedaż nieruchomości komercyjnych
Notowane instrumenty	obligacje serii D, E, F (zasymilowane z serią E), G, H i I – alternatywny system obrotu Catalyst prowadzony przez GPW.

1.2. Organy Spółki

Zarząd. W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 r. Zarząd Spółki działał w składzie dwuosobowym: Aneta Zdulska – Członek Zarządu, Sergiusz Jan Kulka – Członek Zarządu.

W dniu 1 lipca 2026 r. Rada Nadzorcza powołała w skład Zarządu Pawła Michała Wojnar, powierzając mu funkcję Członka Zarządu. Wpis do Krajowego Rejestru Sądowego nastąpił w dniu 11 lipca 2026 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki działa w składzie trzysobowym:

Imię i nazwisko	Funkcja	Obszar odpowiedzialności
Aneta Zdulska	Członek Zarządu	sprzedaż i komercjalizacja projektów (w Zarządzie od 2020 r., w Spółce od 1997 r.)
Sergiusz Jan Kulka	Członek Zarządu	finanse i relacje z instytucjami finansowymi (w Zarządzie od sierpnia 2021 r.)
Paweł Michał Wojnar	Członek Zarządu	obszar prawny i korporacyjny Grupy

Rada Nadzorcza. Na dzień 1 stycznia 2026 r. Rada Nadzorcza działała w składzie trzysobowym: Witold Dariusz Anyszka – Przewodniczący Rady Nadzorczej, Marian Nizioł – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, Rafał Anyszka – Członek Rady Nadzorczej. W dniu 11 lutego 2026 r. Walne Zgromadzenie powołało w skład Rady Nadzorczej Pawła Homińskiego, Sławomira Kiszyckiego oraz Jacka Wojciecha Feręczkowskiego. Od tego dnia do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Rada Nadzorcza liczy sześciu członków:

Imię i nazwisko	Funkcja
Witold Dariusz Anyszka	Przewodniczący Rady Nadzorczej, Członek Komitetu Audytu
Marian Nizioł	Sekretarz Rady Nadzorczej
Rafał Anyszka	Członek Rady Nadzorczej
Paweł Homiński	Niezależny Członek Rady Nadzorczej, Przewodniczący Komitetu Audytu
Sławomir Kiszycki	Niezależny Członek Rady Nadzorczej, Członek Komitetu Audytu

Imię i nazwisko	Funkcja
Jacek Wojciech Feręczkowski	Członek Rady Nadzorczej

Poza wskazanymi powyżej, w okresie od 1 stycznia 2026 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie nastąpiły inne zmiany w składzie Zarządu ani Rady Nadzorczej.

1.3. Struktura akcjonariatu

Na dzień 30 czerwca 2026 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania struktura akcjonariatu Spółki przedstawiała się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów
ANWIT sp. z o.o.	6.871.200	71,58%	6.871.200	71,58%
W.A. Inwestycje sp. z o.o.	2.728.800	28,42%	2.728.800	28,42%
Razem	9.600.000	100,00%	9.600.000	100,00%

Obaj akcjonariusze są podmiotami kontrolowanymi przez „W.A.-Hotele” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, współkontrolowaną przez Witolda Anyszkę i Rafała Anyszkę, którzy są beneficjentami rzeczywistymi Spółki i łącznie posiadają pośrednio 100% akcji. Każda akcja uprawnia do jednego głosu; akcje nie są uprzywilejowane. Spółka nie posiada akcji własnych.

Na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 3 lutego 2026 r. dokonano zmiany struktury kapitału zakładowego (scalenie dotychczasowych serii A–G w jedną serię A i obniżenie wartości nominalnej akcji ze 100,00 zł do 1,00 zł przy jednoczesnym zwiększeniu liczby akcji z 96.000 do 9.600.000, tj. podział akcji w stosunku 1:100) (zmiana została zarejestrowana w KRS w dniu 18 lutego 2026 r.). Kwota kapitału zakładowego nie uległa zmianie.

2. Organizacja Grupy Kapitałowej

WAN S.A. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej WAN S.A. („Grupa”). Poszczególne projekty deweloperskie i nieruchomości realizowane są przez spółki celowe. Na dzień 30 czerwca 2026 r. w skład Grupy wchodziła Spółka oraz następujące jednostki zależne objęte konsolidacją metodą pełną:

Jednostka	Forma prawna / siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale i głosach
WAN 2 sp. z o.o.	sp. z o.o., Warszawa	wynajem lokali w budynku biurowym ONYX przy ul. Tanecznej 30 w Warszawie	100%
WAN 17 sp. z o.o.	sp. z o.o., Warszawa	realizacja inwestycji (Stocznia Residence) i wynajem lokali w Płocku – wspólnie z WAN 44	100%
WAN 26 sp. z o.o.	sp. z o.o., Warszawa	wynajem lokali w budynku Babka Tower w Warszawie	100%
WAN 28 sp. z o.o.	sp. z o.o., Warszawa	realizacja projektu magazynowego Logistic Park A1 w Kutnie	100%
WAN 35 sp. z o.o.	sp. z o.o., Warszawa	realizacja inwestycji w Węgorzewie (Aparthotel)	100%
WAN 44 sp. z o.o.	sp. z o.o., Warszawa	realizacja inwestycji i wynajem lokali w Płocku – wspólnie z WAN 17	100%
WAN 53 sp. z o.o.	sp. z o.o., Warszawa	realizacja inwestycji przy ul. Płochocińskiej w Warszawie	51%
WAN 82 sp. z o.o.	sp. z o.o., Warszawa	realizacja inwestycji Jezioraki Residence w Warszawie	51,03%

Jednostka	Forma prawna / siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale i głosach
WAN 83 sp. z o.o.	sp. z o.o., Warszawa	sprzedaż lokali w Łodzi	100% (pośrednio – po 50% przez WAN 26 i WAN 84)
WAN 84 sp. z o.o.	sp. z o.o., Warszawa	nie prowadzi działalności operacyjnej (po sprzedaży nieruchomości przy ul. Dąbrowskiego w Warszawie)	100%
WAN 92 sp. z o.o.	sp. z o.o., Warszawa	realizacja inwestycji przy al. Politechniki w Łodzi (Nowy Projekt Łódź)	76%
W.A. 2000 sp. z o.o.	sp. z o.o., Warszawa	realizacja inwestycji Srebrzysta Polana w Mińsku Mazowieckim	100%

Ponadto WAN 48 sp. z o.o. (sp. z o.o., Warszawa) – spółka celowa projektu DUO Tower – jest podmiotem współkontrolowanym przez Spółkę i Capital Park sp. z o.o. (po 50% udziałów) na podstawie umowy inwestycyjnej z 6 grudnia 2024 r. i jest ujmowana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności.

Udziały niekontrolujące dotyczą spółek WAN 53 sp. z o.o. (49%), WAN 82 sp. z o.o. (48,97%) oraz WAN 92 sp. z o.o. (24%); ich wartość w skonsolidowanym kapitale własnym wynosiła na 30 czerwca 2026 r. 8.469 tys. zł (31 grudnia 2025 r.: 15.648 tys. zł).

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany w strukturze Grupy, natomiast w dniu 27 lutego 2026 r. WAN 35 sp. z o.o. uzgodniła z WAN 84 sp. z o.o. i W.A. 2000 sp. z o.o. plan połączenia, zgodnie z którym na WAN 35 sp. z o.o. przeniesiony zostanie cały majątek WAN 84 sp. z o.o. i W.A. 2000 sp. z o.o. w dniu wpisania połączenia do rejestru przedsiębiorców KRS właściwego według siedziby WAN 35 sp. z o.o.

Po dniu bilansowym, w dniu 18 sierpnia 2026 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników WAN 35 sp. z o.o. postanowiło o połączeniu ze spółkami WAN 84 sp. z o.o. i W.A. 2000 sp. z o.o., natomiast w dniu 28 września 2026 r. powyższe połączenie zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców KRS spółki WAN 35 sp. z o.o.

3. Zasady sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r. zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską oraz zgodnie z wymogami § 12 ust. 1 pkt 2) lit. b) i § 13 Załącznika nr 4 do Regulaminu ASO.

Sprawozdania zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółkę i Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. W ocenie Zarządu nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

Śródroczne skrócone sprawozdania finansowe podlegały przeglądowi przez Grant Thornton Polska P.S.A. Walutą funkcjonalną i prezentacji jest złoty polski; dane prezentowane są w tysiącach złotych, o ile nie wskazano inaczej. Wybrane dane finansowe zostały dodatkowo przeliczone na euro według zasad opisanych w raporcie półrocznym.

4. Opis działalności Grupy

4.1. Profil działalności i model biznesowy

Grupa od ponad 30 lat prowadzi działalność na polskim rynku nieruchomości. Historycznie realizowała projekty mieszkaniowe, biurowe, usługowe i magazynowe w największych aglomeracjach (Warszawa, Łódź, Gdańsk, Kraków); do końca 2025 r. zakończyła 38 projektów o łącznej powierzchni ponad 323 tys. m². Obecnie działalność

koncentruje się na dwóch segmentach o największym potencjale wzrostu, zaś trzeci z segmentów, nieruchomości komercyjne, jest segmentem w którym spółka nie planuje się dalej znacząco rozwijać:

- **segment mieszkaniowy** – projekty o podwyższonym standardzie i premium w Warszawie, Łodzi, Płocku oraz mniejszych ośrodkach (Mińsk Mazowiecki, Węgorzewo), realizowane w modelu build-to-sell, ze sprzedażą lokali klientom indywidualnym w trakcie budowy;
- **segment magazynowy** – niespekulacyjne projekty logistyczne przy kluczowych korytarzach transportowych (A1, S7, S8, E77) i w otoczeniu Portu Polska (CPK), uruchamiane po zabezpieczeniu umowami przednajmu co najmniej 50% GLA i przeznaczone do sprzedaży inwestorom po komercjalizacji (build-to-sell);
- **portfel komercyjny** – stopniowa dezinvestycja („zamiana starych metrów na nowe”): budynek biurowy ONYX przy ul. Tanecznej w Warszawie (wartość ok. 23 mln zł; planowana sprzedaż lub przekształcenie na funkcję mieszkaniową), powierzchnie na wynajem przeznaczone na sprzedaż w Babka Tower (1,7 tys. m²) i w budynku Węgoria w Węgorzewie (0,7 tys. m²). Grupa nie planuje nowych inwestycji komercyjnych poza projektem mixed-use DUO Tower realizowanym w formule joint venture z Capital Park.

Bank ziemi Grupy pozwala na realizację projektów o łącznej powierzchni ok. 300 tys. m² (ok. 168 tys. m² PUM w Płocku, Łodzi i Warszawie oraz ok. 126–130 tys. m² GLA magazynowej). Projekty finansowane są ze środków własnych, wpłat nabywców, obligacji korporacyjnych oraz – w mniejszym zakresie – kredytów bankowych i pożyczek.

4.2. Strategia

Celem strategicznym Grupy jest przyspieszenie wzrostu wartości przedsiębiorstwa poprzez koncentrację na projektach o wysokim potencjale generowania przepływów pieniężnych, poprawę jakości portfela aktywów i stopniowe wzmocnianie struktury bilansu. Kluczowe filary strategii to: (i) realizacja projektów mieszkaniowych w Warszawie i Łodzi oraz w mniejszych ośrodkach o ograniczonej konkurencji, (ii) realizacja wyłącznie niespekulacyjnych projektów magazynowych, (iii) osiągnięcie łącznych przychodów brutto ze sprzedaży i komercjalizacji projektów z obecnego pipeline’u na poziomie co najmniej 3 mld zł w perspektywie 6–8 lat, (iv) sukcesywna dezinvestycja w obszarze projektów komercyjnych. Celem operacyjnym w segmencie mieszkaniowym jest zwiększenie sprzedaży do co najmniej 500 lokali w 2028 r. i co najmniej 600 lokali rocznie w kolejnych latach, przy równoległym prowadzeniu 3–5 inwestycji lub etapów.

5. Istotne zdarzenia w I półroczu 2026 r.

Zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 2b) Załącznika nr 4 do Regulaminu ASO poniżej przedstawiono komentarz Zarządu na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność Emitenta i Grupy, ich sytuację finansową i wyniki osiągnięte w I półroczu 2026 r.

5.1. Finansowanie dłużne

- **Emisja obligacji serii H (10 lutego 2026 r.).** Spółka wyemitowała 30.000 obligacji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 30.000 tys. zł (cena emisyjna 996–1.000 zł w zależności od dnia zapisu). Oprocentowanie zmienne WIBOR 6M + marża 5,5% (z możliwością podwyższenia marży o 0,25/0,50/0,75 p.p. w przypadkach określonych w warunkach emisji), odsetki płatne półrocznie począwszy od 10 sierpnia 2026 r., termin wykupu 10 lutego 2030 r. Obligacje zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 45.000 tys. zł na nieruchomościach WAN 2 sp. z o.o. (grunt w Warszawie) i WAN 26 sp. z o.o. (lokal w Warszawie), wekslem in blanco oraz oświadczeniami o poddaniu się egzekucji. Obligacje serii H zostały wprowadzone do ASO Catalyst w dniu 10 lutego 2026 r. Środki z emisji przeznaczone na finansowanie działalności deweloperskiej Grupy.

- **Wprowadzenie obligacji serii E i F do ASO Catalyst (19 marca 2026 r.).** Obligacje serii E (10.571 tys. zł) i F (20.429 tys. zł, zasymilowane z serią E w dniu 20 sierpnia 2025 r.) są notowane w ASO Catalyst od 19 marca 2026 r.
- **Emisja obligacji serii I (1 kwietnia 2026 r.)** w ramach II programu emisji obligacji: 17.500 obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 17.500 tys. zł (cena emisyjna 996–1.000 zł). Oprocentowanie zmienne WIBOR 6M + marża podstawowa 5,5% (marża dodatkowa do 0,75 p.p.), odsetki półroczne poczynawszy od 1 października 2026 r., termin wykupu 1 kwietnia 2030 r. Zabezpieczenie: hipoteka łączna do kwoty 26.250 tys. zł na sześciu prawach użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych w Płocku (WAN 17 sp. z o.o. i WAN 44 sp. z o.o.), weksel in blanco, oświadczenia o poddaniu się egzekucji. Obligacje serii I zostały wprowadzone do ASO Catalyst w dniu 5 czerwca 2026 r.
- **Przedterminowy wykup obligacji serii Mount_1 i serii C.** W dniu 18 lutego 2026 r. Zarząd podjął decyzję o przedterminowym wykupie na żądanie Emitenta wszystkich obligacji serii Mount_1 oraz wszystkich obligacji serii C; wykup obu serii nastąpił w dniu 6 marca 2026 r. Łączna wartość nominalna wykupionych obligacji wyniosła 24.500 tys. zł. Wykup wpisuje się w strategię refinansowania starszych serii nowymi emisjami o dłuższym horyzoncie zapadalności i niższej marży.
- **Aneks nr 3 z 12 czerwca 2026 r. do umowy korporacyjnej linii kredytowej odnawialnej z VeloBank S.A.** (limit do 20.000 tys. zł, WIBOR 3M + marża, ostateczna spłata do 15 stycznia 2027 r., zabezpieczona m.in. hipoteką łączną do 30.000 tys. zł na nieruchomościach w Kutnie). W I półroczu 2026 r. Spółka dokonała częściowej spłaty kapitału kredytu w kwocie 9.000 tys. zł. Saldo zadłużenia na 30 czerwca 2026 r.: 7.500 tys. zł.
- **Obsługa obligacji.** W I półroczu 2026 r. Spółka terminowo dokonała płatności wszystkich wymagalnych odsetek od obligacji. Łączne wydatki z tytułu odsetek wyniosły w I półroczu 2026 r. 6.352 tys. zł. Zgodnie z półrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na dzień 30 czerwca 2026 r. Grupa nie naruszyła żadnego z warunków finansowania, w tym kowenantów finansowych.

5.2. Działalność deweloperska i sprzedaż

- **Stocznia Residence etap 1, Płock** (85 lokali, ok. 4,2 tys. m² PUM; rozpoczęcie III kw. 2025 r., planowane zakończenie II kw. 2027 r., oddanie do użytkowania planowane w lipcu 2027 r.).
- **Jeziorki Residence etap I, Warszawa** (14 lokali, ok. 3,6 tys. m² PUM) – rozpoczęcie realizacji w I kw. 2026 r., planowane zakończenie IV kw. 2028 r.
- **Srebrzysta Polana, Mińsk Mazowiecki** (29 lokali w kolejnym etapie) – prace przygotowawcze; pozwolenie na budowę prawomocne; planowane rozpoczęcie I kw. 2027 r.
- **Prace przygotowawcze** dla kolejnych projektów mieszkaniowych (Nowy Projekt Łódź – etap 1, Płochocińska, Jeziorki Residence etap II, Aparthotel Węgorzewo, DUO Tower) i magazynowych (Logistic Park A1 Kutno, Logistic Park E77 Załuski, Katowicka-S8/Wola Pękoszewska), obejmujące postępowania administracyjne, prace projektowe i przygotowanie gruntów.
- **Portfel komercyjny.** Kontynuowano proces sprzedaży nieruchomości komercyjnych przeznaczonych do dezinvestycji (planowana sprzedaż dwóch lokalizacji o łącznej powierzchni 4,6 tys. m² GLA do końca 2026 r.).

6. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółki lub Grupy jakie nastąpiły po dniu bilansowym

- W dniu 1 lipca 2026 r. Pan Paweł Wojnar został powołany w skład Zarządu jednostki dominującej,
- W dniu 28 września 2026 r. wydane zostało postanowienie dotyczące połączenia spółek WAN 84 Sp. z o.o. oraz W.A. 2000 Sp. z o.o. ze spółką WAN 35 Sp. z o.o. Połączenie nastąpi poprzez przeniesienie całego

majątku spółek WAN 84 Sp. z o.o. oraz W.A. 2000 Sp. z o.o. na WAN 35 Sp. z o.o., zgodnie z planem połączenia uzgodnionym w dniu 27 lutego 2026 r.

- Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie podjął Uchwałę nr 1408/2026 w dniu 1 października 2026 r., w której zdecydował o zawieszeniu obrotu obligacjami Spółki WAN S.A. na rynku Catalyst w wyniku niezłożenia przez Spółkę raportu półrocznego za pierwsze półrocze 2026 r. Zarząd nie widzi ryzyka w powyższym obszarze z uwagi na opublikowanie 12 października 2026 r. zaległego raportu półrocznego za pierwsze sześć miesięcy 2026 r.

7. Sytuacja finansowa i wyniki Grupy w I półroczu 2026 r.

7.1. Wybrane skonsolidowane dane finansowe

Poniższe wybrane dane finansowe zawierają podstawowe pozycje śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy

	Za okres: od 01.01.2026 do 30.06.2026 PLN	Za okres: od 01.01.2025 do 30.06.2025 PLN	Za okres: od 01.01.2026 do 30.06.2026 EUR	Za okres: od 01.01.2025 do 30.06.2025 EUR
Przychody	4 455 075	15 821 754	1 047 711	3 748 520
Zysk przed opodatkowaniem	-9 018 249	20 691 187	-2 120 843	4 902 196
Wynik netto	-12 293 567	18 981 088	-2 891 107	4 497 036
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	14 724 216	-42 091 650	3 462 729	-9 972 434
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-19 846 334	38 801 042	-4 667 310	9 192 817
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	3 575 673	8 172 761	840 899	1 936 306
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-1 546 446	4 882 154	-363 681	1 156 689
	Stan na dzień 30.06.2026 PLN	Stan na dzień 31.12.2025 PLN	Stan na dzień 30.06.2026 EUR	Stan na dzień 31.12.2025 EUR
Aktywa razem	511 695 471	532 021 717	119 101 429	125 871 653
Zobowiązania długoterminowe	195 998 502	136 226 382	45 620 302	32 229 962
Zobowiązania krótkoterminowe	36 206 503	84 713 746	8 427 368	20 042 526
Kapitał własny	271 021 563	295 433 258	63 082 551	69 896 907
Kapitał podstawowy	9 600 000	9 600 000	2 234 481	2 271 275
Liczba akcji (w szt.)	9 600 000	9 600 000	9 600 000	9 600 000
Średnia ważona liczba akcji (w szt.)	9 600 000	9 600 000	9 600 000	9 600 000
Zysk (strata) na jedną średnioważoną akcję zwykłą (w zł / EUR)	-1,26	1,68	-0,30	0,40
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	28,23	30,77	6,57	7,28

7.2. Wybrane jednostkowe dane finansowe WAN S.A.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Załącznika nr 4 do Regulaminu ASO Spółka nie przekazuje odrębnego jednostkowego raportu śródrocznego, zamieszczając w skonsolidowanym raporcie półrocznym informacje dotyczące Emitenta, w tym wybrane jednostkowe dane finansowe oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe.

Jednostkowe dane finansowe

	Za okres: od 01.01.2026 do 30.06.2026 PLN	Za okres: od 01.01.2025 do 30.06.2025 PLN	Za okres: od 01.01.2026 do 30.06.2026 EUR	Za okres: od 01.01.2025 do 30.06.2025 EUR
Przychody	1 399 546	12 647 567	329 135	2 996 486
Zysk przed opodatkowaniem	29 752 046	35 710 487	6 996 859	8 460 597
Wynik netto	29 602 744	35 526 195	6 961 748	8 416 934
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	20 650 759	-29 613 491	4 856 488	-7 016 085
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-46 045 129	52 022 655	-10 828 543	12 325 307
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	27 378 566	-17 900 947	6 438 682	-4 241 127
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 984 196	4 508 216	466 628	1 068 095
	Stan na dzień 30.06.2026 PLN	Stan na dzień 31.12.2025 PLN	Stan na dzień 30.06.2026 EUR	Stan na dzień 31.12.2025 EUR
Aktywa razem	535 830 306	499 808 861	124 719 015	118 250 375
Zobowiązania długoterminowe	167 336 230	121 849 175	38 948 917	28 828 442
Zobowiązania krótkoterminowe	11 334 164	38 995 645	2 638 122	9 226 026
Kapitał własny	357 159 912	338 964 041	83 131 977	80 195 907
Kapitał podstawowy	9 600 000	9 600 000	2 234 481	2 271 275
Liczba akcji (w szt.)	9 600 000	9 600 000	9 600 000	9 600 000
Średnia ważona liczba akcji (w szt.)	9 600 000	96 000	9 600 000	96 000
Zysk (strata) na jedną średnioważoną akcję zwykłą (w zł / EUR)	3,08	370,06	0,73	87,68
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	37,20	35,31	8,66	8,35

8. Czynniki ryzyka i zagrożenia istotne dla oceny zdolności Emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji

Zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3) Załącznika nr 4 do Regulaminu ASO poniżej przedstawiono podstawowe zagrożenia i ryzyka, które w ocenie Zarządu są istotne dla oceny zdolności Spółki do obsługi i wykupu obligacji. Opis ma charakter syntetyczny; szerszy katalog czynników ryzyka związanych z działalnością Grupy Spółka przedstawia w rocznym sprawozdaniu z działalności.

Ryzyko płynności i refinansowania

Model działalności deweloperskiej wymaga angażowania znacznych środków na zakup gruntów i realizację projektów na kilka lat przed uzyskaniem wpływów ze sprzedaży. Zdolność Spółki do obsługi odsetek i wykupu obligacji (zapadalność 2027–2030, w tym 31.000 tys. zł w 2028 r. i 50.000 tys. zł w 2029 r.) zależy od terminowej realizacji i sprzedaży projektów, dostępności finansowania zewnętrznego (w tym możliwości refinansowania obligacji nowymi emisjami lub kredytami) oraz powodzenia planowanej emisji akcji. Ograniczeniem elastyczności są kowenanty opisane w pkt 8.3. Zarząd ogranicza to ryzyko poprzez konserwatywną strukturę finansowania (dług netto / kapitał własny 0,48 na 30 czerwca 2026 r. wobec 0,40 na koniec 2025 r.), rozłożenie zapadalności obligacji w czasie, wykorzystanie linii kredytowej oraz bieżące dostosowywanie tempa prac do dostępnych środków.

Ryzyko stopy procentowej

Obligacje serii D–I (128.500 tys. zł wartości nominalnej) oraz kredyt w VeloBank oprocentowane są według zmiennej stopy opartej na WIBOR 6M / 3M. Wzrost stawek WIBOR przekłada się bezpośrednio na koszty finansowe Grupy, a pośrednio – poprzez dostępność kredytów hipotecznych – na popyt na lokale. Grupa nie stosuje instrumentów zabezpieczających.

Ryzyko wartości nieruchomości i zabezpieczeń

Obligacje są zabezpieczone hipotekami na nieruchomościach gruntowych i lokalowych Grupy, a warunki emisji przewidują wskaźniki zabezpieczenia / LTV. Spadek wartości rynkowej nieruchomości (w wyniku zmian koniunktury, dostępności finansowania, zmian planistycznych) może skutkować koniecznością ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń lub – w skrajnym przypadku – powstaniem podstawy do żądania wcześniejszego wykupu.

Ryzyko koncentracji i etapu rozwoju portfela projektów

Po okresie luki ofertowej w latach 2024–2025 przychody Grupy w 2025 r. obniżyły się do 28,9 mln zł, a w I półroczu 2026 r. wyniosły 4,5 mln zł. W latach 2026–2027 wpływy ze sprzedaży będą zależały głównie od projektów Stocznia Residence i Jeziorki Residence oraz Mińsk Mazowiecki natomiast znacząca część wartości portfela przyszłych projektów (w szczególności Warszawa Płochocińska, Nowy Projekt Łódź, DUO Tower, projekty magazynowe) znajduje się na etapie przygotowania i wymaga uzyskania decyzji administracyjnych, zapewnienia finansowania oraz – w segmencie magazynowym – zabezpieczenia umów przednajmu. Opóźnienia lub zmiany harmonogramów mogą przesunąć w czasie generowanie przepływów pieniężnych przeznaczonych na obsługę zadłużenia.

Ryzyko popytu, cen sprzedaży i konkurencji

Wysoka podaż mieszkań na rynku pierwotnym, zmiany dostępności i kosztu kredytów hipotecznych oraz zdolności kredytowej nabywców, a także wysoka konkurencja w branży deweloperskiej mogą wpływać na tempo sprzedaży i realizowane marże. W segmencie magazynowym ryzyko dotyczy pozyskania najemców (warunek 50% pre-lease przed rozpoczęciem budowy) oraz cen sprzedaży gotowych projektów inwestorom.

Ryzyko kosztów realizacji i współpracy z wykonawcami

Wzrost cen materiałów budowlanych, kosztów pracy i usług budowlanych, a także opóźnienia, problemy jakościowe lub utrata płynności przez generalnych wykonawców i podwykonawców mogą podnieść koszty i wydłużyć realizację projektów. Grupa ogranicza ryzyko poprzez własny nadzór inwestorski i zapisy umowne przenoszące część ryzyka na wykonawców.

Ryzyko regulacyjne i administracyjne

Realizacja projektów wymaga uzyskania decyzji administracyjnych (warunki zabudowy, pozwolenia na budowę, decyzje środowiskowe, pozwolenia na użytkowanie), które mogą być przewlekłe procedowane lub być przedmiotem odwołań; zmiany planów miejscowych, przepisów budowlanych, środowiskowych i podatkowych mogą zwiększać koszty lub ograniczać możliwość realizacji projektów zgodnie z założeniami. W przeszłości ryzyko to zmaterializowało się w projekcie przy ul. Marymonckiej w Warszawie (uchylenie pozwolenia na budowę), bez istotnego wpływu na wyniki Grupy.

Ryzyko utraty najemców

Przychody z najmu powierzchni komercyjnych mają malejące znaczenie, jednak utrata lub niewypłacalność najemców może wpływać na wartość i zbywalność nieruchomości przeznaczonych do dezinwestycji. Ekspozycja na tego typu ryzyko znacznie maleje wraz z postępującym procesem sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

Ryzyko makroekonomiczne i geopolityczne

Spowolnienie gospodarcze, inflacja, zmiany polityki pieniężnej, sytuacja geopolityczna w regionie oraz związane z nią zmiany struktury kosztów w budownictwie i preferencji lokalizacyjnych mogą negatywnie wpływać na popyt, koszty i dostępność finansowania.

9. Pozostałe informacje

9.1. Zatrudnienie

Na dzień 30 czerwca 2026 r. Grupa zatrudniała 23 osoby, w tym 12 na podstawie umów o pracę. Grupa utrzymuje niską bazę kosztów stałych, pozyskując wyspecjalizowane kompetencje (projektowanie, generalne wykonawstwo, doradztwo) od podmiotów zewnętrznych; w związku z planowanym wzrostem skali działalności Grupa zamierza stopniowo rozbudowywać zasoby organizacyjno-techniczne.

9.2. Prognozy wyników

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2026 r.

9.3. Informacje o audytorze

Firmą audytorską badającą sprawozdania finansowe Spółki i Grupy za 2025 r. była Grant Thornton Polska P.S.A. Śródroczne skrócone sprawozdania finansowe za I półrocze 2026 r. zostały poddane przeglądowi przez Grant Thornton Polska P.S.A.

9.4. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki w kolejnym półroczu

- postęp budowy i sprzedaży w projektach Stocznia Residence etap 1 i Jeziorki Residence etap I oraz uruchamianie sprzedaży w kolejnych projektach (w tym Stocznia Residence etap 2 i Srebrzysta Polana);
- realizacja planowanej sprzedaży dwóch nieruchomości komercyjnych (4,6 tys. m² GLA) do końca 2026 r.;
- uzyskiwanie decyzji administracyjnych dla projektów w przygotowaniu (Nowy Projekt Łódź, Płochocińska, Jeziorki Residence etap II, projekty magazynowe) oraz pozyskanie umów przednajmu dla projektów magazynowych;
- poziom stóp procentowych i stawek WIBOR, dostępność kredytów hipotecznych oraz sytuacja podaży i popytu na rynku mieszkaniowym.

10. Oświadczenie Zarządu

Zarząd WAN S.A., w składzie: Aneta Zdulska – Członek Zarządu, Sergiusz Jan Kulka – Członek Zarządu, Paweł Michał Wojnar – Członek Zarządu, oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy:

- 1) śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe WAN S.A. oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej WAN S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta oraz ich wynik finansowy;
- 2) śródroczne sprawozdanie z działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Warszawa, dnia 9 października 2026 r.

Aneta Zdulska	Sergiusz Jan Kulka	Paweł Michał Wojnar
Członek Zarządu	Członek Zarządu	Członek Zarządu
Aneta Zdulska Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska Data: 2026.10.09 17:12:25 +02'00'	Sergiusz Jan Kulka Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka Data: 2026.10.09 16:58:05 +02'00'	 Podpisano przez/ Signed by: Paweł Michał Wojnar Data/ Date: 09.10.2026 17:05 