

WAN
Grupa kapitałowa z siedzibą
w Warszawie

Sprawozdanie Zarządu
z działalności Grupy
za okres od 01.01.2024 r. do
31.12.2024 r.

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 2024 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 sierpnia 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 – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Witold Daniłowicz – Członek Rady Nadzorczej do dnia 09.11.2024 r.
- Pan Rafał Anyszka – Członek Rady Nadzorczej od dnia 25.11.2024 r

3/ na podstawie umowy z dnia 18 stycznia 2003 roku obsługę księgową okresie od 01.01.2024 r. do 30.06.2024 r. w Grupie WAN w 2024 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, następnie na podstawie umowy z dnia 23.04.2024 r. w okresie od 01.07.2024 do 31.12.2024 r. księgowość prowadzona była przez firmę Badesta Accounting Sp. z o. o. Al. Jana Pawła II 80 lok. 39, NIP 5252492169. 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 2024 roku kapitały własne Grupy wynosiły **338 658 908,18 zł** w tym **9 600 000 zł** kapitał podstawowy, kapitał zapasowy stanowił kwotę **202 534 828,76 zł** natomiast kapitał rezerwowy stanowił kwotę **116 993 349,07 zł**.

Na koniec roku obrotowego 2024 kapitał zakładowy przedstawiał się następująco:

Kapitał zakładowy Spółki na 31 grudnia 2024 r. składał się z 96 tysięcy akcji o wartości nominalnej 100 zł każda.

Na 31 grudnia 2024 r. akcjonariuszami Spółki byli:

Przedsiębiorstwo ANRA spółka z o.o. – 11.056 akcji – 11,52%
W.A. Hotele spółka z o.o. – 28.323 akcji – 29,50%
VENUS FINANCIERE SA – 19.720 akcji – 20,54%
WAN 11 spółka z o.o. – 25.509 akcji – 26,57%
Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe WITAN spółka z o.o. – 11.392 akcji – 11,87%

1.3. Siedziba i obszar działania Grupy

Na dzień 31 grudnia 2024 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 2024 roku wynosiła 14 osób.

2. POSIADANE UDZIAŁY

2.1. Udziały w innych podmiotach

Na dzień 31 grudnia 2024 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 17” Sp. z o.o.	Warszawa	100
4.	„WAN 26” Sp. z o.o.	Warszawa	100
5.	„WAN 28” Sp. z o.o.	Warszawa	100
6.	„WAN 35” Sp. z o.o.	Warszawa	100
7.	„WAN 44” Sp. z o.o.	Warszawa	100
8.	„WAN 48” Sp. z o.o.	Warszawa	100
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.	"WA 2000" Sp. z o.o.	Warszawa	100
13.	Secret II Sp. z o.o.	Warszawa	100

Poprzez „WAN 44” Sp. z o.o.			
Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	„WAN 4” Sp. z o.o.	Warszawa	100,00

Poprzez „WAN 4” Sp. z o.o.			
Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1	WAN 24 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, 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 pełnił 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 Grupy.

5. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Nie dotyczy.

6. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

W 2024 roku przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi wyniosły **114 590 482,72 zł**, pozostałe przychody operacyjne **39 423 770,47 zł**, a przychody finansowe **3 650 662,80 zł**. Łączne przychody osiągnęły poziom **157 664 915,99 zł**. Grupa zamknęła rachunek wyników zyskiem bilansowym w wysokości brutto **41 988 373,19 zł**

Aktywa na koniec roku osiągnęły poziom **502 720 540,44 zł**. Odnotowano spadek aktywów o 7,9 % w stosunku do roku ubiegłego. Kapitały własne wynosiły na koniec 2024 roku **338 658 908,18 zł** i zmniejszyły się w stosunku do poprzedniego roku o 5,87 %.

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. aktualnie narażona jest na ryzyko zmian cen nieruchomości i warunków ich wynajmu w stopniu umiarkowanym. W zakresie nieruchomości komercyjnych, Grupa znacząco zredukowała swój portfel nieruchomości wynajmowanych, a te nieruchomości które pozostały w portfelu zakłada sprzedaż na przestrzeni 2025 roku. Posiadając te aktywa w większości przypadków wynajęte, Spółka jednocześnie nie identyfikuje czynników, mogących negatywnie wpłynąć na możliwość osiągnięcia rynkowej ceny sprzedaży w okresie najbliższych 12 miesięcy. Podobnie sytuacja wygląda z umowami najmu, i z przychodami z tytułu najmu. Grupa przez lata posiadała stabilny portfel najemców, budowany w oparciu o długoterminowe umowy najmu, co jest znaczącym czynnikiem ograniczającym ryzyko zmian cen w przypadku czynszów.

Historycznie 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.

W obszarze nieruchomości mieszkaniowych, Grupa realizuje swoje projekty w atrakcyjnych lokalizacjach, co stanowi naturalny mechanizm stabilizacji cen, sprzedawanych nieruchomości. Spółka posiadając długoterminowe doświadczenie w tym segmencie, precyzyjnie dopasowuje produkt mieszkaniowy do konkretnej lokalizacji, czym mityguje ryzyko konieczności zmiany ceny ze względu na brak popytu. W odniesieniu do czynników makro, Spółka przewiduje średnio- i długo- okresowo nieznaczne wzrosty cen wynikające z rosnącej podaży na skutek obniżki stóp procentowych, co przy stabilnym koszcie wytworzenia m² powierzchni mieszkalnej, wpłynie będzie korzystnie na marżę, osiąganą przez Grupę.

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. W związku ze znaczącą redukcją liczby nieruchomości na wynajem, ekspozycja na ryzyko walutowe znacząco spadła i Spółka nie przewiduje w najbliższym okresie żadnych zmian w tym zakresie.

Ograniczeniu ryzyka kredytowego służy też polityka utrzymywania względnie niskiego poziomu zadłużenia w stosunku do wartości kapitałów własnych. W perspektywie najbliższego roku spółka będzie zmniejszać zadłużenie, przy jednoczesnej zmianie charakteru długu, na finansowanie projektowe.