

**WAN**  
**Grupa kapitałowa z siedzibą**  
**w Warszawie**

**Sprawozdanie Zarządu**  
**z działalności Grupy**  
**w roku obrachunkowym 2022**

## **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 2022 był kolejnym rokiem umacniania pozycji rynkowej Grupy. Odnosnie podstawowych danych dotyczących funkcjonowania Grupy stwierdzić należy, iż:

1/ 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. W dniu 2.08.2021 roku powołany w skład Zarządu Spółki został Pan Sergiusz Kulka, któremu powierzono funkcję Członka Zarządu.

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

- Pan Witold Anyszka – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Marian Nizioł – Sekretarz,
- Pani Agnieszka Brzezik – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Witold Daniłowicz – Członek Rady Nadzorczej

3/ na podstawie umowy z dnia 18 stycznia 2003 roku obsługę księgową w Grupie WAN w 2022 r. prowadziła firma „IGP SMART Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Al. Jana Pawła II 80 lok.11, NIP: 5252881942, 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. 17.

### **1.2. Kapitały własne Grupy**

Na dzień 31 grudnia 2022 roku kapitały własne Grupy wynosiły **371 148 585,17 zł** w tym **9 600 000 zł** kapitał podstawowy, kapitał zapasowy stanowił kwotę **214 652 149,54 zł** natomiast kapitał rezerwowy stanowił kwotę **140 206 565,88 zł**.

Na koniec roku obrotowego 2022 kapitał zakładowy przedstawiał się następująco:

**Kapitał zakładowy Spółki na 31 grudnia 2022 r. składał się z 96 tysięcy akcji o wartości nominalnej 100 zł każda.**

**Na 31 grudnia 2022 r. akcjonariuszami Spółki byli:**

- ANWIT Sp. z o.o. – 51.534 akcji – **53,68%**
- W.A. Inwestycje Sp. z o.o. – 20.466 akcji – **21,32%**
- ANRA – 3.337 akcji – **3,48%**
- W.A. Hotele – 8.834 akcji – **9,20%**
- VENUS FINANCIERE – 11.829 akcji – **12,32%**

### **1.3. Siedziba i obszar działania Grupy**

Na dzień 31 grudnia 2022 roku siedziba jednostki dominującej mieściła się w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80 lok. 17 w Warszawie.

## 1.4. Zatrudnienie

Liczba zatrudnionych na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosiła 18 osób.

## 2. POSIADANE UDZIAŁY

### 2.1. Udziały w innych podmiotach

Na dzień 31 grudnia 2022 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	Udział Spółki w %
1.	„W.A. 2000” Sp. z o.o.	Warszawa	99,5
2.	„WAN 2” 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 20” Sp. z o.o.	Warszawa	84,96
6.	„WAN 84” Sp. z o.o.	Warszawa	100
7.	„WAN-LEASING” Sp.z o.o.	Warszawa	99,99
8.	„WAN TRADE” Sp. z o.o.	Warszawa	99,91
9.	„WAN 44” Sp. z o.o	Warszawa	87,66
10.	„WAN 88” Sp. z o.o	Warszawa	100
11.	„WAN 48” Sp. z o.o	Warszawa	44,87
12.	„NAW” Sp. z o.o.	Warszawa	100
13.	„WAN INVEST” Sp. z o.o.	Warszawa	100

Poprzez WAN 26 Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1	„WAN 44” Sp. z o.o	Warszawa	12,28

Poprzez „WAN 17” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	Secret II Sp. z o.o.	Warszawa	100
2.	„WAN 82” Sp. z o.o.	Warszawa	51
3.	„WAN 83” Sp. z o.o.	Warszawa	25
4.	„WAN 20” Sp. z o.o.	Warszawa	14,59

Poprzez „WAN 24” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	„RA ITALIA” Sp. z o.o.	Warszawa	67,92

Poprzez „WAN 4” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	W.A 2000 Sp. z o.o.	Warszawa	0,5
3.	WAN 48 Sp. z o.o.	Warszawa	0,67
4.	WAN Leasing Sp. z o.o.	Warszawa	0,01
5.	WAN-TRADE Sp. z o.o.	Warszawa	0,09
6.	WAN 24 Sp. z o.o.	Warszawa	100
7.	„RA ITALIA” Sp. z o.o.	Warszawa	32,98
8.	„WAN 20” Sp. z o.o.	Warszawa	0,45

Poprzez „WAN 88” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	„WAN 83” Sp. z o.o.	Warszawa	75

Poprzez „WAN 44” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	„WAN 35” Sp. z o.o.	Warszawa	100
2.	„WAN 17” Sp. z o.o.	Warszawa	100
3.	„WAN 4” Sp. z o.o.	Warszawa	100
4.	„WAN Invest” Sp. z o.o.	Warszawa	100

Poprzez „WAN 83” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	„WAN 48” Sp. z o.o.	Warszawa	54,46

## **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**

Nie wystąpiły

### **4. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ GRUPY**

W najbliższych latach Grupa nadal będzie umacniać swoją pozycję na rynku. Kontynuowana będzie sprzedaż portfela istniejących nieruchomości, a środki pozyskiwane z tego tytułu będą przeznaczane na realizację nowych projektów.

W oparciu o zgromadzony bank ziemi, Grupa skupia się na realizacji projektów w następujących obszarach:

- mieszkania i apartamenty,
- atrakcyjne domy w ekologicznych i zamkniętych osiedlach pod Warszawą,
- centra logistyczne,
- obiekty biurowe,
- kompleks sportowo – rekreacyjny z zapleczem hotelowym.

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 pełnił 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 3450tys m<sup>2</sup> (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 Grupy.

## **5. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU**

Nie dotyczy.

## **6. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA**

W 2022 roku przychody netto ze sprzedaży wyniosły **110 622 070,76 zł**, pozostałe przychody operacyjne **28 058 498,45 zł**, a przychody finansowe **1 868 340,69 zł**. Łączne przychody osiągnęły poziom **140 548 909,90 zł**. Grupa zamknęła rachunek wyników zyskiem bilansowym w wysokości brutto **27 351 925,25 zł** oraz zyskiem bilansowym w wysokości netto **20 427 364,76 zł**.

Aktywa na koniec roku osiągnęły poziom **539 563 621,02 zł**. Odnotowano wzrost aktywów o 1,37 % w stosunku do roku ubiegłego. Kapitały własne wynosiły na koniec 2022 roku **371 148 585,17 zł** i zwiększyły się w stosunku do poprzedniego roku o 5,67 %.

## **7. INSTRUMENTY FINANSOWE W ZAKRESIE RYZYKA**

Na rynku deweloperskim występują dwa podstawowe ryzyka finansowe: 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 wynajmowanej powierzchni lub stawek najmu, co z kolei wpłynęłoby na spadek wartości nieruchomości.

Atrakcyjne nieruchomości w portfelu, 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.

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

Zachwiany popyt na mieszkania w 2022 roku, miał ograniczony wpływ na ceny transakcyjne, a tym samym marże osiągnięte przez spółkę w tym okresie. Spółka nie odnotowała znaczącego

spadku zainteresowania lokalami mieszkalnymi, tym samym zrealizowała cele w tym obszarze bez uszczerbku na rentowności.

Z innej strony, Spółka realizując projekty budowlane w oparciu o współpracę z Generalnymi Wykonawcami, 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. 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 osiągnęte 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 kapitałów własnych.