

WAN
Grupa kapitałowa z siedzibą
w Warszawie

Sprawozdanie Zarządu
z działalności Grupy
w roku obrachunkowym 2023

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 2023 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 Anyska – 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 2023 r. prowadziła firma „IGP SMART Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Al. Jana Pawła II 80 lok.1, 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. 1.

1.2. Kapitały własne Grupy

Na dzień 31 grudnia 2023 roku kapitały własne Grupy wynosiły **359 416 996,56 zł** w tym **9 600 000 zł** kapitał podstawowy, kapitał zapasowy stanowił kwotę **200 322 419,19 zł** natomiast kapitał rezerwowy stanowił kwotę **140 206 565,88 zł**.

Na koniec roku obrotowego 2023 kapitał zakładowy przedstawiał się następująco:

Kapitał zakładowy Spółki na 31 grudnia 2023 r. składał się z 96 tysięcy akcji o wartości nominalnej 100 zł każda.

Na 31 grudnia 2023 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 2023 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 2023 roku wynosiła 14 osób.

2. POSIADANE UDZIAŁY

2.1. Udziały w innych podmiotach

Na dzień 31 grudnia 2023 roku kapitałowy udział bezpośredni oraz pośredni jednostki dominującej w innych podmiotach był następujący:

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
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	100
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	100
9.	„WAN 44” Sp. z o.o.	Warszawa	99,95
10.	„WAN 88” Sp. z o.o.	Warszawa	100
11.	„WAN 48” Sp. z o.o.	Warszawa	100
12.	„NAW” Sp. z o.o.	Warszawa	100
13.	„WAN 17” Sp. z o.o.	Warszawa	100
14.	„WAN 83” Sp. z o.o.	Warszawa	72,03
15.	„WAN 82” Sp. z o.o.	Warszawa	51,03
16.	„WA 2000” Sp. z o.o.	Warszawa	100
17.	Secret II Sp. z o.o.	Warszawa	100

Poprzez „WAN 24” Sp. z o.o.			
Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	„RA ITALIA” Sp. z o.o.	Warszawa	67,02

poprzez „WAN 4” Sp. z o.o.			
Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1	WAN Leasing Sp. z o.o.	Warszawa	0,01
2	WAN 24 Sp. z o.o.	Warszawa	100
3	„RA ITALIA” Sp. z o.o.	Warszawa	32,98

Poprzez „WAN 88” Sp. z o.o.			
Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	„WAN 83” Sp. z o.o.	Warszawa	27,97

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 4” Sp. z o.o.	Warszawa	100

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. W stopniu mniejszym niż miało to miejsce w dwóch ostatnich latach, kontynuowana będzie sprzedaż portfela istniejących nieruchomości, a środki pozyskiwane z tego tytułu będą przeznaczone na realizację kolejnych 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 w Warszawie i okolicach,
- centra logistyczne,
- obiekty biurowe,

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 290tys 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 Grupy. Grupa 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 2023 roku przychody netto ze sprzedaży wyniosły **113 046 739,41 zł**, pozostałe przychody operacyjne **42 388 497,06 zł**, a przychody finansowe **1 841 827,98 zł**. Łączne przychody osiągnęły poziom **157 277 064,45 zł**. Grupa zamknęła rachunek wyników zyskiem bilansowym w wysokości brutto **34 954 065,47 zł**

Aktywa na koniec roku osiągnęły poziom **546 072 058,30 zł**. Odnotowano wzrost aktywów o 1,2 % w stosunku do roku ubiegłego. Kapitały własne wynosiły na koniec 2023 roku **359 416 996,56 zł** i zmniejszyły się w stosunku do poprzedniego roku o 3,5 %.

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 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.

W przypadku rynku mieszkaniowego, po zachwianiu rynku, jakie miało miejsce w 2022 roku, rok ubiegły przyniósł poprawę rentowności zarówno na rynku jak i w przypadku projektów realizowanych przez GK WAN. Na przestrzeni całego roku 2023 średnie ceny mieszkań znajdujących się w budowie / sprzedaży wzrosły od kilku do kilkunastu procent (w zależności od inwestycji i wielkości mieszkań).

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 osiągane są przychody będące podstawą spłaty kredytów.

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