



Sprawozdanie
Zarządu
z działalności spółki
Warszawski Rolno-Spożywczy
Rynek Hurtowy S.A.
za 2024 rok

1. DANE WSTĘPNE.....	6
1.1 Informacje ogólne o spółce z uwzględnieniem wpływów jaki na działalność spółki i jej położenie wywarły m.in.:.....	6
a) ogólny stan gospodarki (np. przepisy prawa, czynniki ekonomiczne itp.).....	6
b) warunki w branży, w której funkcjonuje spółka (np. sytuacja na rynku, konkurencja itp.).....	7
c) czynniki bezpośrednio zależne od spółki (np. strategia sprzedaży, wykorzystanie możliwości produkcyjnych, strategia finansowania)	10
1.2 Informacja o nabyciu udziałów (akcji) własnych, a w szczególności celu ich nabycia, liczbie i wartości nominalnej, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cenie nabycia oraz cenie sprzedaży tych udziałów (akcji) w przypadku ich zbycia.....	13
1.3 Struktura organizacyjna.....	13
a) oddziały (zakłady) produkcji podstawowej i ich zatrudnienie.....	14
b) oddziały (wydziały) produkcji pomocniczej i ich zatrudnienie.....	14
c) schemat organizacyjny spółki z uwzględnieniem posiadanych oddziałów (zakładów, wydziałów)	15
d) zmiany struktury organizacyjnej w ciągu roku obrotowego w poszczególnych obszarach działalności spółki	15
1.4 Sytuacja kadrowo - płacowa spółki	16
1.4.1. Zatrudnienie średnioroczne i stan zatrudnienia na koniec roku w podziale na pracowników produkcyjnych i nieprodukcyjnych	16
1.4.2. Przedsięwzięcia z zakresu zmiany zatrudnienia i jego struktury.....	16
1.4.3. Omówienie systemu wynagrodzeń obowiązującego w spółce, z podaniem średniej miesięcznej płacy brutto w badanym okresie, w tym dla poszczególnych stanowisk.....	17
1.4.4. Istotne informacje mające wpływ na sytuację kadrowo – płacową, w tym:	19
a) świadczenia na rzecz pracowników, szkolenia itp.	19
e) zmiany warunków płacy	19
f) zwolnienia grupowe.....	19
g) spory zbiorowe.....	19
h) rozwiązanie, zawieszenie, zawarcie zakładowego lub zbiorowego układu pracy	19
1.5 Sytuacja majątkowa, w tym:.....	20
a) informacja o stanie majątku posiadanego przez spółkę (powierzchnia ogółem, w tym grunty własne, w użytkowaniu wieczystym, inne), podać powierzchnię i krótki opis posiadanego majątku	20
b) informacja dotycząca obiektów socjalno-bytowych z wyszczególnieniem sposobu zarządzania (np. umowa dzierżawy, itp.)	21
c) zmiany w majątku spółki ze szczególnym uwzględnieniem podmiotu zbycia, trybu, podstawy podjęcia decyzji – w ujęciu wartościowym i procentowym zmian w stosunku do aktywów spółki jak i danej pozycji bilansowej	22
d) informacja o wydzierżawionym majątku spółki i o dzierżawie przez spółkę majątku od innych podmiotów (powierzchnia i krótki opis).....	24
e) informacja, czy w przypadku rozporządzenia składnikami aktywów trwałych, w rozumieniu przepisów o rachunkowości, zaliczonymi do wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych lub inwestycji długoterminowych, w tym wniesienie jako wkładu do spółki lub spółdzielni, jeżeli wartość rynkowa tych składników przekracza wartość 5% sumy aktywów w rozumieniu ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego, a także oddanie tych składników do korzystania innemu podmiotowi, na okres dłuższy niż 180 dni w roku kalendarzowym, na podstawie czynności	

prawnej, jeżeli wartość rynkowa podmiotu czynności przedmiotu czynności prawnej przekracza 5% sumy aktywów, spółka uzyskała zgodę walnego zgromadzenia/ zgromadzenia wspólników	24
1.6 Wielkość i struktura produkcji i sprzedaży, w tym	24
a) polityka asortymentowa, stopień wykorzystania zdolności produkcyjnych, struktura wieku parku maszynowego i zmiany w tym zakresie, informacje o systemach jakości produkcji	24
b) rentowność brutto i netto liczona jako stosunek wyniku finansowego (brutto i netto) w danej grupie, do przychodów ze sprzedaży danej grupy wyrobów bez VAT, zgodnie z metodologią GUS, w roku sprawozdawczym i poprzednim	26
1.7 Znaczący wzrost niepieniężnych i rzeczowych aktywów trwałych, które wystąpiły w omawianym okresie, bądź są przedstawione w dalszych latach, wraz z podaniem źródeł ich finansowania (nakłady zakończone, w toku i rozpoczęte) oraz ich struktura rzeczowa, wynikająca ze strategii spółki.....	27
1.8 Istotne osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju technicznego	27
1.9 Omówienie stopnia realizacji zleconych przez WZ/ZW konkretnych zadań do wykonania w spółce oraz w przypadku ich niewykonania, podanie przyczyny takiego stanu	27
1.10 Ochrona środowiska z uwzględnieniem sankcji i opłat grożących jednostce z tego tytułu. W przypadku branży elektroenergetycznej i chemii ciężkiej należy przedstawić informacje o spełnieniu norm z zakresu ochrony środowiska, a w tym, w szczególności stopień jego zanieczyszczenia, kary zapłacone z tego tytułu, wdrożone i wdrażane normy ISO, a także realizowane nakłady z tytułu niefinansowych aktywów trwałych w zakresie ochrony środowiska.....	27
1.11 Specyfika prawa ochrony środowiska sprawia, że każde przedsięwzięcie wymaga indywidualnego podejścia zarówno jeśli chodzi o analizę i ocenę środowiskowego ryzyka, jak i o zaproponowanie środków zaradczych pozwalających zminimalizować ryzyko w przypadku wystąpienia szkody środowiskowej. Informacja o stanie ewentualnych roszczeń reprzywatyzacyjnych zgłaszanych do majątku spółki (krótki opis wraz z podaniem powierzchni i % udziału w aktywach spółki)	29
1.12 Informacja o realizacji programu strategicznego	29
2. DANE EKONOMICZNO - FINANSOWE	30
2.1 Omówienie struktury kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym za rok sprawozdawczy i poprzedni, z podaniem przyczyn ewentualnych zmian udziału poszczególnych kosztów	30
2.2 Omówienie pkt. 2.9. i 2.10. według numeracji wynikającej z załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości w części „Dodatkowe informacje i objaśnienia”, tj. wyszczególnienie poniesionych w ostatnim roku i planowanych na następny rok nakładów na niefinansowe aktywa trwałe i na ochronę środowiska, a także omówienie kwot i charakteru poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie	32
2.3 Omówienie poręczeń i gwarancji udzielonych przez spółkę „ze wskazaniem zagrożonych” oraz kwestii związanych z przekroczeniem limitów określonych w art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 8 maja	

1997 r. o poręczeniach i gwarancjach udzielonych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne (Dz. U. z 2024 r., poz. 291, z późn. zm.).....	32
2.4 Wykaz głównych należności	32
2.5 Zobowiązania ogółem	35
2.6 Korzystanie z kredytów bankowych w ciągu roku.....	36
2.7 Zestawienie (sprawozdanie) kwotowe i podmiotowe z uzasadnieniem	36
a) przekazanych przez spółkę darowizn lub zawarcia innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 20 000 złotych lub 0,1% sumy aktywów w rozumieniu ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego.....	36
b) dokonanych zwolnień z długu lub zawarcie innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 50 000 złotych lub 0,1% sumy aktywów w rozumieniu ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego, wraz z określeniem beneficjentów pomocy i informacją, czy organ nadzoru wyrażał zgodę na takie działanie	36
c) wydatków reprezentacyjnych, a także na usługi prawne, usługi marketingowe, usługi w zakresie stosunków międzyludzkich (public relations) i komunikacji społecznej oraz usługi doradztwa związanego z zarządzaniem	37
2.8 Omówienie instrumentów finansowych w zakresie:.....	38
a) ryzyka: zmian cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływu środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest spółka	38
b) przyjętych przez spółkę celów i metod zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczania istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.....	39
2.9 Wyszczególnienie pomocy finansowej, łącznie z gwarancjami, otrzymanej od Skarbu Państwa oraz zobowiązań podjętych przez Skarb Państwa w imieniu spółki.....	39
2.10 Zestawienie istotnych transakcji pomiędzy spółką a podmiotami powiązаныmi.....	39
2.11 Przedstawienie stopnia realizacji wyznaczonych do osiągnięcia przez spółkę wyników ekonomiczno – finansowych oraz w przypadku ich niewykonania podanie przyczyn takiego stanu oraz dalszych zamierzeń w tym zakresie	39
2.12 Przedstawienie.....	41
a) kluczowych finansowych wskaźników efektywności związanych z działalnością spółki	41
b) kluczowych niefinansowych wskaźników efektywności związanych z działalnością spółki oraz informacji dotyczących zagadnień pracowniczych i środowiska naturalnego.....	41
2.13 Informacja na temat dokonanych w ciągu roku obrotowego odpisów z zysku	42
a) wpłaty z zysku dokonanej na podstawie ustawy z dnia 1 grudnia 1995 r. o wpłatach z zysku przez jednoosobowe spółki Skarbu Państwa	42
b) wpłaty z zysku na Rządowy Fundusz Rozwoju Dróg dokonanej na podstawie ustawy z dnia 23 października 2018 r. o Rządowym Funduszu Rozwoju Dróg.....	42
2.14 Przedstawienie.....	42
a) syntetycznej analizy ekonomiczno – finansowej podmiotów, w których spółka posiada akcje/udziały wykazywane jako inwestycje długoterminowe aktywów.....	42

b) wykazu podmiotów, w których spółka posiada pośrednio przynajmniej 10% głosów na WZ/ZW wraz ze zwiążą analizą celowości takiego zaangażowania kapitałowego (w przypadku trudnych do opisanie powiązań właścicielskich należy sporządzić schemat zależności kapitałowych).....	42
3. PRZEWIDYWANE KIERUNKI ROZWOJU SPÓŁKI.....	43
3.1 Przedstawienie kierunków rozwoju ze wskazaniem zagrożeń i ryzyka, jakie mogą wystąpić w spółce	43
3.2 Opis możliwości rozwoju przewidywanej sytuacji finansowej, w tym bilans i rachunek zysków i strat w 2024 r.....	45
3.3 Strategia spółki na najbliższe lata uwzględniająca m. in. możliwość pozyskania rynków zbytu, przewidywaną wielkość produkcji oraz niezbędne potrzeby inwestycyjne przedstawione w formie wieloletniego planu inwestycyjnego	48
4. DZIAŁANIA RESTRUKTURYZACYJNE I KOSZTY ICH WDROŻENIA	50
5. INFORMACJE DODATKOWE	50
a) Zintegrowany System Zarządzania/ System Bezpieczeństwa Żywności	50
b) Doskonalenie Zintegrowanego Systemu Zarządzania	52
c) Doskonalenie Systemu Zarządzania Bezpieczeństwem Żywności	53
d) Działania CSR.....	53
e) Działania marketingowe.....	54
6. ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, KTÓRE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM LUB SĄ PRZEWIDZIANE W DAJSZYCH LATACH	59

1. Dane wstępne

Warszawski Rolno-Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. to największe centrum sprzedaży hurtowej świeżych owoców i warzyw w Polsce oraz znaczący rynek sprzedaży hurtowej kwiatów w aglomeracji warszawskiej.

1.1 Informacje ogólne o spółce z uwzględnieniem wpływów jaki na działalność spółki i jej położenie wywarły m.in.:

a) ogólny stan gospodarki (np. przepisy prawa, czynniki ekonomiczne itp.)

Rok 2024 był czasem ożywienia w polskiej gospodarce. Z szacunkowych danych GUS wynika, iż PKB wzrósł o 2,9% w porównaniu do roku 2023. To oznacza wyraźne przyspieszenie wzrostu i ożywienie w gospodarce wobec roku 2023. Na dynamikę produktu krajowego brutto pozytywnie wpłynął popyt krajowy, który zwiększył się o 4,1% w porównaniu z rokiem 2023 (wówczas odnotowano spadek o 3,1%) przy jednoczesnym ujemnym saldzie obrotów zagranicznych. Spożycie ogółem zwiększyło się realnie o 4%, w tym spożycie w sektorze gospodarstw domowych o 3,1%. Zwiększyły się nakłady brutto na środki trwałe o 1,3%. Stopa inwestycji pozostała na poziomie z 2023 roku i wyniosła 17,4%. W 2024 roku inflacja w Polsce uległa znaczącemu spowolnieniu i wyniosła 3,6%. Czynnikiem ograniczającym inflację były wysokie stopy procentowe NBP, które hamowały popyt i wpływały na stopę inwestycji. Zanotowano znaczny wzrost przeciętnych nominalnych wynagrodzeń brutto w sektorze przedsiębiorstw z 7 155,48 zł w 2023 r. do 8 181,72 zł w 2024 r. Przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw w 2024 r. nieznacznie spadło o 0,6% w porównaniu z poprzednim rokiem. Stopa bezrobocia rejestrowanego w końcu 2024 roku kształtowała się na poziomie podobnym jak przed rokiem, tj. 5,1%.

Tabela: roczne wskaźniki makroekonomiczne

Wyszczególnienie	Jednostka	Rok 2023	Rok 2024
PKB	dynamika	100,2	102,9
Spożycie ogółem	dynamika	100,7	104,0
spożycie w sektorze gospodarstw domowych	dynamika	99,7	103,1
Nakłady brutto na środki trwałe	dynamika	112,6	101,3
Popyt krajowy	dynamika	96,9	104,1
Produkt krajowy brutto	dynamika	100,1	102,9
handel, naprawa pojazdów samochodowych	dynamika	100,5	102,3
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto realne w sektorze przedsiębiorstw	dynamika	103,2	103,7
Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych	dynamika	111,4	103,6

Źródło: dane GUS, wskaźniki makroekonomiczne – aktualizacja styczeń 2025

b) warunki w branży, w której funkcjonuje spółka (np. sytuacja na rynku, konkurencja itp.)

Spółka działa na rynku wynajmu powierzchni handlowej i magazynowej dla hurtowej sprzedaży owoców, warzyw i artykułów spożywczych oraz hurtowej sprzedaży kwiatów, zieleni i dodatków florystycznych. Główne zadania Spółki to tworzenie optymalnych warunków handlu oraz ułatwienie kontaktów handlowych między producentami i importerami żywności, a jej odbiorcami.

Segment owoców i warzyw to najważniejszy i kluczowy sektor Rynku. W 2024 roku rynek hurtowy świeżych owoców i warzyw w Polsce funkcjonował w warunkach dynamicznych zmian gospodarczych, regulacyjnych i konsumenckich. Rynek musiał dostosowywać się do zmieniających się warunków rynkowych oraz rosnących oczekiwań uczestników Rynku.

Główne wyzwania roku 2024:

- Zmiana w strukturze podaży. Według danych GUS zbiory owoców w 2024 obniżyły się w porównaniu z rokiem poprzednim o 14% i wyniosły 4,2 mln ton. Spadła produkcja niemal wszystkich gatunków, szczególnie wiśni, porzeczek czarnych, czereśni, śliwek oraz jabłek, co miało wpływ na spadek produktów przetworzonych. Spadek plonów i zbiorów owoców spowodowany był niekorzystnymi warunkami pogodowymi niemal w całym okresie ich wegetacji. Zbiory warzyw gruntowych utrzymały się na poziomie 3,8 mln ton, z pewnymi wahaniami w produkcji poszczególnych gatunków. Zwiększyła się produkcja: cebuli, pomidorów, warzyw dyniowatych, a obniżyła się: kapusty, marchwi, ogórków, kalafiorów, buraków i selerów. Zbiory warzyw spod osłon wzrosły z 1,3 do 1,4 mln ton, w tym zwiększenie zbiorów pomidorów.
- Eksport i import. Polska pozostała znaczącym eksporterem owoców i warzyw, szczególnie jabłek, ale rosnąca konkurencja z rynków zagranicznych, zwłaszcza z krajów Europy Południowej, wpływała na dynamikę sprzedaży.
- Wzrost cen. W 2024 roku ceny owoców i warzyw w Polsce wzrosły w porównaniu do roku poprzedniego. Było to spowodowane głównie spadkiem podaży wywołanym niekorzystnymi warunkami pogodowymi, inflacją oraz rosnącymi kosztami produkcji, transportu, energii. Według Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej (IERiGŻ) przeciętne ceny detaliczne owoców i ich przetworów w miesiącach styczeń–wrzesień 2024, wobec analogicznego okresu roku poprzedniego, wzrosły o 1,1%. Przeciętne ceny detaliczne warzyw, grzybów i ich przetworów (bez ziemniaków i przetworów ziemniaczanych) wzrosły w miesiącach styczeń–wrzesień 2024, wobec analogicznego okresu roku poprzedniego o 2,3%.

- Spożycie owoców i warzyw. W 2024 roku spożycie owoców i warzyw w Polsce kształtowało się pod wpływem kilku istotnych czynników, takich jak: dostępność produktów, ceny oraz zmieniające się preferencje konsumentów. Według badań Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) dotyczących budżetów gospodarstw domowych, spożycie ogółem w Polsce w pierwszym kwartale 2024 owoców i ich przetworów było o 13,2% wyższe i wynosiło 12,12 kg na osobę, w przypadku warzyw, grzybów i ich przetworów (bez ziemniaków i przetworów ziemniaczanych) było o 17,1% wyższe i wynosiło 12,75 kg na osobę, od spożycia w porównywalnym okresie 2023. Wydatki na owoce i przetwory zajmują piąte miejsce na liście wydatków gospodarstw domowych ogółem na żywność i napoje bezalkoholowe, zaś warzyw czwarte.
- Konkurencja. Nowoczesne centra logistyczne – dynamiczny rozwój logistyki magazynowej i dystrybucji sprawia, że coraz więcej producentów i dystrybutorów wybiera model sprzedaży bezpośredniej, omijając pośredników. **Sieci handlowe i dyskonty** – Bezpośrednie zakupy sieci handlowych u producentów zmniejszają rolę tradycyjnych rynków hurtowych. Agresywna polityka cenowa skutecznie ogranicza rozwój małych, niezależnych sklepów. **Handel internetowy** – rozwój e-commerce i platform sprzedażowych wpływa na sposób dystrybucji żywności, co stanowi duże wyzwanie dla tradycyjnych rynków hurtowych.

Rynek świeżych owoców i warzyw, w sektorze handlu tradycyjnego, przeszedł znaczące zmiany w ostatnich latach, tj.:

- Sklepy owocowo-warzywne. Tradycyjne punkty, które były niegdyś podstawowym źródłem zakupu tych produktów, zmniejszyły swoją liczbę. Wpływ na to ma przede wszystkim rozwój dyskontów i supermarketów, które oferują szeroki asortyment owoców i warzyw w konkurencyjnych cenach, a także zmiany w preferencjach konsumentów. Liczba sklepów owocowo – warzywnych wg danych GUS w 2023 roku zmniejszyła się o 600 sklepów, tj. o 11% w stosunku do roku poprzedniego. W przypadku sklepów ogólnospożywczych odnotowano wzrost o ok. 1 tys. sklepów (1,4%).
- Targowiska. Sytuacja targowisk w Polsce pozostaje stabilna, a ich liczba nie zmienia się znacząco od kilku lat. Ogólna liczba targowisk stałych, wg danych GUS z 2023 roku, w porównaniu z rokiem poprzednim była wyższa o 414 miejsc wyznaczonych do prowadzenia handlu. Zwiększyła się również ogólna powierzchnia targowisk o 2,9%. Uzupełnieniem stałej sieci targowiskowej były targowiska sezonowe, których liczba w ciągu roku zwiększyła się o 914 lokalizacji. Targowiska wciąż stanowią ważną część rynku lokalnego,

oferując szeroką gamę produktów, w tym kwiaty, warzywa, owoce czy artykuły spożywcze, które przyciągają klientów.

- HoReCa. W 2024 roku rynek gastronomiczny w Polsce odnotował znaczący wzrost o 8,4% w porównaniu z rokiem poprzednim (wg raportu PMR Market Experts). Wzrost sektora gastronomicznego wpłynął na wzrost popytu na artykuły rolno-spożywcze, będące przedmiotem obrotu na Rynku Hurtowym w Broniszach, zarówno przez hurtowników jak również przez producentów rolnych. Na Rynku Hurtowym odnotowano wzrost udziału sprzedaży dla segmentu HoReCa.

Ostatnie lata po pandemii Covidu były dla przedsiębiorców prowadzących działalność hurtową pełne niepewności związanej z brakiem stabilności. Czynniki wpływającymi na tą branżę był wzrost kosztów prowadzenia działalności gospodarczej spowodowany wysokimi kosztami energii, kosztem odsetkowym kredytów obrotowych, presją płacową powodującą ciągły wzrost kosztów pracy. Ponadto, istotnym czynnikiem były zmiany w handlu detalicznym, związane z rozwojem sklepów sieciowych i dyskontów. Problemy te powodowały, że firmy musiały cały czas dostosowywać się do aktualnych sytuacji, aby szukać najlepszych rozwiązań na rozwój. Zarówno prowadzenie sklepu owocowo-warzywnego, czy placówki gastronomicznej to wielkie wyzwanie, w sytuacji rosnącej konkurencji i zmieniających się preferencji konsumentów.

Specjalizacja	2020	2021	2022	2023
sklepy ogólnospożywcze	65 600	65 100	71 600	72 600
sklepy owocowo-warzywne	4 600	5 400	5 400	4 800
targowiska	2 122	2 116	2 146	2 560
punkty gastronomiczne	64 449	74 189	83 937	93 306

Źródło: GUS, grudzień 2023

Powyższe zestawienie wskazuje, iż segment HoReCa oraz targowiska są najbardziej perspektywicznymi klientami Rynku Hurtowego. Wraz ze wzrostem zamożności społeczeństwa rośnie tendencja do żywienia się poza domem. Kolejnym czynnikiem jest rozwój turystyki krajowej oraz rosnące zainteresowanie turystów zagranicznych. Dlatego przewidujemy, że segment HoReCa będzie w dalszym ciągu dynamicznie się rozwijał korzystając z szerokiej oferty podmiotów funkcjonujących na Rynku Hurtowym w Broniszach. Rosnąca liczba targowisk wskazuje na poszukiwanie przez konsumentów owoców i warzyw wysokiej jakości, świeżych i produkowanych w sposób zrównoważony oraz ekologiczny, tj. takich, które są niedostępne w marketach. Wzrost świadomości konsumentów w zakresie jakości produktów oraz obowiązek ujawniania ich pochodzenia, to szansa dla polskich

producentów i dystrybutorów działających na Rynku Hurtowym. Coraz więcej osób zwraca uwagę na to, skąd pochodzą owoce i warzywa, preferując produkty lokalne, ekologiczne oraz świeże. Konsumenci częściej wybierają produkty sezonowe i poszukują alternatyw wolnych od chemikaliów. Drugim czynnikiem odgrywającym kluczową rolę przy podejmowaniu decyzji zakupowych jest cena.

Branża florystyczna w 2024 roku w Polsce zmagala się z wyzwaniami związanymi z rosnącymi kosztami produkcji i importu kwiatów, co wpłynęło na wzrost cen hurtowych i w konsekwencji cen płaconych przez klientów. Pomimo zwiększonych wydatków na kwiaty podczas świąt, takich jak: Walentynki, Dzień Kobiet, Wszystkich Świętych czy popularne imieniny, ogólna sprzedaż kwiatów spadła, prowadząc do zmniejszenia liczby działających kwiaciarni. Właściciele kwiaciarni szukając sposobów zwiększenia przychodów, oprócz sprzedaży stacjonarnej kwiatów, oferują kompleksowe usługi w zakresie dekoracji ślubów, wesel, uroczystości komunijnych i pogrzebowych. Poszerzają usługi o aranżacje florystyczne wewnątrz, co stanowi coraz istotniejszy element ich działalności, zwłaszcza przy rosnącym zapotrzebowaniu na takie usługi w przypadku wydarzeń biznesowych czy eventów. Trendy florystyczne wciąż ewoluują, a nowoczesne techniki florystyczne oraz rozwój technologii wpływają na kształtowanie rynku i oczekiwań konsumentów.

Pomimo rosnącej konkurencji ze strony supermarketów, które zwiększają swoją ofertę kwiatową, Rynek Hurtowy Bronisze odgrywał kluczową rolę w dostarczaniu różnorodnych i wysokiej jakości produktów florystycznych dla wyspecjalizowanych kwiaciarni i studiów dekoratorskich w aglomeracji warszawskiej.

c) czynniki bezpośrednio zależne od spółki (np. strategia sprzedaży, wykorzystanie możliwości produkcyjnych, strategia finansowania)

Na dzień 31 grudnia 2024 r. na Rynku Hurtowym Bronisze działalność handlową prowadziło 398 najemców, którzy wynajmowali łącznie powierzchnię 63 144 m², co stanowiło 99,35% powierzchni handlowych w halach.

W sektorze owoców i warzyw oraz sektorze artykułów spożywczych odnotowano wykorzystanie powierzchni handlowej na poziomie 100%, w sektorze kwiatowym wynosiło 97,89%, a na Warszawskich Targach Antyków 87,92%.

- Sektor owocowo – warzywny i artykułów spożywczych. W 8 halach, działalność prowadzi łącznie 249 stałych najemców powierzchni handlowych – osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, spółki cywilne oraz spółki prawa handlowego, które wyspecjalizowały się w określonych modelach biznesowych: hurtownicy, importerzy – hurtownicy, producenci – grupy producenckie, przetwórcy. Najemcy na wynajmowanych powierzchniach

w halach oferują do sprzedaży: owoce i warzywa, sałatki, surówki, kiszonki, wysoko przetworzone produkty spożywcze i owocowo-warzywne, konfekcjonowane nasiona suche, susze owocowe i warzywne, alkohole i używki, nabiał i jaja, wysoko przetworzone produkty z morza i słodkich wód.

- Sektor kwiatowy. W dwóch klimatyzowanych halach wyposażonych w doki rozładunkowe aktywną działalność w 2024 roku prowadziło 85 najemców (producentów i hurtowników) specjalizujących się w sprzedaży kwiatów ciętych, doniczkowych, zieleni dekoracyjnej, roślin suchych, sztucznych oraz akcesoriów kwaciarskich i artykułów dekoracyjnych.
- Targi Antyków. Warszawskie Targi Antyków działają na Rynku Hurtowym Bronisze od 2000 roku. Sprzedaż na Targach prowadzona jest w weekendy. W 2024 r. prowadzona była przez 64 stałych najemców. W przeciwieństwie do wielu giełd antyków odbywających się "pod gołym niebem" sprzedawcy mają do dyspozycji, ogrzewaną, monitorowaną halę o powierzchni 3500 m². W dni niehandlowe przedmioty są magazynowane w hali.
- Place handlowe. Na terenie Rynku wydzielonych zostało 1300 miejsc do sprzedaży bezpośrednio z samochodów. Średnie dobowe obłożenie placów w roku 2024 to 764 pojazdy (stanowiska), co stanowi ok 58,8% dostępnych stanowisk handlowych.

Tabela: wykorzystanie powierzchni handlowej w latach 2021-2024

Lp.	Obiekt	XII 2021	XII 2022	XII 2023	XII 2024
1.	OW-1	100%	100%	100%	100%
2.	OW-2	100%	100%	100%	100%
3.	OW-3	100%	100%	100%	100%
4.	OW-4	100%	100%	100%	100%
5.	OW-5				
	-część OW	100%	100%	100%	100%
	-część Antyki	95,3%	97,2%	80,9%	87,9%
6.	AS	100%	100%	100%	100%
7.	HK	98,9%	100%	100%	100%
8.	WK	95,1%	89,5%	93,9%	94,5%
9.	MAG	100%	100%	100%	100%
10.	Galeria Hurtu	100%	100%	100%	100%
	Ogółem	99,5%	99,3%	99,1%	99,3%

Źródło: dane spółki WR-SRH S.A.

W 2024 roku z analiz Spółki wynika, iż liczba kupujących wykazuje dalsze tendencje spadkowe, lecz ich wielkość minimalnie wyhamowała w porównaniu do lat

2020-2022, gdy obserwowaliśmy spadki około 5-6% r/r. Główne powody spadków ilości wjazdów to m.in.:

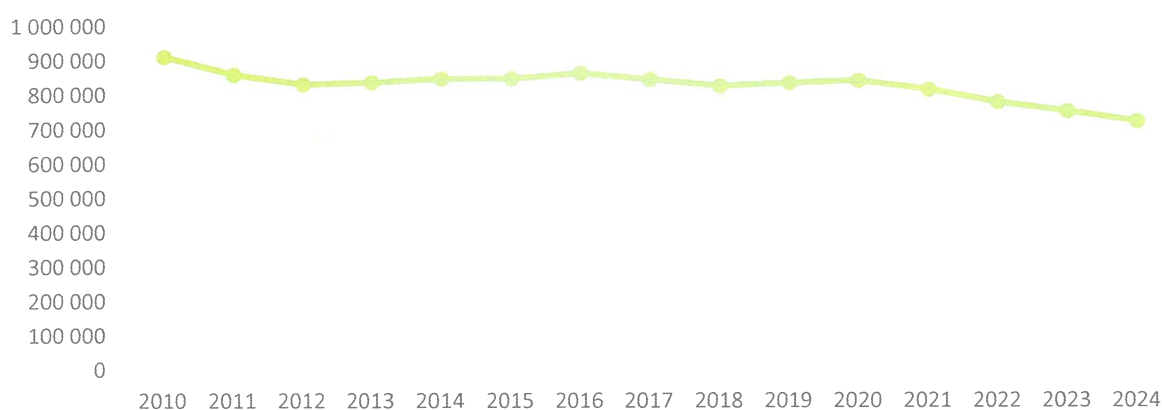
- pogarszające się warunki prowadzenia biznesu – sytuacja ekonomiczna i wynikająca z tego likwidacja, zamykanie, zawieszanie działalności sklepów tradycyjnych,
- zmiana pokoleniowa – dotychczasowi sklepikarze odchodzą na emeryturę nie mając następców lub przenoszą swą działalność na bazaraki i stragany uliczne, które generują znacznie mniejsze koszty stałe działalności,
- silna konkurencja sieci, agresywna polityka promocyjna i cenowa,
- wysokie koszty transportu i braki pracowników powodem rezygnacji z osobistego robienia zakupów przez sklepikarzy.

Główne powody nieznacznego wyhamowania spadku liczby kupujących:

- intensywnie rozwijający się sektor HoReCa, a w szczególności branża diet pudełkowych, której główną bazą surowcową są rynki hurtowe, (przykładowo w 2024 roku zarejestrowało się w bazie KSK 17 nowych podmiotów – hurtowni),
- powolna odbudowa sklepów – warzywniaków, które coraz częściej otwierane są na nowych zamożnych osiedlach aglomeracji stołecznej. Sklepikarze Ci to młodzi ludzie pełni pasji i z umiejętnościami uczenia się i implementowania nowych trendów żywieniowych panujących wśród konsumentów. To również ma swoje odzwierciedlenie w liczbie nowych podmiotów – klientów Rynku (w 2024 roku zarejestrowały się w bazie KSK 24 nowe sklepy).

Nie należy również przeceniać wagi spadków ilości wjazdów, ponieważ coraz częściej sklepikarze wycofują się z osobistego kupowania i korzystają z usług zawodowych zaopatrzeniowców-hurtowników. Widoczne jest to w zwiększających się od 7 lat ilościach wjazdów samochodów o większych ładownościach (powyżej 7t).

Tabela: liczba kupujących w latach 2010-2024



Źródło: dane spółki WR-SRH S.A.

1.2 Informacja o nabyciu udziałów (akcji) własnych, a w szczególności celu ich nabycia, liczbie i wartości nominalnej, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cenie nabycia oraz cenie sprzedaży tych udziałów (akcji) w przypadku ich zbycia

Nie występuje

1.3 Struktura organizacyjna

W 2024 roku wprowadzona została zmiana struktury organizacyjnej Spółki uwzględniająca ciągłość procesów biznesowych i eliminująca dublowanie się działań. Głównym celem zmiany struktury była poprawa efektywności zarządzania. Do dnia 15.09.2024 roku funkcjonowała następująca struktura:

- Biuro Zarządu Spółki: Pion obsługi wewnętrznej.
- Biuro Ekonomiczno – Finansowe: Pion Głównego Księgowego, Pion Ekonomiczny i Zarządzania Finansami Spółki, Zespół Systemu Wjazdowego.
- Biuro Administracji Rynku: Pion Kierowników Administracyjnych i Technicznych, Pion koordynacji spraw w zakresie zarządzania i administrowania spółką.
- Biuro Promocji i Komunikacji: Pion Komunikacji, Pion Promocji i analiz rynkowych.
- Zespół pracowników samodzielnych.
- Zespół ds. rozwoju.
- Zespół ds. zintegrowanego systemu zarządzania.
- Zespół Kontroli i Nadzoru Placu.

Od dnia 16.09.2024 roku Spółka Warszawski Rolno–Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. posiada następującą strukturę organizacyjną:

- Biuro Finansów i Informatyki (BFiI)
 - ✓ Dział Księgowości i Rozliczeń
 - ✓ Dział Planowania i Kontrolingu
 - ✓ Dział Informatyzacji
- Biuro Administracji Rynku (BAR)
 - ✓ Dział Zarządzania Rynkiem: Zespół Obsługi Systemu Wjazdowego i Nadzoru Placów oraz Służba Porządkowa
 - ✓ Dział Obsługi Technicznej i Logistyki
- Biuro Marketingu i Komunikacji (BMiK)

- ✓ Dział Marketingu
- ✓ Dział Komunikacji
- Zespół Samodzielnych Stanowisk (ZSS)
 - ✓ stanowisko ds. kadrowych i Ochrony Danych Osobowych
 - ✓ stanowisko ds. prawnych
 - ✓ stanowisko ds. Bezpieczeństwa i Higieny Pracy i Ochrony Przeciwpożarowej
 - ✓ stanowisko ds. zintegrowanego systemu zarządzania

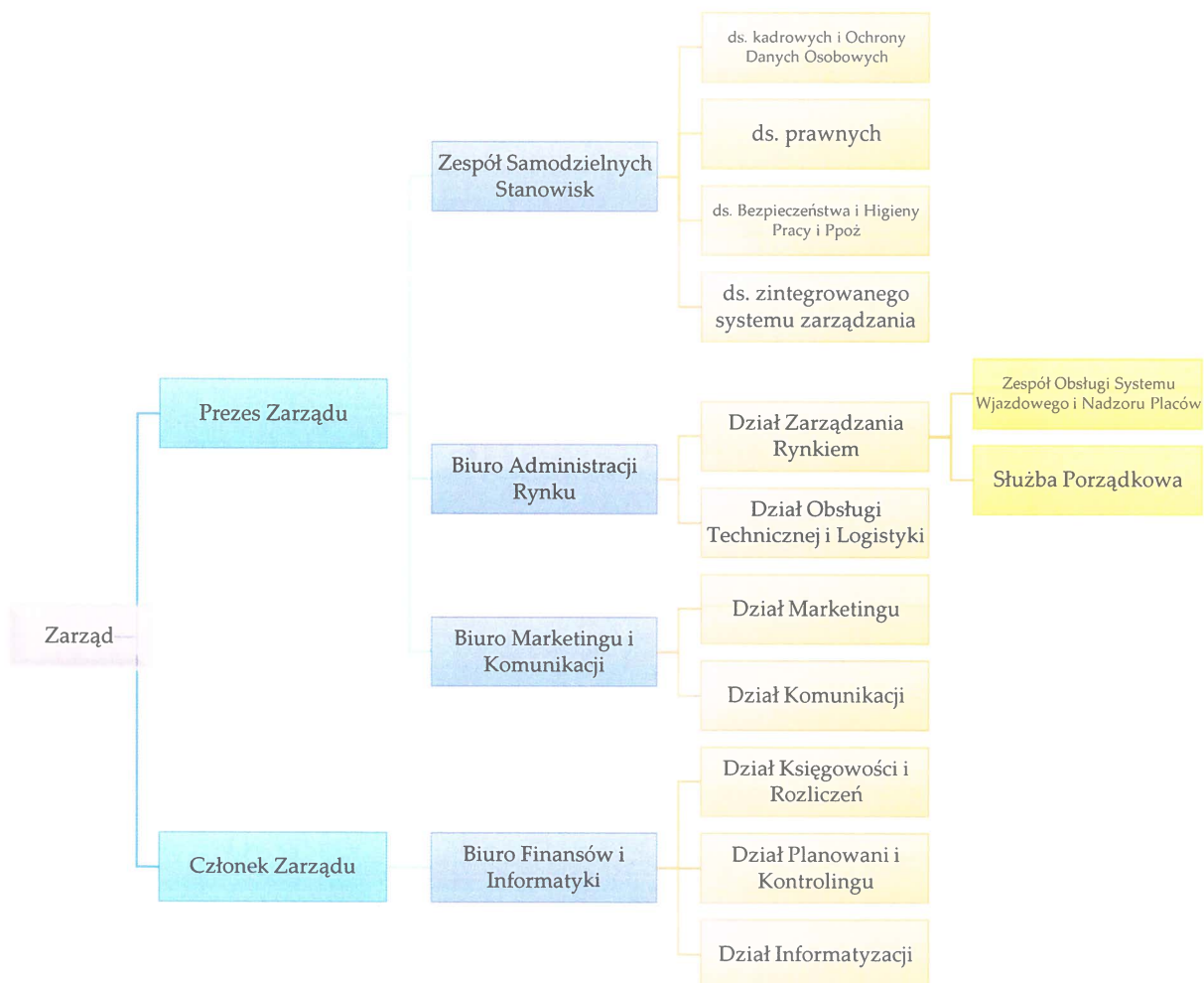
a) oddziały (zakłady) produkcji podstawowej i ich zatrudnienie

Nie dotyczy.

b) oddziały (wydziały) produkcji pomocniczej i ich zatrudnienie

Nie dotyczy.

c) schemat organizacyjny spółki z uwzględnieniem posiadanych oddziałów (zakładów, wydziałów)



d) zmiany struktury organizacyjnej w ciągu roku obrotowego w poszczególnych obszarach działalności spółki

W roku 2024 dokonano zmian w strukturze organizacyjnej Spółki. Do dnia 15.09.2024 r. obowiązywał Regulamin Organizacyjny Spółki zatwierdzony przez Radę Nadzorczą i przyjęty Uchwałą RN nr 4/5/X/2022 w dniu 18/07/2022 r. W dniu 09.09.2024 r. Zarząd przyjął nowy Regulamin Organizacyjny Spółki, zatwierdzony

przez Radę Nadzorczą i przyjęty Uchwałą RN nr 7/7/X/2024 w dniu 16.09.2024 r., który wszedł w życie z dniem zatwierdzenia.

Przeprowadzona reorganizacja wynikała z konieczności dostosowania struktury do bieżących i planowanych zadań oraz do zwiększenia efektywności i racjonalności realizowanych prac. Zmiany dotyczyły ograniczenia liczby komórek organizacyjnych i związanych z nimi stanowisk kierowniczych. Zostały utworzone trzy biura funkcjonalne, które odpowiadają za ciągłość i efektywność powierzonych im procesów biznesowych. Nowa struktura organizacyjna wyeliminowała dublowanie się działań, zwiększając przejrzystość i efektywność zarządzania.

1.4 Sytuacja kadrowo - płacowa spółki

1.4.1. Zatrudnienie średnioroczne i stan zatrudnienia na koniec roku w podziale na pracowników produkcyjnych i nieprodukcyjnych

Zatrudnienie średnioroczne (w przeliczeniu na pełne etaty) w Spółce w 2024 roku wynosiło 125 osób, a na dzień 31.12.2024 roku stan zatrudnienia wynosił 124 osoby.

Tabela: stan zatrudnienia wg formy wg stanu na dzień 31.12.2024

Forma zatrudnienia	Liczba osób (126)	Procent (100%)
Umowa o pracę	124	99%
umowy na czas nieokreślony	115	
umowy na czas określony	8	
umowa o pracę na zastępstwo	1	
Umowy cywilnoprawne	2	1%
umowy o oświadczenie usług zarządzania	2	

Źródło: dane spółki WR-SRH S.A.

1.4.2. Przedsięwzięcia z zakresu zmiany zatrudnienia i jego struktury

Celem wprowadzonych zmian w strukturze organizacyjnej, poprzez ograniczenie ilości komórek organizacyjnych i ilości osób kierujących nimi, było między innymi usprawnienia zarządzania firmą oraz optymalizacja działalności Spółki. Zgodnie z przyjętym Regulaminem, Uchwałą nr 167/2024 z dnia 17.09.2024 r., Zarząd, działając na podstawie art. 2 ust. 3 Regulaminu Organizacyjnego Spółki z dnia 16.09.2024 r., określił ilość etatów w poszczególnych komórkach organizacyjnych.

Wdrożone zmiany obniżyły koszty zarządzania i przyczyniły się do poprawy komunikacji i współpracy, zarówno w obrębie Spółki jak również w zakresie świadczonych usług dla najemców i akcjonariuszy.

1.4.3. Omówienie systemu wynagrodzeń obowiązującego w spółce, z podaniem średniej miesięcznej płacy brutto w badanym okresie, w tym dla poszczególnych stanowisk

Obowiązujący system wynagradzania określony został w Regulaminie wynagradzania pracowników w spółce Warszawski Rolno – Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. z dnia 18 grudnia 2019 roku (przyjęty Uchwałą Zarządu nr 302/2019 z dnia 18 grudnia 2019 r.). Na podstawie § 7 regulaminu wynagrodzenie zasadnicze pracownika ustala się punktowo w widełkach przewidzianych dla stanowiska pracy w oparciu o taryfikator stanowiący załącznik do regulaminu. Zgodnie z regulaminem, każdy pracownik zatrudniony na umowę o pracę może otrzymać nagrodę uznaniową przyznawaną co kwartał do 40% wynagrodzenia zasadniczego pracownika.

Poniżej przedstawiono przegląd struktury zatrudnienia wraz ze średnimi punktami wynagrodzenia w 2024 roku.

Tabela: średnia liczba punktów wynagrodzenia

Struktura zatrudnienia (umowy o pracę)	liczba osób	średnia liczba pkt. wynagrodzenia	średnie wynagrodzenie
Samodzielne zespoły (pracownicy biurowi)	4	576	9 216,00
BAR, w tym	101	346	5 536,00
DZR	5	657	10 512,00
DOTiL	19	388	6 208,00
ZOSWiP	33	328	5 248,00
SP (służba porządkowa)	44	305	4 880,00
BMiK	8	575	9 200,00
BFiI	8	570	9 120,00
Poza strukturą (pracownicy w okresie wypowiedzenia)	3	694	11 104,00
Wszyscy pracownicy	124		

Źródło: dane spółki WR-SRH S.A.

Wynagrodzenie Członków Zarządu Spółki oraz Rady Nadzorczej kształtuje się zgodnie z zasadami przyjętymi przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie – uchwała z dnia 28 grudnia 2016 r. z mocy ustawy z dnia 9 czerwca 2016 roku o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami.

Wynagrodzenie całkowite członków Zarządu Spółki składa się z części stałej, stanowiącej wynagrodzenie miesięczne podstawowe na poziomie od 3 do 5 krotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagrody z zysku w czwartym kwartale roku poprzedniego oraz z części zmiennej, stanowiącej wynagrodzenie uzupełniające za rok obrotowy Spółki.

Wynagrodzenie stałe było w 2024 roku określone na podstawie wskaźnika - przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale 2016 r. Zmiana wskaźnika- przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, nie powoduje zmiany kwoty wynagrodzenia stałego. Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 12 marca 2024 r. oraz aneksów do umów, ze skutkiem od 1 stycznia 2024 r., wynagrodzenie stałe od roku 2024 przysługiwało w wysokości 5 krotności dla Prezesa Zarządu oraz 4 krotności dla Członków Zarządu podstawy wymiaru, o której mowa w art. 1 ust 3 pkt 11 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń kierujących niektórymi spółkami (Dz. U. z 2020 r, poz. 1907). Za miesiące styczeń oraz luty 2024 r. podstawą wymiaru wynagrodzenia było przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale 2023 r. Natomiast od marca 2024 r. podstawą wymiaru wynagrodzenia jest przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale 2016 r.

Zasady kształtowania wynagrodzeń Członków Rady Nadzorczej Spółki regulują miesięczne wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej Spółki na poziomie jedno – krotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Za miesiące styczeń oraz luty 2024 r. podstawą wymiaru wynagrodzenia było przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale 2023 r. Od marca 2024 r. podstawą wymiaru wynagrodzenia jest przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale 2016 r. Dla prezydium Rady Nadzorczej według uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ustalono następującą podwyższoną wysokość miesięcznego wynagrodzenia:

- dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej o 10% miesięcznego wynagrodzenia,
- dla Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej o 5% miesięcznego wynagrodzenia,
- dla Sekretarza Rady Nadzorczej o 5% miesięcznego wynagrodzenia.

Tabela: przeciętne miesięczne wynagrodzenie w poszczególnych grupach pracowników

Grupy pracowników	2023	2024
Przeciętne wynagrodzenie ogółem	7 577,75 zł	8 342,95 zł
Pracownicy administracji i biura	11 544,77 zł	11 931,64 zł
Pracownicy systemu wjazdowego	6 739,57 zł	7 463,70 zł

Pracownicy techniczni hal	7 286,71 zł	8 367,35 zł
Pracownicy służby porządkowej	5 668,53 zł	6 609,98 zł

Źródło: dane spółki WR-SRH S.A.

1.4.4. Istotne informacje mające wpływ na sytuację kadrowo – płacową, w tym:

a) świadczenia na rzecz pracowników, szkolenia itp.

Tabela: wykaz świadczeń na rzecz pracowników (dane w zł.)

Wyszczególnienie	2023	2024	2024/2023
składki na ubezpieczenia społeczne	2 351 553,26	2 575 150,99	109,51%
dofinansowanie posiłków dla pracowników	285 606,30	601 980,01	210,77%
składki PPK	431 273,59	457 683,01	106,12%
odpisy na ZFŚS	235 542,03	314 204,12	133,40%
inne świadczenia	172 379,81	291 178,74	168,92%
badania lekarskie	247 360,30	290 528,00	117,45%
odzież robocza	134 979,00	218 933,36	162,20%
szkolenia pracowników	367 888,15	134 342,96	36,52%
ubezpieczenia pracowników	15 930,00	15 930,00	100,00%
ŚWIADCZENIA NA RZECZ PRACOWNIKÓW	4 242 512,44	4 899 931,19	115,50%

Źródło: dane spółki WR-SRH S.A.

e) zmiany warunków płacy

Uchwałą nr 28/2024 z dnia 13.02.2024 roku w sprawie: wzrostu wynagrodzenia zasadniczego pracowników spółki Warszawski Rolno-Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. zatrudnionych na podstawie umowy o pracę dokonano wzrostu wynagrodzenia zasadniczego o 42 punkty (672,00 zł) dla każdego pracownika zatrudnionego na podstawie umowy o pracę, w przeliczeniu na pełny etat.

f) zwolnienia grupowe

Nie występuje.

g) spory zbiorowe

Nie występuje.

h) rozwiązanie, zawieszenie, zawarcie zakładowego lub zbiorowego układu pracy

Nie występuje.

1.5 Sytuacja majątkowa, w tym:

- a) informacja o stanie majątku posiadanego przez spółkę (powierzchnia ogółem, w tym grunty własne, w użytkowaniu wieczystym, inne), podać powierzchnię i krótki opis posiadanego majątku

Spółka wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku posiadała następujący majątek:

- grunty – łączna powierzchnia gruntów, którymi dysponuje Rynek to 61 ha, w tym:
 - grunty związane z obecnie prowadzoną działalnością gospodarczą: 44,3 ha, które można podzielić następująco:
 - ✓ tereny, na których powstały budynki komercyjne oraz pomocnicze,
 - ✓ tereny, gdzie powstały parkingi wykorzystywane jako place handlowe,
 - ✓ tereny wynajmowane innym podmiotom - Spółka posiada trzy długookresowe umowy wynajmu gruntów dotyczące 4 tys. m², na których znajduje się między innymi stacja benzynowa,
 - grunty przeznaczone na kolejne inwestycje: 15,8 ha (są to grunty rolne, które zostały wydzierżawione na podstawie umowy dzierżawy Spółdzielni Usług Rolniczych w Starych Babicach na czas nieokreślony),
 - drogi: 0,9 ha.

Znaczna część nieruchomości gruntowych jest wykorzystywana do działalności operacyjnej Spółki. Część gruntów spółki WR-SRH S.A. jest utrzymywana, zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, jako powierzchnie biologicznie czynne – wg planu należy zachowywać od 10% do 15% takiej powierzchni.

Tabela: grunty (m²)

Wg przeznaczenia		Wg formy własności	
związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	443 591	grunty własne	599 403
niezwiązane z prowadzoną działalnością gospodarczą	166 919	użytkowanie wieczyste	11 107
	z tego: drogi publiczne	9 359	
	grunty rolne	157 560	
powierzchnia ogólna	610 510	powierzchnia ogólna	610 510

Źródło: dane spółki WR-SRH S.A.,

- Budynki komercyjne (o łącznej powierzchni 10 ha). Wszystkie wymienione powierzchnie budynków są wykorzystywane do osiągania przez Spółkę przychodów, stanowią one niemal 50% wszystkich przychodów ze sprzedaży.
- Budynki pomocnicze. Wymienione budynki służą do administrowania Rynkiem, obsługi klientów oraz usprawnienia pracy najemców. Na terenie

spółki Warszawski Rolno – Spożywczy Rynek Hurtowy S.A zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków, stacja uzdatniania wody, punkt zbiórki odpadów oraz budynek wózków widłowych. Wszystkie te obiekty usprawniają pracę Rynku i zmniejszają koszty działalności Spółki. Część obiektów jest również wykorzystywana do działalności komercyjnej, Spółka osiąga przychody dzięki funkcjonowaniu oczyszczalni ścieków oraz budynku wózków widłowych.

Tabela: budynki

Budynki komercyjne	powierzchnia całkowita w m ²	Budynki pomocnicze	powierzchnia całkowita w m ²
Hala kwiatowa HK	13 191,00	Budynek sortowni - hala	1 686,10
Galeria Hurtu	13 096,27	Budynek sortowni - wiata	1 130,10
Hala owoców i warzyw OW-2	12 668,71	Budynek administracyjny Poznańska 98	1 007,00
Hala owoców i warzyw i artykułów spożywczych AS	12 604,00	Budynek wózków widłowych	522,50
Hala owoców i warzyw OW-1	11 422,00	Budynek warsztatowy	454,69
Wiata owoców i warzyw OW-3	10 109,00	Budynek biurowy	400,00
Hala magazynowa MAG	9 660,00	Pawilon nadzoru systemu wjazdowego	230,36
Hala OW-5 (Antyki + chłodnie OW)	7 505,05	Stacja uzdatniania wody - budynek	63,00
Wiata kwiatowa WK	6 804,00	Oczyszczalnia ścieków budynek	59,00
Wiata (ziemniaczana)	1 870,00	Stacja trafo przy oczyszczalni ścieków budynek	56,00
Budynek kwaszonek OW-4	966,90	Budynek sortowni - stacja trafo	29,80
Hala Magazynowa część biurowa MB	963,00	Rozdzielnia główna - budynek	25,00
Dok przeładunkowy WK	852,59	Wiata na rowery	18,00
Wiata przy hali AS	360,40		
Razem Budynki komercyjne	102 072,92	Razem budynki pomocnicze	5 681,55
Razem			107 754,47

Źródło: dane spółki WR-SRH S.A.

b) informacja dotycząca obiektów socjalno-bytowych z wyszczególnieniem sposobu zarządzania (np. umowa dzierżawy, itp.)

Nie występuje

c) zmiany w majątku spółki ze szczególnym uwzględnieniem podmiotu zbycia, trybu, podstawy podjęcia decyzji – w ujęciu wartościowym i procentowym zmian w stosunku do aktywów spółki jak i danej pozycji bilansowej

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem	Wartość brutto	
B.Z. 31.12.2023	38 162 098,21	318 655 464,94	17 065 763,11	1 269 362,98	640 087,35	375 792 776,59		
Zwiększenia w tym:	0,00	76 747,15	574 628,04	234 039,02	3 022,82	888 437,03		
- ze środków trwałych w budowie			404 288,00			404 288,00		
- zakup		76 747,15	170 340,04	234 039,02	3 022,82	484 149,03		
- przemieszczenia						0,00		
- darowizna						0,00		
- aport						0,00		
- ujawnienia						0,00		
- inne						0,00		
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	284 366,72	276 030,48	103 958,40	664 355,60		
- sprzedaż			44 305,30	276 030,48		320 335,78		
- przemieszczenia						0,00		
- darowizna						0,00		
- aport						0,00		
- likwidacja			240 061,42		103 958,40	344 019,82		
- inne						0,00		
B.Z. 31.12.2024	38 162 098,21	318 655 464,94	17 356 024,43	1 227 371,52	539 151,77	376 016 858,02		

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
Warszawski Rolno – Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. w roku 2024

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo wiecz. użyt. gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
B.Z. 31.12.2023	460 768,82	1 633 032 937,16	12 676 169,56	1 073 053,36	599 022,39	1 777 841 951,29
Zwiększenia w tym:	17 223,53	7 930 855,46	784 889,87	99 808,27	24 508,84	8 857 285,97
- amortyzacja	17 223,53	7 930 855,46	784 889,87	99 808,27	24 508,84	8 857 285,97
- przemieszczenia						0,00
...						0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	284 366,72	276 030,48	103 958,40	664 355,60
- sprzedaż			44 305,30	276 030,48		320 335,78
- likwidacja			240 061,42		103 958,40	344 019,82
- przemieszczenia						0,00
- inne						0,00
B.Z. 31.12.2024	477 992,35	1 709 637 927,62	13 176 692,71	896 831,15	519 572,83	1 860 348 881,66
B.Z. 31.12.2023						
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-						0,00
-						0,00
-						0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- rozwiązanie						0,00
- wykorzystanie						0,00
-						0,00
B.Z. 31.12.2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2023	37 701 329,39	155 622 527,78	4 389 593,55	196 309,62	41 064,96	197 950 825,30
B.Z. 31.12.2024	37 684 105,86	147 768 419,47	4 179 331,72	330 540,37	19 578,94	189 981 976,36

Dane w zł

d) informacja o wydzierżawionym majątku spółki i o dzierżawie przez spółkę majątku od innych podmiotów (powierzchnia i krótki opis)

Spółka na mocy umowy dzierżawy (na czas nieokreślony), zawartej ze Spółdzielnią Usług Rolniczych z siedzibą w Starych Babicach przy ul. Wieruchowska nr 1, Stare Babice, kod 05-082, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sadowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy numer KRS 188958, o numerze REGON: 000468269, NIP: 5250003835, oddaje do korzystania grunty kwalifikowane jako rolne. Wysokość czynszu dzierżawnego jest tożsama z wysokością podatku rolnego płaconego przez Wydzierżawiającego.

Spółka na mocy umowy dzierżawy (na czas nieokreślony) dzierżawi od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie grunty pokryte wodami. Wysokość czynszu wynosi: równowartość 78,32 dt. żyta.

e) informacja, czy w przypadku rozporządzenia składnikami aktywów trwałych, w rozumieniu przepisów o rachunkowości, zaliczonymi do wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych lub inwestycji długoterminowych, w tym wniesienie jako wkładu do spółki lub spółdzielni, jeżeli wartość rynkowa tych składników przekracza wartość 5% sumy aktywów w rozumieniu ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego, a także oddanie tych składników do korzystania innemu podmiotowi, na okres dłuższy niż 180 dni w roku kalendarzowym, na podstawie czynności prawnej, jeżeli wartość rynkowa podmiotu czynności przedmiotu czynności prawnej przekracza 5% sumy aktywów, spółka uzyskała zgodę walnego zgromadzenia/ zgromadzenia wspólników

Nie dotyczy

1.6 Wielkość i struktura produkcji i sprzedaży, w tym

a) polityka asortymentowa, stopień wykorzystania zdolności produkcyjnych, struktura wieku parku maszynowego i zmiany w tym zakresie, informacje o systemach jakości produkcji

Tabela: przychody ze sprzedaży

	Przychody ze sprzedaży	2024	%
Wynajem powierzchni handlowych		41 235 202	48%
Opłaty za wjazd na Rynek		33 598 945	39%

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
Warszawski Rolno – Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. w roku 2024

Sprzedaż materiałów, w tym	8 287 296	9%
Sprzedaż energii elektrycznej najemcom boksów	7 601 620	
Sprzedaż energii elektrycznej i gazu pozostali odbiorcy	505 578	
Sprzedaż gazu	104 502	
Sprzedaż wody	36 160	
Sprzedaż pozostałych materiałów	39 437	
Sprzedaż usług, w tym	1 610 386	2%
Usługi oczyszczalni ścieków	984 278	
Usługi reklamy	199 728	
Opłaty rejestracyjne	146 700	
Wynajem dachu budynków	63 220	
Usługi cateringu na terenie Rynku (pozwolenia na handel obnośny)	58 460	
Pozostałe usługi	157 999	
Wynajem pozostały, w tym	1 628 402	2%
Wynajem hali pod targi antyków	1 020 772	
Wynajem terenu pod stacją benzynową	186 117	
Dzierżawa parkingów	114 986	
Wynajem krótkookresowy	94 666	
Wynajem terenu pod myjnię	93 308	
Pozostała dzierżawa	118 553	
Sprzedaż towaru	0	
PRZYCHODY RAZEM	86 360 232	100%

Źródło: dane spółki WR-SRH S.A., dane w zł.

Podstawowy zakres działalności spółki obejmuje wynajem powierzchni w halach targowych, który stanowi 48% przychodów ze sprzedaży oraz sprzedaż biletów uprawniających do przebywania na terenie Rynku, która odpowiada za 39% przychodów ze sprzedaży. W 2024 roku przychody z wynajmu powierzchni handlowych wzrosły o 6,8% w porównaniu do 2023 roku. Wskaźnik wynajmu na koniec 2024 roku utrzymał się na wysokim poziomie - 99,35%. Przychody z opłat wjazdowych wzrosły o 5,4% w porównaniu do 2023 roku, głównie z powodu zmian w cenniku opłat, wprowadzonym od 1 marca 2024 roku.

Kolejną pozycją w strukturze przychodów Spółki jest sprzedaż materiałów, stanowiąca 9% udziału w przychodach ze sprzedaży Spółki. Największy udział w tej kategorii (92%) mają refakturowane koszty zużycia energii elektrycznej przez najemców powierzchni. Pozostałe kategorie sprzedaży mają znacznie mniejszy udział w strukturze przychodów.

Przychody z zakresu pozostałego wynajmu, jakie oferuje Spółka m.in.: z wynajmu powierzchni pod targi antyków, stację benzynową, myjnię oraz usługi wulkanizacyjne

pozostają na porównywalnym poziomie do lat ubiegłych i stanowią 2% wszystkich przychodów ze sprzedaży.

Natomiast pozycja sprzedaż usług, stanowi również 2% udziału w przychodach ze sprzedaży Spółki. Przychody te są związane głównie z usługami korzystania z oczyszczalni ścieków i usług reklamowych.

b) rentowność brutto i netto liczona jako stosunek wyniku finansowego (brutto i netto) w danej grupie, do przychodów ze sprzedaży danej grupy wyrobów bez VAT, zgodnie z metodologią GUS, w roku sprawozdawczym i poprzednim

Tabela: wskaźniki rentowności

Nazwa wskaźnika	Objaśnienie	2024
Rentowność sprzedaży	Stosunek wyniku ze sprzedaży do przychodów netto ze sprzedaży	27,4%
Rentowność brutto	Stosunek wyniku finansowego brutto do przychodów z całokształtu działalności	29,6%
Rentowność netto	Stosunek wyniku finansowego netto do przychodów z całokształtu działalności	23,9%
Rentowność kapitału własnego	Stosunek wyniku finansowego netto do kapitału własnego	8,5%
Rentowność aktywów	Stosunek wyniku finansowego netto do sumy aktywów	8,0%

Źródło: dane spółki WR-SRH S.A.

Wskaźnik rentowności sprzedaży (ROS) w 2024 roku wyniósł 27,4%, co oznacza wzrost o 0,5 punktu procentowego w porównaniu do roku poprzedniego. Zgodnie z założeniami w Celach Zarządczych Spółki na rok 2024, wskaźnik ten miał wynosić nie mniej niż 19%. Wysoki poziom wskaźnika został osiągnięty głównie dzięki wysokim przychodom ze sprzedaży, które w 2024 roku przekroczyły 86 mln zł. Jest to najwyższy poziom przychodów ze sprzedaży w dotychczasowej działalności Spółki. Należy jednak zauważyć, że koszty działalności corocznie się zwiększają i wyniosły ponad 62 mln zł.

Wskaźniki rentowności brutto i netto osiągnęły również wyższy poziom niż w latach poprzednich, co wynika z omawianych powyżej czynników. W 2024 roku na finanse Spółki nie miały znaczącego wpływu działania klasyfikowane do pozostałych przychodów oraz kosztów operacyjnych. Zarówno rentowność brutto, jak i rentowność netto wyniosły odpowiednio 29,6% oraz 23,9%.

Podobna tendencja dotyczy rentowności kapitału własnego oraz rentowności aktywów, które wzrosły w stosunku do roku poprzedniego. Rentowność aktywów wyniosła 8,0%, natomiast rentowność kapitału własnego osiągnęła poziom 8,5%.

1.7 Znaczący wzrost niepieniężnych i rzeczowych aktywów trwałych, które wystąpiły w omawianym okresie, bądź są przedstawione w dalszych latach, wraz z podaniem źródeł ich finansowania (nakłady zakończone, w toku i rozpoczęte) oraz ich struktura rzeczowa, wynikająca ze strategii spółki

Patrz pkt 1.5

1.8 Istotne osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju technicznego

Nie dotyczy

1.9 Omówienie stopnia realizacji zleconych przez WZ/ZW konkretnych zadań do wykonania w spółce oraz w przypadku ich niewykonania, podanie przyczyny takiego stanu

Nie dotyczy

1.10 Ochrona środowiska z uwzględnieniem sankcji i opłat grożących jednostce z tego tytułu. W przypadku branży elektroenergetycznej i chemii ciężkiej należy przedstawić informacje o spełnieniu norm z zakresu ochrony środowiska, a w tym, w szczególności stopień jego zanieczyszczenia, kary zapłacone z tego tytułu, wdrożone i wdrażane normy ISO, a także realizowane nakłady z tytułu niefinansowych aktywów trwałych w zakresie ochrony środowiska

Ochrona środowiska nakłada na przedsiębiorstwo szereg obowiązków wynikających z uregulowań prawnych. Warunkiem prawidłowego funkcjonowania przedsiębiorstwa jest znajomość zagadnień prawa ochrony środowiska, a także umiejętność identyfikacji ryzyka i formułowania prawidłowych wniosków – działań zapobiegawczych i naprawczych. Przedsiębiorców obowiązują przepisy prawne wdrożone dyrektywą unijną 2004/35/WE w sprawie odpowiedzialności za środowisko w odniesieniu do zapobiegania i zaradzania szkodom wyrządzonym środowisku naturalnemu oraz dyrektywa 2008/99/WE w sprawie ochrony środowiska poprzez

prawo karne. Pierwszy z wymienionych aktów ustanawia odpowiednio kosztowne obowiązki zapobiegania szkodom w środowisku i naprawy tych szkód, a drugi zobowiązuje państwa członkowskie UE do karania sprawców przestępstw przeciwko środowisku.

Spółka Warszawski Rolno-Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. zleca specjalistycznym firmom recykling, sortowanie, wywóz odpadów oraz sprzątanie. W roku 2024 na podstawie długoterminowej umowy zadania te wykonywała firma PREZERO.

Gospodarkę ściekową polegającą na obsłudze oczyszczalni ścieków i eksploatacji stacji uzdatniania wody wykonuje firma GAE NOVA. Oczyszczalnia ścieków obsługuje nie tylko Spółkę, ale świadczy usługi oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych dla mieszkańców wsi Bronisze. Świadczenie usług na rzecz mieszkańców ma znaczenie nie tylko prośrodowiskowe, ale również wizerunkowe.

Spółka posiada własny, funkcjonujący od 2017 roku Punkt Zbiórki i Segregacji Odpadów. Operatorem Punktu, na mocy podpisanej umowy jest firma ProBiotics Polska. W Punkcie odbywa się wstępna obróbka odpadów. Do punktu Zbiórki Segregacji Odpadów dostarczane są posegregowane odpady, które dostarczają najemcy z sektora owoców i warzyw. Z sektora kwiatowego odpady przywożone są przez firmę sprzątającą PREZERO.

Spółka prowadzi monitoring szkodliwego oddziaływania Rynku na środowisko naturalne. Zakres monitoringu uzgodniony został z Urzędem Marszałkowskim – Wydziałem Ochrony Środowiska i Inspektoratem Ochrony Środowiska Województwa Mazowieckiego.

Spółka wdrożyła i utrzymuje System Zarządzania środowiskowego zgodny z normą ISO 14001, który pozwala na organizację procedur środowiskowych na terenie Spółki. W roku 2024 Spółka nie podlegała kontrolom z zakresu spełnienia norm środowiskowych, nie płaciła kar związanych z przekroczeniem norm. Rynek Hurtowy Bronisze nie poniósł również nakładów z tytułu niefinansowych aktywów trwałych w zakresie ochrony środowiska. Przeprowadzony audyt w styczniu 2024 r. z zakresu ochrony środowiska wykazał, że Spółka działa zgodnie z obowiązującym prawem.

1.11 Specyfika prawa ochrony środowiska sprawia, że każde przedsięwzięcie wymaga indywidualnego podejścia zarówno, jeśli chodzi o analizę i ocenę środowiskowego ryzyka, jak i o zaproponowanie środków zaradczych pozwalających zminimalizować ryzyko w przypadku wystąpienia szkody środowiskowej. Informacja o stanie ewentualnych roszczeń reprivatyzacyjnych zgłaszanych do majątku spółki (krótki opis wraz z podaniem powierzchni i % udziału w aktywach spółki)

Nie dotyczy.

1.12 Informacja o realizacji programu strategicznego

Program strategiczny Spółki został zawarty w Biznes Planie przedsięwzięcia inwestycyjnego na lata 2014 – 2024. Plany te są corocznie uszczegóławiane w planach rzeczowo – finansowych oraz aktualizowane w prognozach finansowych (ostatnia aktualizacja została przygotowana w listopadzie 2017 roku). Zawierane w nich koncepcje dotyczą możliwości rozwoju Spółki, systematycznego powiększania przychodów i zysków przez nią osiągniętych. Główne założenie działalności Spółki to dążenie do spełniania oczekiwań klientów, stworzenie im optymalnych warunków do prowadzenia działalności handlowej. W ostatnich latach można zauważyć zwiększony popyt na powierzchnie handlowe o wysokim standardzie. W związku z tym plany Spółki zakładają powstawanie kolejnych powierzchni handlowych przeznaczonych do wynajmu. Jednocześnie dbając o posiadany już majątek trwały, na bieżąco prowadzone są prace remontowe i modernizacyjne powierzchni dotychczas oferowanych klientom oraz działania podejmowane w celu polepszenia bezpieczeństwa energetycznego spółki.

W 2024 roku Spółka zrealizowała inwestycje mające wpływ na jakość i bezpieczeństwo świadczonych usług, w tym:

- budowę dwóch stacji ładowania pojazdów elektrycznych, wydatki związane z tą inwestycją to 298 tys. zł, przy czym 37,7% wartości inwestycji została pozyskana ze środków Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- modernizację hal w zakresie powierzchni przeznaczonych do ładowanie wózków elektrycznych, wydatkowano dotychczas na ten cel 141 tys. zł;

- rozpoczęcie modernizacji parteru budynku biurowego, wydatkowano dotychczas na ten cel 729 tys. zł, zakończenie prac przewidziane jest w I kwartale 2025 roku;
- rozpoczęcie prac projektowych związanych z budową nowej hali handlowo-logistycznej wraz wózkownią i niezbędną infrastrukturą techniczną. W grudniu 2024 r zostały złożone niezbędne dokumenty dotyczące uzyskania pozwolenia na budowę. Kolejne prace w tym zakresie są przewidziane w 2025 roku;
- rozpoczęcie prac związanych z modernizacją systemu wjazdowo – wyjazdowego, co dotychczas wiązało się z wydatkami 68 tys. zł. W 2025 roku planowany jest szerszy zakres prac w tym zakresie;
- rozpoczęcie budowy nowej strony internetowej Spółki, wydatkowano na ten cel 22 tys. zł, kontynuacja prac nastąpi w 2025 roku.

Część projektów inwestycyjnych planowana w 2024 roku została przesunięta na 2025 rok m.in.: modernizacja PZO (Punktu Zdawczo Odbiorczego). Całkowite wydatki inwestycyjne w 2024 roku wyniosły 1,6 mln zł i były finansowane ze środków własnych.

W strategii Spółki istotną pozycję zajmuje również wypłata dywidendy dla akcjonariuszy. W Planie rzeczowo – finansowym na 2024 rok została przewidziana wypłata dywidendy z zysku netto za 2023 rok, w kwocie 6 mln zł (tj. 50 zł / akcję). Taka wysokość dywidendy z wypracowanego zysku za 2023 rok została uchwalona przez Walne Zgromadzenie Spółki w maju 2024 roku i wypłacona w sierpniu 2024 roku.

2. Dane ekonomiczno - finansowe

2.1 Omówienie struktury kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym za rok sprawozdawczy i poprzedni, z podaniem przyczyn ewentualnych zmian udziału poszczególnych kosztów

Koszty działalności operacyjnej w 2024 roku stanowiły 97,7% wszystkich kosztów Spółki, wzrastając o 5,2 mln zł w porównaniu do roku poprzedniego. Jednak struktura kosztów jest porównywalna do lat poprzednich.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
Warszawski Rolno – Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. w roku 2024

Tabela: struktura kosztów – dane w zł.

Koszty	2023	2024	struktura	
			2023	2024
KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:	57 514 130	62 668 772	100,00%	100,00%
Amortyzacja	10 142 943	8 920 524	17,64%	14,23%
Zużycie materiałów i energii	3 983 390	5 072 812	6,93%	8,09%
Usługi obce	12 348 156	13 082 202	21,47%	20,88%
Podatki i opłaty	6 761 696	6 237 923	11,76%	9,95%
Wynagrodzenia	13 280 368	15 021 468	23,09%	23,97%
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 242 512	4 899 931	7,38%	7,82%
Pozostałe koszty rodzajowe	1 245 297	1 221 900	2,17%	1,95%
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	5 509 768	8 212 011	9,58%	13,10%

Źródło: dane spółki WR-SRH S.A.

Największy udział w kosztach operacyjnych, podobnie jak w latach ubiegłych, stanowiły koszty wynagrodzeń, usług obcych oraz amortyzacji, łącznie tworząc 59% wszystkich kosztów operacyjnych. Wśród tej grupy kosztów, największy wzrost w 2024 roku w stosunku do poprzedniego roku można zaobserwować w pozycji kosztów wynagrodzeń, które wzrosły o 13% w porównaniu do roku poprzedniego (wynika to przede wszystkim ze zmian organizacyjnych, przez co część pracowników w skutek rozwiązania umów otrzymała należne w związku z tym świadczenia, podobna sytuacja dotyczyła odwołanych przez Radę Nadzorczą Członków Zarządu). Koszty usług obcych wzrosły o 6%, głównie w zakresie utrzymania czystości na terenie Rynku oraz wykonania niezbędnych prac remontowych. Z kolei koszt amortyzacji zmniejszył się o 12%, co wynika z dokonania już pełnego odpisu amortyzacyjnego części majątku spółki.

Wzrost udziału w strukturze kosztów dotyczył zużycia materiałów i energii (wzrost udziału w kosztach operacyjnych z 7% w 2023 roku do 8% w 2024 roku) oraz wartości sprzedanych towarów i materiałów, które w 2024 r. wzrosły o 3,5 punktu procentowego w strukturze kosztów operacyjnych w porównaniu do roku wcześniejszego. Wynika to ze wzrostu kosztów energii elektrycznej i paliwa gazowego. W 2024 roku koszty zużycia materiałów i energii wzrosły o 27% w porównaniu do 2023 roku, z kolei wartość sprzedanych towarów i materiałów wzrosła o niemal 50%.

Niezmienny udział w strukturze kosztów operacyjnych miały pozycje: ubezpieczenia społeczne i świadczenia na rzecz pracowników, stanowiące 8% udziału

w strukturze kosztów operacyjnych oraz pozostałe koszty operacyjne, tworzące 2% kosztów operacyjnych.

Nieznacznie zmniejszyły swój udział w strukturze kosztów operacyjnych podatki i opłaty stanowiące 10%. W porównaniu do roku 2023 koszty tej pozycji zmniejszyły się o 0,5 mln zł, wpływ na to miało przede wszystkim zakończenie wnoszenia opłat za wyłączenie gruntów z produkcji rolnej za część działek należących do Spółki.

Pozostałe koszty operacyjne stanowią 2,3% wszystkich kosztów Spółki, co kształtuje poziom porównywalny do roku poprzedniego.

Natomiast koszty finansowe stanowią promil udziału w całkowitych kosztach spółki w 2024 roku, wyniosły one 0,9 tys. zł.

2.2 Omówienie pkt. 2.9. i 2.10. według numeracji wynikającej z załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości w części „Dodatkowe informacje i objaśnienia”, tj. wyszczególnienie poniesionych w ostatnim roku i planowanych na następny rok nakładów na niefinansowe aktywa trwałe i na ochronę środowiska, a także omówienie kwot i charakteru poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie

Nie występuje.

2.3 Omówienie poręczeń i gwarancji udzielonych przez spółkę „ze wskazaniem zagrożonych” oraz kwestii związanych z przekroczeniem limitów określonych w art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 8 maja 1997 r. o poręczeniach i gwarancjach udzielonych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne (Dz. U. z 2024 r., poz. 291, z późn. zm.)

Nie występuje.

2.4 Wykaz głównych należności

Okres przeterminowania	Kwota w zł	udział w %
należności przeterminowane do 3 miesięcy	507 592,21	44,24%
należności przeterminowane powyżej 3 do 6 miesięcy	98 668,28	8,60%
należności przeterminowane powyżej 6 do 12 miesięcy	15 056,76	1,31%
należności przeterminowane powyżej 12 miesięcy	326 133,25	28,42%

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
Warszawski Rolno – Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. w roku 2024

Razem należności przeterminowane	947 450,50	82,57%
Należności prawidłowe	199 962,67	17,43%
udział należności spornych w należnościach ogółem	0	-
Razem	1 147 413,17	100,00%

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
Warszawski Rolno – Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. w roku 2024

ogółem	terminowe		przeterminowane					
	do 12 m	pow. 12 m	do 1 m	1-3 m	3-6 m	6-12 m	pow. 12	
na początek roku obrotowego								
należności z tytułu dostaw. robót i usług	1 318 089,27	171 000,71	0,00	479 323,46	300 504,18	29 556,38	8 677,73	329 026,81
pozostałe należności	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
Razem brutto	1 318 089,27	171 000,71	0,00	479 323,46	300 504,18	29 556,38	8 677,73	329 026,81
odpis aktualizujący	387 309,89	0,00	0,00	0,00	20 048,97	29 556,38	8 677,73	329 026,81
należności netto	930 779,38	171 000,71	0,00	479 323,46	280 455,21	0,00	0,00	0,00
na koniec roku obrotowego								
należności z tytułu dostaw. robót i usług	1 147 413,17	199 962,67	351 245,45	156 346,76	98 668,28	15 056,76	15 056,76	15 056,76
pozostałe należności								
Razem brutto	1 147 413,17	199 962,67	351 245,45	156 346,76	98 668,28	15 056,76	15 056,76	15 056,76
odpis aktualizujący	476 405,47	0,00	0,00	36 547,18	98 668,28	15 056,76	15 056,76	15 056,76
należności netto	671 007,70	199 962,67	351 245,45	119 799,58	0,00	0,00	0,00	0,00

Dane w zł

2.5 Zobowiązania ogółem

Zobowiązania ogółem, w tym przeterminowane, z uwzględnieniem zobowiązań wobec budżetu z poszczególnych tytułów:

- a) zobowiązania ogółem: 12 607 156,20 zł, przy braku zobowiązań długoterminowych,
b) zobowiązania przeterminowane: 0 zł.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2023	31-12-2024
a) wobec jednostek zależnych	0,00	0,00
b) wobec jednostek współzależnych	0,00	0,00
c) wobec jednostek stowarzyszonych	0,00	0,00
d) wobec pozostałych jednostek	14 178 688,14	11 740 411,91
- kredyty i pożyczki	0,00	0,00
- inne zobowiązania finansowe		
- z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	6 588 770,39	3 637 323,31
- do 12 miesięcy	6 588 770,39	3 637 323,31
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
- zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
- zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 339 759,77	2 488 638,12
- z tytułu wynagrodzeń	1 479 395,49	1 288 144,34
- inne	4 770 762,49	4 326 306,14
e) fundusze specjalne	735 993,03	866 744,29
Zobowiązania krótkoterminowe razem	14 914 681,17	12 607 156,20

Dane w zł

Zobowiązania z tytułu dostaw do 12 miesięcy	3 637 323,31
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	2 488 638,12
Rozrachunki z US z tyt. VAT	829 737,00
Rozrachunki z tytułu składek ZUS	805 504,81
PPK	62 709,31
Podatek dochodowy od osób fizycznych	242 908,00
Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych	14 659,00
podatek dochodowy od osób prawnych	531 015,00
opłata za korzystanie ze środowiska	2 105,00

Pozostałe zobowiązania	4 326 306,14
Pozostałe rozrachunki	66 944,86
Kaucje za karty wjazdowe i zabezpieczające czynsz	3 701 627,06
Rozrachunki z pracownikami	17 108,62
Niewypłacone dywidendy netto	514 948,35
Rozrachunki z dostawcami i odbiorcami	25 677,25

Dane w zł

2.6 Korzystanie z kredytów bankowych w ciągu roku

W 2024 roku Spółka Warszawski Rolno – Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. nie korzystała z kredytów bankowych.

2.7 Zestawienie (sprawozdanie) kwotowe i podmiotowe z uzasadnieniem

- a) przekazanych przez spółkę darowizn lub zawarcia innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 20 000 złotych lub 0,1% sumy aktywów w rozumieniu ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego

W związku z powodzią, która nawiedziła południowo zachodnią Polskę oraz w związku z apelem Rządu RP, Zarząd Spółki dnia 30.09.2024 r. podjął uchwałę nr 175/2024 w sprawie wniosku do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na przekazanie darowizny finansowej na rzecz Starostwa Powiatowego w Kłodzku. W dniu 16 października 2024 r. Rada Nadzorcza uchwałą 3/X/2024 wyraziła zgodę na zawarcie umowy darowizny pieniężnej na rzecz Powiatu Kłodzkiego w kwocie 250 000,00 zł. Darowizna została przeznaczona na remont i wyposażenie placówek wchodzących w skład Centrum Administracyjnego Placówek Opiekuńczo – Wychowawczych w Kłodzku, które ucierpiały w wyniku powodzi.

- b) dokonanych zwolnień z długu lub zawarcie innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 50 000 złotych lub 0,1% sumy aktywów w rozumieniu ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego, wraz z określeniem beneficjentów pomocy i informacją, czy organ nadzoru wyrażał zgodę na takie działanie

Nie dotyczy.

- c) wydatków reprezentacyjnych, a także na usługi prawne, usługi marketingowe, usługi w zakresie stosunków międzyludzkich (public relations) i komunikacji społecznej oraz usługi doradztwa związanego z zarządzaniem

Tabela: zestawienie wydatków w podziale na poszczególne usługi w roku 2024 – dane w zł.

Opis	Wydatki w 2024
reprezentacja	31 189,74
usługi prawne	131 080,00
usługi marketingowe, w tym:	697 321,72
wydarzenia, eventy	255 696,21
sponsoring	156 821,17
materiały reklamowe	152 664,96
akcja promocyjna - antyki	47 035,82
warsztaty florystyczne	40 226,12
usługi związane ze współpracą partnerską	25 758,00
upominki reklamowe	19 119,44
usługi w zakresie stosunków międzyludzkich i komunikacji społecznej, w tym:	277 742,43
reklama w telewizji, prasie i internecie	277 742,43
publikacje	0,00
konferencje prasowe	0,00
usługi doradztwa związanego z zarządzaniem	0,00

Źródło: dane spółki WR-SRH S.A.

Koszty reprezentacji Spółki obejmują koszty organizacji spotkań biznesowych, mających wpływ na pozytywny wizerunek spółki oraz na budowanie relacji z kontrahentami. W 2024 roku koszty te wyniosły 31,2 tys. zł.

Koszty usług prawnych związane są głównie z obsługą prawną Spółki realizowaną na podstawie umowy z kancelarią adwokacką. Zgodnie z umową do zadań kancelarii należy przede wszystkim doradztwo prawne, uczestnictwo w prowadzonych rokowaniach oraz zastępowanie w postępowaniach sądowych i administracyjnych.

Koszty usług marketingowych w 2024 roku wyniosły 697,3 tys. zł i złożyły się na nie przede wszystkim koszty udziału w wydarzeniach o charakterze wystawienniczo – promocyjnym, koszty działań sponsoringowych, kampania reklamowa sektora kwiatowego, akcji promocyjnych Warszawskich Targów Antyków oraz usług związanych ze współpracą partnerską oraz zakupu materiałów i upominków reklamowych.

Na usługi w zakresie stosunków międzyludzkich i komunikacji społecznej wydatkowano 277,7 tys. zł, głównie na sfinansowanie kampanii reklamowych Rynku Hurtowego w mediach.

W 2024 roku nie poniesiono kosztów związanych z usługami doradztwa związanego z zarządzaniem.

2.8 Omówienie instrumentów finansowych w zakresie:

- a) ryzyka: zmian cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływu środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest spółka

Działalność Spółki narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

- Ryzyko utraty płynności

Spółka jest w nieznacznym stopniu narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Ryzyko to jest minimalizowane poprzez możliwość finansowania krótkoterminowego przez banki obsługujące Spółkę.

- Ryzyko kredytowe

Spółka jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko niewywiązania się ze swoich zobowiązań przez wierzycieli Spółki, co mogłoby prowadzić do strat. Ocena wiarygodności finansowej przeprowadzana jest w stosunku do wszystkich klientów w ramach realizowanych umów odroczonej płatności. W stosunku do najemców powierzchni handlowych zabezpieczenie zwrotności stanowi kaucja gotówkowa lub weksel własny na sumę oznaczoną w wysokości dwumiesięcznego czynszu netto.

- Ryzyko stopy procentowej

Spółka nie posiadała w 2024 roku żadnych kredytów bankowych. Natomiast środki finansowe deponowane były w kilku wybranych bankach krajowych o uznanym standingu finansowym. W związku z niewielkim udziałem przychodów finansowych w strukturze przychodów, ryzyko stopy procentowej (oprocentowania depozytów) nie stanowią istotnego czynnika ryzyka dla Spółki.

- Ryzyko cenowe

Spółka jest narażona na ryzyko cenowe rozumiane jako ryzyko zmian cen nabywanych usług i materiałów, co może spowodować obniżenie wyniku finansowego Spółki. W Spółce stosowana jest polityka cennikowa polegająca na stałym monitorowaniu poziomu w/w cen i bieżącym korygowaniu cen sprzedawanych usług. Regulują to zapisy w przepisach wewnętrznych, z którymi powiązane są zasady ustalania stawek czynszowych w umowach najmu.

b) przyjętych przez spółkę celów i metod zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczania istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń

Nie występuje.

2.9 Wyszczególnienie pomocy finansowej, łącznie z gwarancjami, otrzymanej od Skarbu Państwa oraz zobowiązań podjętych przez Skarb Państwa w imieniu spółki

Nie dotyczy.

2.10 Zestawienie istotnych transakcji pomiędzy spółką a podmiotami powiązаныmi

Nie występuje.

2.11 Przedstawienie stopnia realizacji wyznaczonych do osiągnięcia przez spółkę wyników ekonomiczno – finansowych oraz w przypadku ich niewykonania podanie przyczyn takiego stanu oraz dalszych zamierzeń w tym zakresie

Wyznaczone do osiągnięcia wyniki ekonomiczno-finansowe zostały przedstawione w Planie Rzeczowo-Finansowym Spółki na 2024 rok, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 4/1/X/2024 z dnia 6 lutego 2024 roku. Łączne przychody Spółki w 2024 roku zaplanowano na poziomie 84,4 mln zł, natomiast koszty ogółem oszacowano na 67,2 mln zł. Założenia te miały pozwolić na osiągnięcie zysku brutto w wysokości 17,2 mln zł oraz zysku netto na poziomie 13,8 mln zł.

Lp.	Elementy rachunku zysku i strat	Plan	Wykonanie	Wskaźnik	Kwotowo
1	Przychody ze sprzedaży	81 659,39	86 360,23	106%	4 700,84
2	Koszty działalności operacyjnej	65 925,25	62 668,77	95%	-3 256,48
3	Wynik na sprzedaży	15 734,14	23 691,46	151%	7 957,32
4	Pozostałe przychody operacyjne	830,64	1 425,95	172%	595,31
5	Pozostałe koszty operacyjne	1 276,90	1 494,79	117%	217,89
6	Wynik na działalności operacyjnej	15 287,88	23 622,62	155%	8 334,74
7	Przychody finansowe	1 953,52	3 323,29	170%	1 369,77

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
Warszawski Rolno – Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. w roku 2024

8	Koszty finansowe	0,00	0,91	-	0,91
9	Przychody ogółem	84 443,55	91 109,48	108%	6 665,93
10	Koszty ogółem	67 202,15	64 164,47	95%	-3 037,68
11	Wynik brutto	17 241,40	26 945,01	156%	9 703,60
12	Podatek dochodowy	3 430,90	5 192,06	151%	1 761,16
13	Wynik netto	13 810,50	21 752,95	158%	7 942,44

Dane w tys. zł

Wykonanie Planu rzeczowo – finansowego spółki na 2024 rok:

- Wynik ze sprzedaży

Wynik na sprzedaży osiągnął poziom 23,7 mln zł, co oznacza wykonanie planu w 151% i przekroczenie prognoz o 8 mln zł. Odchylenie to wynikało przede wszystkim z:

- ✓ niższych kosztów działalności operacyjnej, o 3,3 mln zł niż przewidziano w planie na 2024 rok. Oszczędności dotyczyły głównie zużycia energii elektrycznej i paliwa gazowego oraz niższych niż planowano kosztów reklamy oraz świadczeń na rzecz pracowników (szczegóły w punkcie 2.1);
- ✓ wyższych przychodów ze sprzedaży, które przekroczyły założenia o 4,7 mln zł więcej niż zakładano (wyższe o 6%). Główny wpływ na ten wzrost miały przychody z opłat wjazdowych oraz wynajmu powierzchni handlowych (szczegóły w punkcie 1.6).

- Wynik z działalności operacyjnej

Największy udział w jego osiągnięciu miał wynik na sprzedaży, niewielki wpływ na niego miały pozostałe przychody i koszty operacyjne. Pozostałe przychody operacyjne osiągnęły poziom 1,4 mln zł, natomiast pozostałe koszty operacyjne wyniosły 1,5 mln zł. Zarówno pozostałe przychody operacyjne, jak i pozostałe koszty operacyjne były związane przede wszystkim z rezerwami. Pozostałe przychody operacyjne to głównie rozwiązane rezerwy na należności oraz świadczenia pracownicze związane rok wcześniej. Dodatkowo Spółka w 2024 roku uzyskała dochody z tytułu posiadanych świadectw energetycznych. Z kolei na pozostałe koszty operacyjne wpływ miało utworzenie rezerw na świadczenia pracownicze oraz przyszłe wynagrodzenia za 2024 rok, ponadto Spółka w ubiegłym roku przekazała darowizny o wartości 380 tys. zł oraz wypłaciła odszkodowania za zakaz konkurencji dla byłych członków Zarządu.

- Zysk brutto

Osiągnięty w 2024 roku zysk to 26,9 mln zł, co oznacza, że był wyższy o 9,7 mln zł niż przewidywano. Dodatkowy wpływ na wynik brutto miały przychody finansowe, które osiągnęły w 2024 roku poziom 3,3 mln zł.

- Zysk netto

Po odliczeniu podatku dochodowego w kwocie 5,2 mln zł, osiągnięty zysk netto wyniósł 21,8 mln zł, co oznacza, że był o 7,9 mln zł wyższy od planowanego poziomu.

2.12 Przedstawienie

a) kluczowych finansowych wskaźników efektywności związanych z działalnością spółki

Tabela: kluczowe finansowe wskaźniki efektywności działalności spółki

Nazwa wskaźnika	2024
1. Wskaźnik bieżącej płynności <i>(aktywa obrotowe - zapasy - należności krótkoterminowe - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / zobowiązania krótkoterminowe</i>	5,81
2. Wskaźniki rentowności ROS <i>zysk ze sprzedaży/ przychody ze sprzedaży</i>	27,4%
3. Wskaźnik rentowności brutto <i>zysk brutto/przychody z całokształtu działalności</i>	29,6%
4. Wskaźnik rentowności netto <i>zysk netto/ przychody z całokształtu działalności</i>	23,9%
5. Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa</i>	5,7%
6. Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem/ kapitał własny</i>	6,1%

Źródło: dane spółki WR-SRH S.A.

b) kluczowych niefinansowych wskaźników efektywności związanych z działalnością spółki oraz informacji dotyczących zagadnień pracowniczych i środowiska naturalnego

Tabela: kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności działalności spółki

Nazwa wskaźnika	2024
1 Wskaźnik wynajmu powierzchni <i>Wynajęte powierzchnie handlowe / wszystkie dostępne powierzchnie handlowe</i>	99,3%
2 Rentowność pracy na jednego zatrudnionego <i>(zysk ze sprzedaży / przeciętna liczba zatrudnionych (w tys. zł))</i>	188,9
3 Wydajność pracy na jednego zatrudnionego <i>(przychody ze sprzedaży / przeciętna liczba zatrudnionych (w tys. zł))</i>	688,7
4. Stopień odpadów przekazanych na wysypisko <i>(ilość odpadów przekazana na wysypisko / ilości wszystkich odpadów powstających na Rynku)</i>	11,0%
45 Stopień biodegradowalności odpadów <i>(ilość odpadów przekazana do kompostowania / ilości wszystkich odpadów powstających na Rynku)</i>	81,6%

Źródło: dane WR-SRH S.A

2.13 Informacja na temat dokonanych w ciągu roku obrotowego odpisów z zysku

- a) wpłaty z zysku dokonanej na podstawie ustawy z dnia 1 grudnia 1995 r. o wpłatach z zysku przez jednoosobowe spółki Skarbu Państwa

Nie dotyczy.

- b) wpłaty z zysku na Rządowy Fundusz Rozwoju Dróg dokonanej na podstawie ustawy z dnia 23 października 2018 r. o Rządowym Funduszu Rozwoju Dróg

Nie dotyczy.

2.14 Przedstawienie

- a) syntetycznej analizy ekonomiczno – finansowej podmiotów, w których spółka posiada akcje/udziały wykazywane jako inwestycje długoterminowe aktywów

Spółka posiada udziały w Targ-Pol Sp. z o.o., 02-255 Warszawa, ul. Krakowiaków 103.

Spółka	Targ-pol Sp. z o. o.
Udziały spółki WR-SRH S.A. w kapitale	100,00%
Udziały spółki WR-SRH S.A. w zgromadzeniu wspólników	100,00%
Wartość udziałów na 31.12.2023	3 129 350,00
Odpis aktualizujący wartość udziałów	1 933 001,94
Wartość bilansowa udziałów	1 196 348,06

Źródło: dane WR-SRH S.A (w zł)

- b) wykazu podmiotów, w których spółka posiada pośrednio przynajmniej 10% głosów na WZ/ZW wraz ze zwięzłą analizą celowości takiego zaangażowania kapitałowego (w przypadku trudnych do opisanie powiązań właścicielskich należy sporządzić schemat zależności kapitałowych)

Tabela: Wykaz podmiotów, w których Spółka posiada pośrednio przynajmniej 10% głosów na WZ/ZW:

Spółka	Kapitał własny na 31.12.2024	Zysk netto za rok 2024	Suma bilansowa na 31.12.2024	Średniorocz. zatrudnienie w przelicz. na pełne etaty za rok 2024	Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług oraz operacji finansowych za 2024 rok
Targ-pol Sp. z o.o. ul. Krakowiaków 103 02-255 Warszawa	1 196 348,06	123 272,91	1 372 847,17	1,50	1 380 018,99

Źródło: dane WR-SRH S.A (w zł)

3. Przewidywane kierunki rozwoju spółki

3.1 Przedstawienie kierunków rozwoju ze wskazaniem zagrożeń i ryzyka, jakie mogą wystąpić w spółce

Działalność Spółki uzależniona jest od czynników zewnętrznych. Na sytuację Spółki mogą wpłynąć zarówno czynniki makroekonomiczne, jak również zmiany w handlu i dystrybucji płodów rolnych oraz artykułów rolno-spożywczych. Zobrazowanie zagrożeń przedstawia analiza SWOT. Należy zaznaczyć, że wymienione czynniki mogą wpłynąć nie tylko na osiągnięte przez Spółkę przychody i koszty, ale również stanowić przeszkodę w realizacji planowanych inwestycji.

Spółka planuje realizację przedsięwzięć inwestycyjnych mających na celu zwiększenie dostępnych powierzchni handlowych o wysokim standardzie oraz modernizację i rozbudowę infrastruktury energetycznej poprawiającej bezpieczeństwo Rynku. Ponadto w najbliższych latach przewidziane są wdrożenia systemów informatycznych w celu usprawnienia korzystania z usług Rynku.

Realizacja planowanych inwestycji w zakresie zwiększenia dostępnych powierzchni handlowych jest obciążona pewnym ryzykiem mniejszego zainteresowania wynajmem powierzchni handlowych na terenie Spółki, ze względu na zmiany trendów konsumenckich. Jednak jest ono niewielkie biorąc pod uwagę analizę dotychczasowego poziomu wynajmu powierzchni handlowych, dodatkowo ryzyko to jest ograniczane poprzez zawierane wcześniej porozumienia dotyczące przyszłego wynajmu nowych powierzchni handlowych.

Natomiast znaczącym zagrożeniem przy wykonaniu planowanych inwestycji jest wydłużenie czasu realizacji nowych przedsięwzięć inwestycyjnych ze względu

na procedury administracyjne, jakie są konieczne do uzyskania niezbędnej dokumentacji do rozpoczęcia budowy.

W najbliższych latach planowane są inwestycje w zakresie zwiększenia bezpieczeństwa energetycznego, niwelujące w ten sposób zagrożenia związane z prognozowanymi wzrostami cen energii elektrycznej oraz ewentualnymi awariami sieci energetycznej na terenie Rynku.

Ponadto decyzje organów samorządowych oraz państwowych, dotyczące między innymi stawek podatków, wzrostów wynagrodzeń czy poziomu stóp procentowych dodatkowo wpływają na koszty Spółki, ale również pośrednio mogą wpływać na przychody ze sprzedaży, poprzez oddziaływanie na kontrahentów Rynku.

MOCNE STRONY

- Lokalizacja, dogodne położenie dla klientów aglomeracji warszawskiej i spoza Mazowsza
- Wysoka rozpoznawalność marki Bronisze – jednoznacznie kojarzącej się z hurtowym handlem owocami, warzywami i kwiatami
- Zasób terenów inwestycyjnych
- Duży zasób powierzchni handlowych i magazynowych w różnych formatach
- Najbogatsza oferta świeżych owoców i warzyw w Polsce
- Duża grupa klientów
- Wysoka rentowność świadczonych usług
- Wysoki "cash flow"

SZANSE

- Trendy konsumenckie preferujące świeże owoce i warzywa
- Rozwój sektora HoReCa
- Rosnący rynek produktów ekologicznych i lokalnych
- Wzrost powierzchni upraw ekologicznych
- Wzrost znaczenia sklepów convenience i osiedlowych

SŁABE STRONY

- Infrastruktura handlowo-magazynowa wymagająca stałych nakładów na remonty i modernizacje
- Niski poziom cyfryzacji świadczonych usług
- Wysoka średnia wieku zespołu pracowników

ZAGROŻENIA

- Malejący udział w rynku FMCG małych sklepów
- Dynamiczny rozwój dyskontów
- Wojna cenowa dyskontów
- Wysokie koszty pracy i braki kadrowe w handlu
- Wysokie koszty energii

- Duże zainteresowanie kupowaniem owoców i warzyw na bazarkach
- Ograniczenie działalności konkurencyjnego rynku kwiatowego w Warszawie
- Malejąca ilość gospodarstw ogrodniczych sprzedających produkty na rynku

3.2 Opis możliwości rozwoju przewidywanej sytuacji finansowej, w tym bilans i rachunek zysków i strat w 2025 r.

Działalność spółki Warszawski Rolno – Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. ukierunkowana jest na zapewnianie najlepszych możliwych warunków do prowadzenia handlu hurtowego, zapewniania najwyższych wymogów jakości art. rolno-spożywczych oraz gwarantowania bezpieczeństwa oferowanej żywności. Dalszy rozwój Rynku Hurtowego uzależniony jest od popytu generowanego przez małe sklepy ogólnospożywcze, sklepy specjalizujące się w sprzedaży świeżych warzyw i owoców, podmioty prowadzące sprzedaż stałą i okazjonalną na bazarach oraz stale rozwijającą się branżę hotelarską, restauracyjną i cateringową (HoReCa). Obserwowane w ostatnich latach zmniejszanie się liczby sklepów owocowo-warzywnych oraz dynamiczny rozwój sklepów sieciowych wpływa niekorzystnie na hurtownie funkcjonujące na terenie Rynku oraz na wolumen obrotów płodów rolnych oferowanych przez rolników w sprzedaży bezpośredniej.

Powyższy trend spadkowy wymusza podjęcie działań mających na celu utrzymanie handlu detalicznego i miejsc pracy. W tym celu Spółka promuje rynek hurtowy jako miejsce komfortowych warunków dokonywania transakcji, przy zachowaniu atrakcyjnych i konkurencyjnych cen. Spółka promuje zdrowy tryb życia oraz zachęca do zmiany diety i zwiększenie udziału świeżych owoców i warzyw, nieprzetworzonych lub niskoprzetworzonych produktów. Prowadzony jest szereg akcji marketingowych w celu pozyskania nowych klientów oraz zwiększenia częstotliwości korzystania z usług Rynku.

Ponadto Spółka w 2025 roku przewiduje realizację planów inwestycyjnych oraz rozwojowych, które przyczynią się do rozszerzenia zakresu świadczonych usług oraz poprawią ich jakość i dostępność dla klientów.

W trakcie przygotowywania Planu rzeczowo – finansowego spółki na 2025 rok zostały uwzględnione aspekty związane ze zmianami trendów konsumenckich, transformacją energetyczną oraz sytuacją makroekonomiczną. W planie na 2025 rok zostały przewidziane wyższe koszty działalności niż w roku poprzednim. Najwyższy wzrost dotyczy kosztów usług obcych, szczególnie w zakresie planowanych remontów oraz usług utrzymania czystości, co spowodowane jest presją płacową i inflacyjną w podmiotach świadczących usługi dla Spółki. Kolejnym istotnym

rodzajem kosztów operacyjnych są koszty wynagrodzeń i świadczeń na rzecz pracowników, które wynikają ze specyfiki prowadzonej działalności i zapewnienia najwyższych standardów świadczonych usług. W zakresie racjonalizacji kosztów energii, Spółka podejmuje działania w zakresie zwiększenia produkcji energii elektrycznej z odnawialnych, własnych źródeł energii.

Spółka będzie w bieżącym roku obchodzić jubileusz 30-lecia istnienia. Z tej okazji zaplanowano szereg działań promocyjnych, marketingowych oraz wizerunkowych, których efektem powinna być lepsza rozpoznawalność marki „Bronisze” i rynku hurtowego jako miejsca dystrybucji produktów o najwyższej jakości.

Inne koszty zostały zaprognozowane na poziomach porównywalnych do lat poprzednich, jednak stanowią one również znaczący udział w kosztach działalności operacyjnej spółki.

Biorąc pod uwagę rosnący poziom kosztów działalności operacyjnej, Spółka waloryzuje część cen za świadczone usługi. Czynsze za wynajem powierzchni handlowych zostały zwiększone od 1 marca 2025 roku o wskaźnik 3%, jest on niższy niż wartość średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2024 r (publikowanego przez GUS), który wyniósł 3,6% (pot. inflacja). Natomiast ceny biletów wjazdowych zostały zmienione na podstawie przeprowadzonej analizy cen i zmian trendów wjazdów w ostatnich latach. Spółka nie zwiększyła cen biletów wjazdowych dla klientów dokonujących zakupów na terenie Rynku.

Zgodnie z Planem rzeczowo - finansowym spółki Warszawski Rolno – Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. na 2025 rok, przewidywany zysk ze sprzedaży na koniec 2025 roku to 19,6 mln zł. Natomiast spodziewany zysk netto, po uwzględnieniu wszystkich przychodów i kosztów został zaprognozowany w kwocie 17,8 mln zł.

Przychody ze sprzedaży zostały zaplanowane na kwotę 84,1 mln zł, natomiast koszty działalności operacyjnej oszacowano na kwotę 64,5 mln zł. Szacowany poziom przychodów ze sprzedaży jest wyższy niż w latach poprzednich. Osiągnięcie poziomu przychodów uzależnione jest głównie od realizacji poziomu wynajęcia powierzchni handlowych.

Z drugiej strony presja płacowa i inflacja spowodowała wzrost kosztów usług obcych. Podatki oraz planowane niezbędne działania marketingowe Spółki są kolejnym czynnikiem powodującym wzrost kosztów działalności Spółki w 2025 r. W przypadku uzyskania przewidywanych przychodów ze sprzedaży, mimo wysokich kosztów wskaźnik rentowności sprzedaży (obliczany jako stosunek zysku ze sprzedaży do przychodów ze sprzedaży) osiągnie poziom ok. 23%.

Z kolei realizacja projektów inwestycyjnych pozwoli na zwiększenie wartości aktywów trwałych, przyczyniając się jednocześnie do rozwoju Rynku oraz oferowanych usług. Spółka w 2025 roku przewiduje rozpoczęcie realizacji nowych przedsięwzięć inwestycyjnych, które zwiększą wartość majątku, ale również przyczynią się do zwiększenia w przyszłości przychodów spółki oraz obniżenia kosztów działalności (szczegółowo projekty inwestycyjne zostały opisane w punkcie 3.3).

RACHUNEK WYNIKÓW		2025-12-31
1.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	84 148
2.	Koszty działalności operacyjnej	64 532
	w tym amortyzacja	7 821
3.	Zysk/strata ze sprzedaży (1-2)	19 616
4.	Pozostałe przychody operacyjne	664
5.	Pozostałe koszty operacyjne	941
6.	Zysk/strata z działalności operacyjnej (3+4-5)	19 339
7.	Przychody finansowe	2 795
8.	Koszty finansowe	0
9.	Zysk/strata brutto (6+7-8)	22 134
10.	Podatek dochodowy	4 344
11.	Zysk (strata) netto (9-10)	17 790

Dane w tys. zł

AKTYWA		2025-12-31
A.	Aktywa trwałe	216 829
I.	Wartości niematerialne i prawne	662
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	213 806
III.	Należności długoterminowe	0
IV.	Inwestycje długoterminowe	1 268
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 093
B.	Aktywa obrotowe	71 195
I.	Zapasy	0
II.	Należności krótkoterminowe	6 558
III.	Inwestycje krótkoterminowe	64 595
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	42
	SUMA AKTYWÓW	288 024

Dane w tys. zł

PASywa	2025-12-31
A. Kapitał (fundusz) własny	272 711
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	119 857
II. Kapitał (fundusz) zapasowy	135 063
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	
VI. Zysk (strata) netto	17 791
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	15 313
I. Rezerwy na zobowiązania	3 081
II. Zobowiązania długoterminowe	0
III. Zobowiązania krótkoterminowe	11 939
IV. Rozliczenia międzyokresowe	293
SUMA PASYWÓW	288 024

Dane w tys. zł

3.3 Strategia spółki na najbliższe lata uwzględniająca m. in. możliwość pozyskania rynków zbytu, przewidywaną wielkość produkcji oraz niezbędne potrzeby inwestycyjne przedstawione w formie wieloletniego planu inwestycyjnego

Kierunki rozwoju Spółki na najbliższe lata zostały przedstawione w *Prognozach finansowych związanych z planami inwestycyjnymi Spółki na lata 2017 – 2027* (przygotowanym w listopadzie 2017 roku – uaktualnionym Biznes Planie z 2013 roku). Prognozy na 2025 rok zostały uszczegółowione w *Planie rzeczowo – finansowym Spółki na 2025 rok*, pozytywnie zaopiniowanym przez Radę Nadzorczą Spółki w dn. 27 lutego 2025 roku.

Najistotniejsze plany inwestycyjne, jakie Spółka zamierza podjąć w najbliższym roku, to prace związane z:

- powstaniem nowej hali handlowo-logistycznej na terenie Rynku, tzw. „EkoHali” wraz z wózkownią i infrastrukturą dodatkową.

W 2024 roku został wykonany projekt obiektu oraz rozpoczęte zostały procedury związane z uzyskaniem pozwolenia na budowę. W 2025 roku Spółka przewiduje kontynuację prac związanych z powstaniem nowego obiektu na terenie Rynku. W pierwszym półroczu 2025 roku przewidywane jest rozpoczęcie procedury przetargowej na wyłonienie wykonawcy inwestycji. Wg planu w 2025 roku Spółka

może ponieść wydatki związane z tą inwestycją na poziomie 20 mln zł. W kolejnych latach będzie kontynuowana budowa hali oraz zagospodarowanie terenu przyległego do nowego obiektu.

- instalacją kolejnych systemów fotowoltaicznych na terenie Rynku.

Przyczynią się one do zmniejszenia zapotrzebowania na zakup energii elektrycznej, co obniży koszty spółki w tym zakresie. Zainstalowany w 2023 roku na hali Galeria Hurtu system fotowoltaiczny zmniejszył o 8% ilość zakupionej energii elektrycznej.

- modernizacją PZO (Punkt Zdawczo Odbiorczy).

W budynku PZO znajdują się urządzenia elektroenergetyczne. Zmiana ta zapewni możliwość przyłączenia do sieci elektroenergetycznej instalacji fotowoltaicznej znajdującej się na obiekcie handlowo-magazynowym (hali Galeria Hurtu) oraz nowych instalacji i obiektów na terenie Rynku.

- modernizacją posiadanego majątku

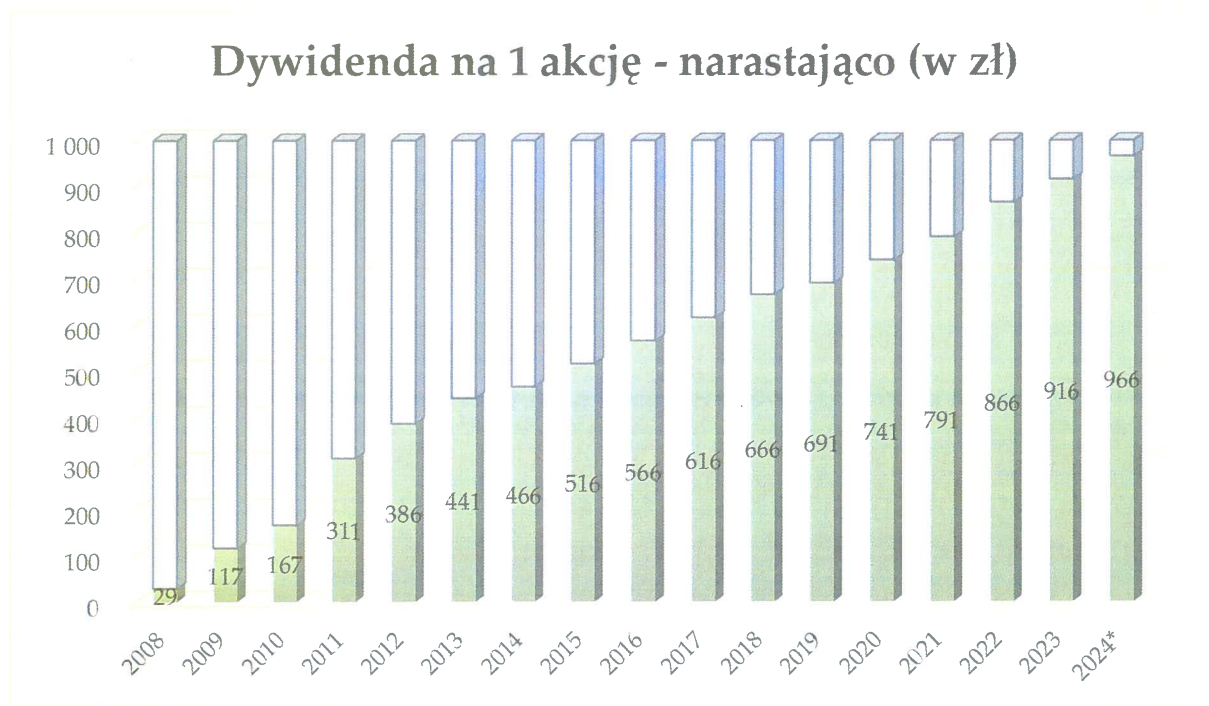
W 2025 roku przewidziana jest modernizacja systemu wjazdowo – wyjazdowego oraz modernizacja hal WK oraz OW-5. Modernizacja systemu wjazdowo – wyjazdowego ma na celu dostosowanie go do najnowszych standardów technologicznych oraz rozszerzenie funkcjonalności systemu dla komfortu użytkowników Rynku. Z kolei modernizacja hal będzie związana z dostosowaniem powierzchni do wymagań nowych najemców oraz podwyższeniem standardów powierzchni do przechowywania.

- wdrożeniem pilotażowego projektu „mobilne punkty sprzedaży owoców i warzyw”

W II połowie 2025 roku został zaplanowany zakup samochodu elektrycznego dostawczego z dedykowaną zabudową sprzedażową. Projekt ma na celu umożliwienie partnerom – klientom Rynku skorzystania z nowego modelu biznesowego – sprzedaży świeżych owoców i warzyw.

Łączne wydatki inwestycyjne w 2025 rok zostały zaplanowane w kwocie 29 mln zł, jednak realizacja przewidywanych projektów inwestycyjnych będzie zależała od czynników niezależnych od spółki, co może spowodować wydłużenie czasu ich realizacji.

Istotną pozycję w strategii Spółki zajmuje również budowanie wartości dla akcjonariuszy, coroczna wypłata dywidendy i umacnianie wizerunku Rynku. Od 2008 roku wypłacono już 916 zł dywidendy na 1 akcją (co daje łącznie 109,8 mln zł). W 2025 roku Spółka również zamierza wypłacić dywidendę z zysku netto za 2024 rok w kwocie 6 mln zł, tj. 50 zł / 1 akcje.



4. Działania restrukturyzacyjne i koszty ich wdrożenia

Nie dotyczy

5. Informacje dodatkowe

a) Zintegrowany System Zarządzania/ System Bezpieczeństwa Żywności

Spółka Warszawski Rolno-Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. w celu podniesienia efektywności i skuteczności systemu zarządzania, jak również poprawy satysfakcji klientów wdrożyła w 2005 r. zintegrowany system zarządzania jakością, środowiskiem i bezpieczeństwem żywności. Obecnie zintegrowany system zarządzania spełnia wymagania norm: PN-EN ISO 9001:2015, PN-EN ISO 14001:2015 oraz PN-EN ISO 22000:2018.

Zakres Zintegrowanego System Zarządzania w obszarze PN-EN ISO 9001:2015 oraz PN-EN ISO 14001:2015 obejmuje: „zarządzanie rynkiem hurtowym owoców, warzyw, kwiatów i artykułów spożywczych oraz administrowanie i wynajem powierzchni handlowych na terenie spółki pod nazwą Warszawski Rolno-Spożywczy Rynek Hurtowy S.A.” Natomiast system bezpieczeństwa żywności, na podstawie wymagań normy PN-EN ISO 22000:2018, obejmuje swym zakresem: „organizację handlu artykułami rolno-spożywczymi na terenie spółki pod nazwą Warszawski Rolno-Spożywczy Rynek Hurtowy S.A.” Podczas projektowania i budowy zintegrowanego systemu zarządzania zastosowano podejście procesowe. Dokumentacja

zintegrowanego systemu zarządzania w wyniku „modelowania procesów” została podzielona na dwie grupy procesów:

- główne – opisujące podstawową działalność firmy i mające bezpośredni wpływ na jakość oferowanych wyrobów i usług (OBK - Obsługa klienta, ZKP - Zakupy materiałów i usług, ZMP - Zarządzanie majątkiem, HACCP - w tym obrót żywnością),
- pomocnicze – wspierają procesy główne i stanowią ich uzupełnienie (ZZ - Zarządzanie zasobami ludzkimi, PR - Promocja, DSZ - Nadzorowanie i doskonalenie ZSZ, ZOŚ - Zarządzanie ochroną środowiska).

Kryterium identyfikacji procesów były te obszary działalności, które mają istotny wpływ na uzyskanie satysfakcji klientów i determinują powtarzalną jakość usługi, jak również te, które są istotne z punktu widzenia zapewnienia higieny i odpowiedniego stanu infrastruktury dla obrotu żywnością.

Dla najemców powierzchni handlowych, którzy przystąpili do systemu bezpieczeństwa żywności w ramach Zintegrowanego Systemu Zarządzania, została opracowana dokumentacja HACCP (Hazard Analysis Critical Control Point) z podziałem na poszczególne branże:

- mięso, drób, produkty morza i ich przetwory oraz mrożonki,
- jaja,
- nabiał,
- nasiona suche, susze owocowe, warzywne i grzybowe, bakalie,
- przetworzone produkty spożywcze oraz pieczywo,
- warzywa i owoce, grzyby,
- przetwory owocowo - warzywne.

Dokumentacja systemu HACCP, oprócz niżej wymienionych procedur:

- Obrót żywnością,
- Czynności porządkowe,
- Nadzorowanie urządzeń k-p i technicznych,
- Postępowanie z wyrobem niezgodnym,
- Wycofanie produktu,

zawiera również opisy poszczególnych produktów, analizę ryzyka, plan nadzoru zagrożeń oraz instrukcje: „Instrukcja oceny warunków transportu”, „Instrukcja przechowywania produktu”, „Instrukcja zasady higieniczne”.

Zasady korzystania z dokumentacji HACCP oraz warunki współpracy w zakresie: wdrożenia i utrzymania systemu bezpieczeństwa żywności reguluje umowa licencyjna zawarta pomiędzy Spółką a najemcą. Do dnia 31.12.2024 roku - zostały zawarte 33 nowe umowy.

Dodatkowo najemcy mają możliwość wdrożenia standardu Dobrych Praktyk Higienicznych (GHP), w oparciu o wytyczne Rozporządzenia (WE) nr 852/2004 Parlamentu Europejskiego i Rady. W ramach umowy licencyjnej GHP najemca ma prawo do:

- korzystania z dokumentacji Dobrych Praktyk Higienicznych (GHP),
- udziału w szkoleniach: podstawowych oraz warsztatach doskonalących,
- konsultacji merytorycznych w zakresie bezpieczeństwa żywności.

Do dnia 31.12.2024 r. współpracowało ze Spółką 69 najemców w zakresie wdrożenia i utrzymania standardu Dobrych Praktyk Higienicznych.

b) Doskonalenie Zintegrowanego Systemu Zarządzania

W dniach 09-11.09.2024 r. został przeprowadzony przez jednostkę – DNV Sp. z o.o., zewnętrzny audyt recertyfikujący, potwierdzający wdrożenie zintegrowanego systemu zarządzania w spółce pod firmą Warszawski Rolno-Spożywczy Rynek Hurtowy S.A., zgodnie z wymaganiami norm: ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 22000:2018. Na podstawie wyników audytu zewnętrznego nie stwierdzono niezgodności. W raporcie odnotowano 14 spostrzeżeń, w tym: 12 w kategorii obserwacji i 2 możliwości doskonalenia.

Ponadto funkcjonowanie i dokumentowanie zintegrowanego systemu zarządzania, zgodnie z wymaganiami norm odniesienia, poddano weryfikacji w ramach audytów wewnętrznych. Zgodnie z Planem Audytów na 2024 rok, przeprowadzono 11 audytów wewnętrznych, w zakresie:

- HACCP – wymagania systemu bezpieczeństwa żywności;
- GHP - Dobre Praktyki Higieniczne;
- Weryfikacja Zintegrowanego Systemu Zarządzania – wymagania norm ISO 9001, ISO 14001;
- Skuteczność nadzoru nad działaniami operacyjnymi w zakresie utrzymania czystości i odbioru odpadów – usługodawca PreZero;
- Skuteczność nadzoru nad działaniami operacyjnymi i monitorowanie parametrów środowiskowych – usługodawca Probiotics;
- Nadzór nad działaniami operacyjnymi i monitorowanie parametrów środowiskowych przez operatora SUW – GEA NOVA Sp. z o.o.;
- Skuteczność zabezpieczenia obiektów na terenie Rynku w zakresie zabezpieczeń DDD.

W wyniku przeprowadzonych audytów niezgodności nie stwierdzono.

c) Doskonalenie Systemu Zarządzania Bezpieczeństwem Żywności

W ramach działań doskonalących systemu bezpieczeństwa żywności przeprowadzono dla licencjohiobirców szkolenia i warsztaty:

- Warsztaty dla licencjohiobirców HACCP, celem omówienia i analizy Dokumentacji HACCP: Analiza Zagrożeń i Plan Nadzoru Zagrożeń w termiach: 16.04.2024 roku, 21.05.2024 roku, 24.05.2024 roku. W warsztatach uczestniczyło 30 licencjohiobirców HACCP;
- Szkolenie komercyjne dla licencjohiobirców HACCP/GHP: „Rzeczoznawca w zakresie ustalania klas jakości handlowej świeżych owoców i warzyw” (03- 04.12.2024 roku);
- Spotkanie informacyjno-warsztatowe, podsumowujące funkcjonowanie systemu bezpieczeństwa żywności, na terenie Spółki Warszawski Rolno-Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. z udziałem przedstawicieli jednostek kontrolnych (SANEPID, WIJHARS, PIORiN).

d) Działania CSR

Działania pomocowe, no-profit, prowadzone są przez spółkę Warszawski Rolno-Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. od lat w sposób systematyczny i zorganizowany. Wsparcie jakie oferuje Spółka zasadniczo należy podzielić na finansową pomoc dla osób chorych, będących w szczególnie trudnej sytuacji życiowej czy społecznej, wsparcie dla instytucji zaangażowanych w bezpieczeństwo Rynku Hurtowego, tj. Straży Pożarnej, czy Policji Państwowej oraz zaangażowanie w akcje społeczne np. zbiórka żywności, akcje honorowego oddawania krwi, czy też organizacja bezpłatnych badań profilaktycznych na terenie Rynku Hurtowego. W roku 2024 ze względu na powódź w południowej Polsce Spółka przekazała 250 tysięcy na remont Domu Dziecka w Kłodzku. Na terenie Rynku Hurtowego odbyła się również zbiórka żywności dla powodzian. W roku 2024 na terenie Rynku odbyły się ponadto:

- Akcje Honorowego Oddawania Krwi - wspólnie z Regionalnym Centrum Krwiodawstwa i Krwiolecznictwa przeprowadzono 4 akcje, podczas których łącznie zebrano 36 litrów krwi. Honorowymi krwiodawcami byli pracownicy spółki oraz pracujący w Broniszach handlowcy.
- Świąteczna Zbiórka Żywności – Ogólnopolskie Akcje Zbiórki Żywności przeprowadzane są na Rynku Hurtowym od 16 lat. W tym roku na terenie Rynku zostały przeprowadzone 2 akcje przedświąteczne podczas, których zebrano 13 ton owoców i warzyw. Darczyńcy to firmy prowadzące sprzedaż na Rynku w Broniszach. Pracownicy spółki, biorą udział w akcji jako wolontariusze pomagając zbierać produkty. Oprócz zbiórek świątecznych

Rynek Hurtowy zorganizował również zbiórkę owoców i warzyw dla powodzian.

- Szlachetna Paczka – po raz 13 Spółka uczestniczyła w akcji. W pomoc angażują się również pracownicy, pakując prezenty, przekazując pieniądze czy też produkty.
- Dzień profilaktyki zdrowotnej – bezpłatne badanie markerów nowotworowych (CEA z krwi), które zostały przeprowadzone w dniu 7 marca 2024 r. Z badań skorzystało ponad 100 osób.

e) Działania marketingowe

Spółka Warszawski Rolno-Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. prowadzi działania marketingowe na podstawie rocznego Planu Marketingowego. Częścią składową Planu jest Plan Sponsoringowy. W przyjętych planach określone są cele działań marketingowych, terminy, budżet, przykładowe narzędzia marketingowe wykorzystane do realizacji zadań, sposoby raportowania działań i metody pomiaru efektywności zaplanowanych działań. W roku 2024 zostały postawione następujące cele, które zostały zrealizowane.

1. Wzmocnienie wizerunku Rynku Hurtowego w środowisku branżowym jako najlepszego miejsca sprzedaży świeżych owoców i warzyw w Polsce.

Warszawski Rolno-Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. jest największym rynkiem hurtowym w Polsce. Jest miejscem hurtowej sprzedaży owoców i warzyw dla polskich producentów warzyw i owoców, hurtowników oraz importerów. Wyznaczony cel był realizowany poprzez następujące działania marketingowe:

a) Sponsoring wydarzeń branżowych, konferencji, udział w targach i wydarzeniach o charakterze plenerowym.

Spółka uczestniczyła jako sponsor w konferencjach naukowych, panelach dyskusyjnych oraz wydarzeniach branżowych. Rynek Hurtowy występował w tych wydarzeniach nie tylko jako partner zapewniający finansowanie wydarzenia, ale przede wszystkim ekspert branżowy, inicjujący dyskusję nt. kondycji tradycyjnego kanału sprzedaży owoców i warzyw. Głównym celem uczestnictwa w wydarzeniach, w których uczestniczą potencjalni klienci, liderzy opinii, naukowcy było budowanie przekazu i kształtowanie opinii o Broniszach jako najlepszego miejsca hurtowej sprzedaży owoców i warzyw. Wieloletnie działania marketingowe pozwoliły na zbudowanie wizerunku Rynku Hurtowego w Broniszach jako miejsca gwarantującego sukces sprzedażowy owoców i warzyw. Najważniejsze wydarzenia, w których uczestniczyła Spółka:

- ✓ Forum Gospodarcze w Toruniu,

- ✓ Europejskie Forum Rolnicze w Jasionce,
- ✓ Olimpiada Młodych Producentów Rolnych,
- ✓ Konferencja pt. „Wspólna Polityka Rolna 2023-2027”,
- ✓ Konferencja pt. „Globalne problemy rolnictwa i gospodarki żywnościowej”,
- ✓ Forum Liderów Obszarów Wiejskich,
- ✓ Eko Kampinos w Kampinosie, wydarzenie plenerowe,
- ✓ Mazowieckie Dni Rolnictwa, stoisko firmowe.

b) Działania mające na celu ułatwienie najemcom nawiązywanie kontaktów handlowych

Rozwój Rynku Hurtowego zależy od dynamiki najemców, ich możliwości dywersyfikacji kierunków zaopatrzenia. Rolą Spółki jest wsparcie importerów działających na Rynku, organizacja spotkań B2B, zainteresowanie organizacji promocyjnych krajów chcących wejść na rynek polski do zapraszania polskich przedsiębiorców celem nawiązania długofalowej współpracy. W roku 2024 na Rynku Hurtowym zostały zorganizowane następujące wizyty i spotkania B2B:

- ✓ Spotkanie z producentami z Mołdawii,
- ✓ Spotkanie z francuskimi producentami ziemniaków,
- ✓ Spotkanie z eksporterami szparagów z Meksyku,
- ✓ Spotkanie z producentami winogron z Mołdawii,
- ✓ Spotkanie z eksporterami z Egiptu i Maroka.

Zarówno działania wizerunkowe, jak i działania budujące kontakty handlowe wzmocniają postrzeganie Rynku Hurtowego w Broniszach jako najważniejszego miejsca hurtowej sprzedaży owoców i warzyw.

Wysoki wskaźnik poziomu wynajmu powierzchni handlowych, zgłaszane zapotrzebowanie na nowe powierzchnie handlowe wskazuje, że w sektorze hurtowej sprzedaży owoców i warzyw wizerunek Rynku Hurtowego jako najlepszego miejsca dla prowadzenia ww. działalności jest ugruntowany.

2. Budowanie długofalowych relacji z klientami, zwiększenie ich lojalności i wzmocnienie przychylności.

Spółka prowadzi programy lojalnościowe w ramach, których budowane są relacje z klientami, poznawane ich potrzeby i rozwijane usługi na ich rzecz. Sformalizowana współpraca została zapoczątkowana wprowadzeniem programu Karta Stałego Klienta, w roku 2010. W szczytowym momencie w Programie uczestniczyło 22 tysiące klientów. W kolejnych latach zostały wypracowane, w ramach Programu Karta Stałego Klienta programy dedykowane kupcom działającym w sektorze owoców i warzyw oraz kwiatów:

- ✓ Program Partnerski – z Bronisz,
Program współpracy z kupcami z sektora owoców i warzyw. W roku 2024 Program liczył 115 uczestników. Główne cele Programu to:
 - a) wzmocnienie konkurencyjne sklepów działających w kanale tradycyjnym,
 - b) konsolidacja niezależnych sklepów owocowo-warzywnych zaopatrujących się na Rynku,
 - c) monitorowanie sytuacji sklepów, otoczenia konkurencyjnego, sytuacji ekonomicznej, jakości sprzedawanych towarów, potrzeb marketingowych.Rozwój Programu wymaga m.in. marketingu bezpośredniego, wizyt w sklepach, spotkań na Rynku Hurtowym. Uczestnicy Programu otrzymali również możliwość uczestnictwa w bezpłatnych szkoleniach on-line przygotowanych przez eksperta.
 - ✓ Program Karta Florysty
Program skierowany do właścicieli kwaciarni, studiów dekoracyjnych i florystycznych. W roku 2024 Program został zaktualizowany. Umożliwiono florystom uczestniczącym w Programie szersze korzystanie z kart wjazdowych, w preferencyjnych cenach, wprowadzono system rabatowy dla uczestników warsztatów i pokazów florystycznych. W roku 2024 w Programie uczestniczyło 154 Florystów.
3. Podniesienie świadomości na temat tego, jak owoce i warzywa przyczyniają się do lepszego odżywiania, różnorodności diety i poprawy zdrowia oraz wpływu na środowisko.

Zwiększone spożycie owoców i warzyw to istotny warunek rozwoju Rynku Hurtowego. Budowanie świadomości znaczenia diety owocowo-warzywnej dla prawidłowego rozwoju jest ważnym elementem działań marketingowych Spółki. Spółka prowadzi te działania w trzech obszarach:

- Sponsoring wydarzeń sportowych gromadzących sportowców, publiczność zainteresowaną zdrowym i aktywnym stylem życia. W roku 2024 Spółka uczestniczyła jako sponsor:
 - biegu Półmaraton Warszawski,
 - żeńska drużyna piłki koszykowej,
 - żeńskiej drużyny siatkówki,
 - lokalnych klubów piłkarskich, tenisowych, pływackich i rowerowych.
- Uczestnictwo w konferencjach naukowych i wydarzeniach popularyzujących zdrowe odżywianie. W roku 2024 Rynek Hurtowy brał udział w konferencji organizowanej przez Instytut Żywienia SGGW pt. „Partnerstwo instytucjonalne w trosce o zdrowie dzieci i młodzieży”.

- Trzecim istotnym obszarem aktywności marketingowej Spółki jest współpraca edukacyjna z placówkami szkolnymi i przedszkolnymi Powiatu Warszawskiego Zachodniego. W roku 2024 odbyły się 4 warsztaty, w 4 przedszkolach, w których uczestniczyło ponad 200 dzieci.

4. Wzmocnienie udziałów Sektora Kwiatowego w mazowieckim rynku florystycznym.

Sektor Kwiatowy Rynku Hurtowego Bronisze konkuruje o udziały w rynku z Targowiskiem na Bakalarskiej. Działania marketingowe, które były prowadzone w roku 2024 skupiały się na podkreśleniu zalet Sektora Kwiatowego w Broniszach. Działania marketingowe miały za zadanie budowę wizerunku miejsca świadczącego usługi dla profesjonalistów i konsolidujące florystów. Podobnie jak przy poprzednich celach wykorzystywane zostały narzędzia marketingowe w trzech obszarach:

- Sponsoring wydarzeń branżowych grupujących profesjonalistów, potencjalnych klientów:
 - Wystawa Tulipanów w Wilanowie,
 - Konferencja nt. roślin cebulowych organizowana przez SGGW.
- Udział w targowych wydarzeniach branżowych
 - Targi Zieleń to życie. Spółka uczestniczyła w Targach w charakterze wystawy. Na stoisku firmowym zorganizowany został pokaz florystyczny.
- Działania edukacyjne i konsolidujące środowisko florystyczne.
 - Rozwój Programu Karta Florysty,
 - Organizacja warsztatów i szkoleń dedykowanych florystom
 - ✓ Warsztaty ze Zbigniewem Dziwulskim,
 - ✓ Warsztaty z Mariolą Miklaszewską,
 - ✓ Warsztaty z Maciejem Krzusem,
 - ✓ Warsztaty z Edytą Zając- Chruściel.

W miesiącach październik, listopad, grudzień 2024 została przeprowadzona kampania reklamowa Sektora Kwiatowego, przy użyciu różnorodnych narzędzi marketingowych m.in.

- Reklama outdoor na wielkoformatowych nośnikach reklamowych,
- Reklama internetowa (google ads, remarketing),
- Reklama bezpośrednia (mailing, sms, itp.).

Przekaz reklamowy kampanii był zgodny z przyjętymi w Planie Marketingowym założeniami o promocji mocnych stron Sektora Kwiatowego, tj.:

- Komfort zakupów,

- Różnorodność asortymentowa,
- Wartości dodane (edukacja).

5. Utrzymanie pozycji Warszawskich Targów Antyków jako najważniejszego miejsca sprzedaży antyków i staroci w Polsce

Warszawskie Targi Antyków są największymi targami antyków w Polsce i jednymi z nielicznych w Europie, które odbywają się w hali i w sposób cykliczny. Działania marketingowe promujące Targi skupiają się na dwóch najważniejszych narzędziach:

- Pozycjonowaniu za pomocą narzędzi SEO strony internetowej antyki-bronisz.pl, a następnie prezentacji na niej oferty najemców. Strona internetowa pozwala na zapoznanie się z ofertą najemców i przygotowanie do zakupów przez 7 dni w tygodniu/24h.
- Uczestnictwo, wspólnie z najemcami w największym wydarzeniu targowym, na rynku sztuki, w Polsce, w Warszawskich Targach Sztuki.

Konsekwentna strategia marketingowa sprawiła, że w roku 2024 roczne przychody z wynajmu hali osiągnęły rekordowe 1 milion zł. Polityka rabatowa wobec najemców pozwoliła na utrzymanie stabilnego poziomu wynajmu, mimo ogromnego kryzysu na rynku dóbr luksusowych w Polsce.

6. Cyfryzacja usług związanych z obsługą Klienta, Akcjonariuszy, a także narzędzi komunikacji z Klientami

Rok 2024 był rokiem dalszego rozwoju usług cyfrowych świadczonych przez Spółkę. Udoskonalone zostały przede wszystkim usługi świadczone dla klientów zewnętrznych. W roku 2024 zmodyfikowano szereg procesów świadczonych przez Elektroniczne Biuro Obsługi Klienta, wprowadzono nową funkcjonalność eBOK – obsługę rejestracji wózków widłowych.

Dla klientów wewnętrznych zmodernizowany został rejestr akcjonariuszy znajdujący się w Zintegrowanym Systemie Zarządzania. Zaktualizowane bazy klientów pozwoliły na sprawniejszą komunikację elektroniczną z użytkownikami Rynku Hurtowego. Najczęściej wykorzystywane narzędzia to:

- Strona www,
- Newsletter,
- FB z Bronisz, Kwiaty Bronisze

Działania marketingowe prowadzone przez Spółkę są na bieżąco monitorowane zarówno przy użyciu narzędzi pozwalających na raportowanie aktywności w sieci Internet i wykorzystania narzędzi komunikacyjnych będących w posiadaniu Spółki: strona firmowa, fan page, instagram itp. (google analytics, google ads, narzędzia

aplikacji FB). Raportów dostarczanych przez wykonawców usług (raporty z kampanii outdoor, czy też raporty z wykonania usług sponsoringowych).

Spółka monitoruje również komunikaty prasowe, wzmianki w branżowych mediach i mediach społecznościowych pojawiające się na temat Rynku Hurtowego. Wykorzystywane jest do tego narzędzie oferowane przez Instytut Monitorowania Mediów.

6. Zdarzenia mające istotny wpływ na działalność jednostki, które nastąpiły w roku obrotowym lub są przewidziane w dalszych latach

Postępowanie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie o sygnaturze KOA/98/RO/19.

Marszałek Województwa Mazowieckiego wydał postanowienie z dnia 17 grudnia 2014 roku, w którym postanowił zaliczyć uiszczoną przez Spółkę nadpłatę w kwocie 4.065.052.08 zł na poczet opłat rocznych, płatnych w związku z użytkowaniem gruntów wyłączonych z produkcji rolnej ustalonych decyzją nr 547/GM/13/Oż Starosty Warszawskiego Zachodniego. Spółka w dniu 1.08.2024 r. otrzymała decyzję Marszałka Województwa Mazowieckiego nr 61/2024, w którym Marszałek odmówił prawa do zwrotu nadpłaty podatku w łącznej wysokości 4.073.810,67 zł (z tytułu opłat rocznych za lata 1998-2007). W dniu 27.08.2024 r. Spółka przesłała odwołanie od decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego nr 61/2024 z dnia 01.08.2024 r., doręczonej w dniu 14.08.2024 r. w przedmiocie odmowy prawa do zwrotu nadpłaty podatku.

Postępowania przed Sądem okręgowym w Warszawie przeciwko Urzędowi Regulacji Energetyki (URE)

a) Sygn. XVII AmE 169/19

Decyzją z dnia 31.12.2018 r. Prezes Urzędu Regulacji Energetyki orzekł o nałożeniu na Spółkę kary w wysokości 5 216,25 zł za nieprzestrzeganie obowiązku wynikającego z art. 9a ust. 8 Ustawy Prawo energetyczne, tj. przedstawienia Prezesowi URE do umorzenia świadectw pochodzenia z kogeneracji. W dniu 11.04.2024 r. zapadł wyrok w sprawie przeciwko Prezesowi Urzędu Regulacji Energetyki, w którym sąd uwzględnił apelację Spółki i uchylił nałożoną karę. W dniu 24.06.2024 r. Prezes URE wniósł skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego. 08.08.2024 r. Spółka złożyła odpowiedź na skargę kasacyjną. 22.10.2024 r. Strony zostały powiadomione, iż skargę rozpozna SSN Tomasz Przesławski pod sygn. akt II NSK 61/24.

Decyzją z dnia 31.12.2018 r. Prezes Urzędu Regulacji Energetyki orzekł o nałożeniu na Spółkę kary w wysokości 344 677,56 zł za nieprzestrzeganie obowiązku wynikającego z art. 9a ust. 1 Ustawy Prawo energetyczne, tj. przedstawienia Prezesowi URE do umorzenia świadectw pochodzenia. W dniu 13.09.2023 r. zapadł wyrok Sądu Najwyższego w sprawie przeciwko Prezesowi Urzędu Regulacji Energetyki, w którym sąd oddalił skargę kasacyjną Spółki i tym samym podtrzymał nałożoną karę. W dniu 11.04.2024 r. Spółka wniosła skargę o wznowienie postępowania z uwagi na wyrok TSUE z 11.01.2024 r., C-220/23. 21.05.2024 r. Strony zostały powiadomione, iż skargę rozpozna SSA Maciej Dobrzyński. 23.01.2025 r. Sąd wydał postanowienie o odrzuceniu skargi. 06.02.2025 r. Spółka złożyła wniosek o uzasadnienie postanowienia.

Starosta Warszawski Zachodni

W dniu 23.12.2019 ukazało się obwieszczenie o wszczęciu postępowania o realizację inwestycji drogowej – przebudowa ul. Świerkowej. 17.06.2020 ukazał się wpis w księdze wieczystej WA1P/00034010/7 o ujawnieniu na podstawie art. 117 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wszczęcia postępowania w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej - pozbawienie prawa własności WR-SRH części nieruchomości - działki numery ewidencyjne 3/7, 5/3, 5/8 - (ścieżka rowerowa). W dniu 30.04.2024 r. Spółka otrzymała decyzję Starosty Nowodworskiego nr 120/2024, ustalającą kwotę odszkodowania na kwotę 2.774.407.00 zł. Zarząd Powiatu Warszawskiego Zachodniego złożył w dniu 29.05.2024 r. odwołanie od decyzji Starosty Nowodworskiego nr 120/2024.

PGE Dystrybucja S.A sygn. INs. 1075/19

11.02.2020 r. Sąd Rejonowy w Pruszkowie I Wydział Cywilny doręczył wniosek o stwierdzenie nabycia służebności przesyłu przez PGE Dystrybucja w drodze zasiedzenia. 18.02.2020 Spółka złożyła przed Sądem Rejonowym w Pruszkowie odpowiedź na wniosek o stwierdzenie nabycia służebności przesyłu przez PGE Dystrybucja w drodze zasiedzenia, wnosząc o:

- a) wszczęcie postępowania w sprawie ustanowienia służebności przesyłu za odszkodowaniem na rzecz Spółki,
- b) oraz wniosek o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia postępowania w sprawie ustanowienia służebności przesyłu.

W dniu 20.06.2022 r. przed Sądem Rejonowym w Pruszkowie I Wydziałem Cywilnym zapadło postanowienie kończące, w którym Sąd: oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej; ustanowił na rzecz PGE Dystrybucja służebność przesyłu w pasie gruntu o łącznej powierzchni 1,1766 ha; zasądził od PGE Dystrybucji na rzecz WR-SRH S.A. kwotę 2.650.329,00 złotych tytułem wynagrodzenia

za ustanowienie służebności przesyłu. Od wydanego postanowienia spółka PGE Dystrybucja SA wniosła apelację. W dniu 09.07.2024 r. Sąd Okręgowy w Warszawie wydał postanowienie kończące postępowanie w II instancji, w którym uchylił postanowienie sądu I instancji w zakresie, w jakim przyznawało wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu. W pozostałym zakresie podtrzymał je w mocy (skorygował jedynie numer działki) i pozostawił koszty procesu przy każdej ze stron. W dniu 14.01.2025 r Spółka złożyła skargę kasacyjną.

Podpisy Członków Zarządu:


.....
Krzysztof Karpa - Prezes Zarządu


.....
Tomasz Bąkowski – Członek Zarządu

Bronisze dn, 31-03-2025