

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności spółki „WAN” S.A.
i Grupy kapitałowej „WAN” S.A.
za okres od 01.01.2025 r. do
30.06.2025 r.**

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE I GRUPIE

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

2. POSIADANE UDZIAŁY

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

3. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA WYPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY

4. ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2025 R. DO DNIA 30 CZERWCA 2025 R., A TAKŻE PO 30 CZERWCA 2025 R., DO DNIA SPORZĄDZENIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA

5. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁKI I GRUPY

6. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

7. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

8. INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

9. INFORMACJA NA TEMAT POSIADANYCH ODDZIAŁÓW (ZAKŁADÓW)

10. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY A ŚRODOWISKO NATURALNE

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE I GRUPIE

1.1. Informacje ogólne

Pierwsze półrocze 2025 było kontynuacją działalności prowadzonej w latach ubiegłych oraz kolejnym okresem umacniania pozycji rynkowej spółki „WAN” S.A. („**Spółka**”) i grupy kapitałowej „WAN” S.A. („**Grupa**”). Odnośnie podstawowych danych dotyczących funkcjonowania Spółki i Grupy stwierdzić należy, iż:

1/ Zgodnie z § 24 ust. 2 pkt 6 Statutu „WAN” S.A., jednomyślną uchwałą Rady Nadzorczej „WAN” S.A. z dnia 27 czerwca 2025 r., Pan Sergiusz Kulka został powołany do pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki na kolejną kadencję.

2/ w okresie objętym sprawozdaniem w skład Rady Nadzorczej „WAN” S.A. wchodziły następujące osoby:

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

1.2. Kapitały własne

Na dzień 30 czerwca 2025 roku kapitały własne Spółki i Grupy wyniosły odpowiednio **349 613 585 zł** i **339 110 985 zł**.

1.3. Siedziba i obszar działania

Na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 2025 roku wynosiła 16 osób.

2. POSIADANE UDZIAŁY

2.1. Udziały w innych podmiotach

Na dzień 30 czerwca 2025 roku kapitałowy udział bezpośredni oraz pośredni Spółki, tj. jednostki dominującej, w innych podmiotach był następujący:

Lp.	Nazwa i forma prawna 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 83" Sp. z o.o.	Warszawa	100
11	"WAN 84" Sp. z o.o.	Warszawa	100
12	„WAN 92 Sp. z o.o.	Warszawa	76
13	"WA 2000" Sp. z o.o.	Warszawa	100
14	„Secret IP” Sp. z o.o.	Warszawa	100

2.2. Nabycie udziałów (akcji) własnych

Nie wystąpiło.

3. CZYNNIKI RYZYKA

Spółka i Grupa identyfikują następujące ryzyka, mogące wpłynąć na ich działalność, a co za tym idzie również na zdolność do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z wyemitowanych przez Spółkę obligacji:

3.1. Ryzyko polityczne

Ryzyko polityczne dotyczy zmiany sytuacji politycznej oraz zmian w ustawodawstwie mieszkaniowym, budowlanym, oraz podatkowym.

3.2. Ryzyko ekonomiczne

Ryzyko ekonomiczne dotyczy warunków ekonomicznych danego rynku (np. wzrost, bezrobocie, spadek dochodowości potencjalnych klientów) wpływających na popyt na sprzedawane produkty.

3.3. Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe związane z trafnością analiz dotyczących podaży i popytu na rynku nieruchomości mieszkaniowych, poziomem konkurencyjności, strategią cenową, realizacji i poziomem jakości wykonanych prac.

3.4. Ryzyko płynności

Ryzyko utraty płynności finansowej przez Spółkę i Grupę polega na wystąpieniu braku możliwości spłaty przez Spółkę i Grupę jej zobowiązań finansowych w momencie ich wymagalności. Działania mające na celu ograniczenie przedmiotowego ryzyka obejmują właściwe zarządzanie płynnością finansową, realizowane poprzez poprawną ocenę poziomu zasobów środków pieniężnych w oparciu o plany przepływów środków pieniężnych w różnych horyzontach czasowych.

3.5. Ryzyko stopy procentowej

Ryzykiem stopy procentowej obarczone są udzielane, a także zaciągnięte przez Spółkę i spółki z Grupy pożyczki.

Spółka i Grupa nie zabezpieczają się przed ryzykiem zmian stóp procentowych. Działania dotyczące ograniczenia ryzyka zmian stóp procentowych obejmują bieżące monitorowanie sytuacji na rynku pieniężnym.

3.6. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest to ryzyko poniesienia przez Spółkę strat finansowych na skutek niewypełnienia swoich zobowiązań kredytowych przez podmioty, w których

Spółka posiada udziały. Spółka i Grupa podejmują działania w celu minimalizacji tego ryzyka poprzez monitorowanie sytuacji finansowej spółek.

3.7. Ryzyko inwestycyjne

Ryzyko inwestycyjne związane jest z decyzjami podejmowanymi w odniesieniu do projektów, które Spółka i Grupa zamierzają realizować oraz terminu ich realizacji. Poza działalnością deweloperską Grupa nie realizuje żadnych inwestycji mogących eksponować ją na nadmierne ryzyko.

4. ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2025 R. DO DNIA 30 CZERWCA 2025 R., A TAKŻE PO 30 CZERWCA 2025 R., DO DNIA SPORZĄDZENIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA

Nie wystąpiły.

5. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁKI I GRUPY

W najbliższych latach Grupa nadal będzie umacniać swoją pozycję na rynku, skupiając się w największym stopniu na nowych projektach deweloperskich, realizowanych w obszarach mieszkaniowym oraz magazynowym.

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

Zarówno w obszarze mieszkaniowym, jak i magazynowym, Grupa będzie konsumować w dużej mierze zgromadzony historycznie bank ziemi. Niemniej planuje również realizację projektów (w szczególności mieszkaniowych) w oparciu o nowo pozyskiwane grunty.

W dalszym ciągu Grupa będzie chciała realizować swoje projekty na rynkach dużych polskich miast (m. in. Warszawa i okolice, Łódź, Płock) w przypadku projektów mieszkaniowych. Natomiast projekty magazynowe realizowane są i będą w najlepiej skomunikowanych lokalizacjach logistycznych (przy najważniejszych polskich drogach A1, S8, S7). Większość kluczowych dla Grupy projektów, zarówno mieszkaniowych jak i logistycznych będzie oddalonych od Centralnego Portu Komunikacyjnego (CPK) o mniej niż 100km.

Dywersyfikacja projektów zgodnie z powyższym, stanowi najlepszą odpowiedź na dynamicznie zmieniające się otoczenie oraz czynniki o charakterze makroekonomicznym. Dzięki zróżnicowanym projektom, Grupa 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, niezmiennym celem na najbliższe lata będzie wybudowanie, a następnie sprzedaż lub komercjalizacja inwestycji o łącznej powierzchni użytkowej ok. 300 tys. 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 i Grupy.

6. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Nie dotyczy.

7. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

W pierwszym półroczu 2025 roku przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi w odniesieniu do Grupy wyniosły **15 821 754 zł**, pozostałe przychody operacyjne **46 314 273 zł**, a przychody finansowe **944 392 zł**. Łączne przychody osiągnęły poziom **63 080 419 zł**. Grupa zamknęła rachunek wyników zyskiem bilansowym w wysokości brutto **37 509 196 zł**.

Aktywa Grupy na koniec okresu osiągnęły poziom **541 540 703 zł**. Odnotowano wzrost aktywów o 7,8% w stosunku do końca roku ubiegłego. Kapitały własne Grupy wynosiły na koniec półrocza 2025r. **339 110 985 zł** i utrzymały się niemal na identycznym poziomie w stosunku do roku ubiegłego.

W pierwszym półroczu 2025 roku przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi w odniesieniu do Spółki wyniosły **12 647 567 zł**, pozostałe przychody operacyjne **126 023 zł**, a przychody finansowe **45 892 763 zł**. Łączne przychody osiągnęły poziom **58 666 353 zł**. Spółka zamknęła rachunek wyników zyskiem bilansowym w wysokości brutto **37 048 601 zł**.

Aktywa Spółki na koniec okresu osiągnęły poziom **487 643 441 zł**. Odnotowano wzrost aktywów o 3,2% w stosunku do końca roku ubiegłego. Kapitały własne Spółki wynosiły na koniec półrocza 2025r. **349 613 585 zł** i utrzymały się niemal na identycznym poziomie w stosunku do roku ubiegłego.

8. INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

W roku 2025 Grupa, w tym Spółka, nie korzystała z instrumentów finansowych w zakresie zabezpieczenia ryzyka walutowego, przepływu środków pieniężnych ani płynności finansowej.

9. INFORMACJA NA TEMAT POSIADANYCH ODDZIAŁÓW (ZAKŁADÓW)

Spółka nie posiada oddziałów.

10. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY A ŚRODOWISKO NATURALNE

Działalność Spółki i Grupy wywiera neutralny wpływ na stan środowiska naturalnego. Ani Spółka, ani Grupa nie przeprowadziły ani nie zamierzają przeprowadzać inwestycji w zakresie nakładów na ochronę środowiska naturalnego.