

WAN
Grupa kapitałowa z siedzibą
w Warszawie

Sprawozdanie Zarządu
z działalności Grupy
w roku obrachunkowym 2020

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE

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

2. POSIADANE UDZIAŁY

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

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

4. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ GRUPY

5. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

6. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

7. INSTRUMENTY FINANSOWE W ZAKRESIE RYZYKA

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE

1.1. Informacje ogólne

Rok obrotowy 2020 był kolejnym rokiem umacniania pozycji rynkowej Grupy. Odnosnie podstawowych danych dotyczących funkcjonowania Grupy 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 w Grupie WAN w 2019 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 lok. 10.

1.2. Kapitały własne Grupy

Na dzień 31 grudnia 2020 roku kapitały własne Grupy wynosiły **341 493 770,51 zł** w tym **9 600 000 zł** kapitał podstawowy, kapitał zapasowy stanowił kwotę **209 151 194,98 zł** natomiast kapitał rezerwowy stanowił kwotę **140 206 565,88 zł**.

Na koniec roku obrotowego 2020 akcjonariuszami jednostki dominującej były następujące podmioty gospodarcze:

Anwit Sp. z o.o. w restrukturyzacji	53,68%	udziału w kapitale akcyjnym
WA Inwestycje Sp. z o.o. w restrukturyzacji	21,32%	udziału w kapitale akcyjnym
GSS 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 Grupy

Na dzień 31 grudnia 2020 roku siedziba jednostki dominującej 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 34 osoby w tym w WAN 44 Sp. z o.o. 8 osób a w WAN S.A. 26 osób.

2. POSIADANE UDZIAŁY

2.1. Udziały w innych podmiotach

Na dzień 31 grudnia 2020 roku kapitałowy udział bezpośredni oraz pośredni jednostki dominującej w innych podmiotach był następujący:
(Wszystkie wartości podane są w PLN)

Udział bezpośredni:

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Kapitał zakładowy	Zysk/strata za rok obrotowy	Kapitał własny	Wartość bilansowa inwestycji w zł	Udział Spółki w %	Ilość udziałów
1.	„W.A. 2000” Sp. z o.o.	Warszawa	14 340 000,00	17 557,16	13 185 105,72	8 075 658,64	55,54	7.965 udziałów o łącznej wartości 7.965.000 zł.
2.	„WAN-OKNA” Sp. z o.o.	Warszawa	50 000,00	54 124,46	2 411 113,78	2 411 113,81	100	100 udziałów o łącznej wartości 50.000,00 zł.
3.	„WAN 2” Sp. z o.o.	Warszawa	10 677 000,00	910 763,25	12 698 711,33	12 695 204,33	100	213.540 udziałów o łącznej wartości 10.677.000,00 zł
4.	„WAN 26” Sp. z o.o.	Warszawa	30 755 950,00	2 294 858,48	31 324 422,81	31 317 834,81	100	615.119 udziałów o łącznej wartości 30.755.950 zł.
5.	„WAN 28” Sp. z o.o.	Warszawa	8 220 000,00	-847 792,31	5 695 458,43	8 172 803,00	100	16.440 udziałów o łącznej wartości 8.220.000,00 zł.
6.	„WAN 17” Sp. z o.o.	Warszawa	5 310 000,00	-86 209,19	5 273 195,98	2 784 126,00	52,39	55.638 udziałów o łącznej wartości 2.781.900,00 zł.
7.	„WAN 20” Sp. z o.o.	Warszawa	6 853 950,00	578 502,60	14 005 383,56	10 454 057,77	74,59	102.250 udziałów o łącznej wartości 5.112.500,00 zł.
8.	„WAN 84” Sp. z o.o.	Warszawa	8 729 000,00	1 197 235,83	10 696 335,24	10 737 838,24	100	174.580 udziałów o łącznej wartości 8.729.00,00 zł.
9.	„WAN-LEASING” Sp.z o.o.	Warszawa	14 808 000,00	1 442 591,92	15 103 320,50	15 176 854,31	99,99	29.615 udziałów o łącznej wartości 14.807.500,00 zł.
10.	„WAN TRADE” Sp. z o.o.	Warszawa	1 265 000,00	157 929,67	1 415 740,30	1 266 991,96	99,91	1.253 udziałów o łącznej wartości 1.253.000,00 zł.
11.	„WAN 44” Sp. z o.o.	Warszawa	56 147 750,00	-3 279 076,36	64 238 252,00	56 102 242,90	87,66	984.412 udziałów o łącznej wartości 49.220.600,00 zł.
12.	„WAN 88” Sp. z o.o.	Warszawa	6 488 000,00	1 784 446,41	7 558 410,53	6 491 376,20	100	129.760 udziałów o łącznej wartości 6.488.000,00 zł.
13.	„WAN 48” Sp. z o.o.	Warszawa	4 400 000,00	-348 070,66	9 838 943,13	9 810 410,19	99,72	87.751 udziałów o łącznej wartości 4.387.550,00 zł.
14.	„NAW” Sp. z o.o.	Warszawa	2 353 000,00	13 523,19	2 506 601,05	2 444 692,00	100	47.060 udziałów o łącznej wartości 2.353.000,00 zł.
15.	„WAN INVEST” Sp. z o.o.	Warszawa	910 000,00	-218 112,36	609 578,19	827 690,55	100	9.100 udziałów o łącznej wartości 910.000,00 zł.
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2020 roku						178 768 894,71		

Poprzez „WAN 17” Sp. z o.o.								
Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Kapitał zakładowy	Zysk/strata za rok obrotowy	Kapitał własny	Wartość bilansowa inwestycji w zł	Udział Spółki w %	Ilość udziałów
1.	Secret II Sp. z o.o.	Kraków	6.000,00 zł	2 847 563,14	2 745 120,14	4 444 984,00	50,83%	61 udziałów o łącznej wartości 3.050,00 zł
2.	„WAN 82” Sp. z o.o.	Warszawa	29 000,00	6 473,31	-144 995,84	16 665,00	51	296 udziałów o łącznej wartości 14.800,00 zł
3.	WAN-Stal Sp. z o.o.	Warszawa	100 000,00	-43 546,76	29 468,49	53 974,90	50,05%	1.001 udziałów o łącznej wartości 50.050,00 zł
4	„WAN 83” Sp. z o.o.	Warszawa	560 000,00	1 784 446,41	755 841,53	4 648 299,04	25,00%	2.800 udziałów o łącznej wartości 140.000,00 zł
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2020 roku						9 163 922,94		

Poprzez WAN 26 Sp. z o.o.								
Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Kapitał zakładowy	Zysk/strata za rok obrotowy	Kapitał własny	Wartość bilansowa inwestycji w zł	Udział Spółki w %	Ilość udziałów
1.	„W.A. 2000” Sp. z o.o.	Warszawa	14 340 000,00	17 557,16	13 185 105,72	6 304 331,94	43,95	6303 udziałów o łącznej wartości 6.303.000,00 zł.
2.	„WAN 20” Sp. z o.o.	Warszawa	6 853 950,00	578 502,60	14 005 383,56	1 711 558,52	24,96	34.212 udziałów o łącznej wartości 1.710.600,00 zł.
3.	„WAN 44” Sp. z o.o.	Warszawa	56 147 750,00	-3 279 076,36	64 238 252,00	7 865 577,97	12,28	137.950 udziałów o łącznej wartości 6.897.500,00 zł.
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2020 roku						15 881 468,43		

Poprzez „WAN 24” Sp. z o.o.								
Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Kapitał zakładowy	Zysk/strata za rok obrotowy	Kapitał własny	Wartość bilansowa inwestycji w zł	Udział Spółki w %	Ilość udziałów
1.	„RA ITALIA” Sp. z o.o.	Warszawa	12 010 000,00	564 916,42	11 286 902,13	6 293 038,00	50	120.100 udziałów o łącznej wartości 6.005.000,00 zł.
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2020 roku						6 293 038,00		

poprzez „WAN 4” Sp. z o.o.								
Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Kapitał zakładowy	Zysk/strata za rok obrotowy	Kapitał własny	Wartość bilansowa inwestycji w zł	Udział Spółki w %	Ilość udziałów
1.	W.A. 2000 Sp. z o.o.	Warszawa	14 340 000,00	17 557,16	13 185 105,72	73 313,00	0,5	72 udziały o łącznej wartości 72.000,00 zł
2.	WAN 17 Sp. z o.o.	Warszawa	5 310 000,00	-86 209,19	5 273 195,98	28 974,00	0,53	562 udziały o łącznej wartości 28.100,00 zł
3.	WAN 48 Sp. z o.o.	Warszawa	4 400 000,00	-348 070,66	9 838 943,13	10 794,00	0,23	200 udziałów o łącznej wartości 10.000,00 zł
4.	WAN Leasing Sp. z o.o.	Warszawa	14 808 000,00	1 442 591,92	15 103 320,50	4 806,00	0,01	1 udział o łącznej wartości 500,00 zł
5.	WAN-TRADE Sp. z o.o.	Warszawa	1 265 000,00	157 929,67	1 415 740,30	12 955,00	0,09	12 udziałów o łącznej wartości 12.000,00 zł
6.	WAN 24 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000,00	126 625,15	6 507 876,55	6 381 251,00	100	100 udziałów o łącznej wartości 5.000,00 zł
7.	„RA ITALIA” Sp. z o.o.	Warszawa	12 010 000,00	564 916,42	11 286 902,13	6 129 172,00	50	120.100 udziałów o łącznej wartości 6.005.000,00 zł.
8.	„WAN 20” Sp. z o.o.	Warszawa	6 853 950,00	578 502,60	14 005 383,56	10 454 057,77	0,10	617 udziałów o łącznej wartości 713.100,00 zł.
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2020 roku						23 095 322,77		

poprzez „WAN 88” Sp. z o.o.								
Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Kapitał zakładowy	Zysk/strata za rok obrotowy	Kapitał własny	Wartość bilansowa inwestycji w zł	Udział Spółki w %	Ilość udziałów
1.	„WAN 83” Sp. z o.o.	Warszawa	560 000,00	1 784 446,41	755 841,53	17 233 689,60	75%	8.400 udziałów o łącznej wartości 420.000,00 zł.
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2020 roku						17 233 689,60		

poprzez „WAN 44” Sp. z o.o.								
Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Kapitał zakładowy	Zysk/strata za rok obrotowy	Kapitał własny	Wartość bilansowa inwestycji w zł	Udział Spółki w %	Ilość udziałów
1.	„WAN 35” Sp. z o.o.	Warszawa	11 660 000,00	405 518,33	12 065 518,33	11 660 480,00	100	233.200 udziałów o łącznej wartości 11.660.000,00 zł.
	„WAN 17” Sp. z o.o.	Warszawa	5 310 000,00	647,05	5 359 405,17	2 500 669,12	47,08	50.000 udziałów o łącznej wartości 2.500.000,00 zł.
	„WAN 4” Sp. z o.o.	Warszawa	70 000,00	-148 327,27	10 397 311,01	72 114,00	75	1.400 udziałów o łącznej wartości 70.000,00 zł.
Ogółem wartość udziałów na 31 grudnia 2020 roku						14 233 263,12		

2.2. Nabycie udziałów (akcji) własnych

Nie wystąpiło

3. ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY, 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 Spółki dominującej uwzględnił wszystkie informacje dostępne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego.

4. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ GRUPY

W najbliższych latach Grupa nadal będzie umacniać swoją pozycję na rynku. Kontynuowane będą głównie inwestycje mieszkaniowe. Ten rynek jest bardziej stabilny i przewidywalny co pozwala istotnie ograniczyć ryzyko rynkowe.

Do czasu ustabilizowania sytuacji na rynkach światowych ograniczona będzie skala działalności w innych segmentach. Podejmowane będą głównie działania przygotowujące przyszłe inwestycje bez konieczności ponoszenia istotnych nakładów. W tym czasie Grupa będzie się koncentrowała 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 2020 roku realizowana była sprzedaż mieszkań w Łodzi przy ul. Biegunowej oraz w Krakowie przy ul. Górników i ul. Snyckiej. Realizowana jest inwestycja w Kutnie oraz inwestycja mieszkaniowa przy ul. Marymonckiej. Realizacja tych inwestycji powinna przyczynić się do kilkuprocentowego wzrostu sprzedaży i zysku.

5. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Nie dotyczy.

6. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

W 2020 roku przychody netto ze sprzedaży wyniosły **48 236 442,09 zł**, pozostałe przychody operacyjne **13 314 867,48 zł**, a przychody finansowe **238 762,33 zł**. Łączne przychody osiągnęły poziom **61 790 071,90 zł**. Grupa zamknęła rachunek wyników zyskiem bilansowym w wysokości brutto **5 125 234,12 zł** oraz zyskiem bilansowym w wysokości netto **3 103 411,15 zł**.

Aktywa na koniec roku osiągnęły poziom **592 771 477,96 zł**. Odnotowano wzrost aktywów o 7,02 % w stosunku do roku ubiegłego. Kapitały własne wynosiły na koniec 2020 roku **341 493 770,51 zł** i zwiększyły się w stosunku do poprzedniego roku o 0,70 %.

7. INSTRUMENTY FINANSOWE W ZAKRESIE RYZYKA

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

Ryzyko zmiany cen

Grupa Kapitałowa 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. Grupa na bieżąco analizuje zmiany na rynku kredytowym, w tym głównie zmiany stóp procentowych oraz zmiany kursu walutowego. Ograniczeniu ryzyka służy polityka Grupy, zgodnie z którą kredyty są zaciągane w walucie, w której osiąmane 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.