

Pismo Zarządu White Stone Development Sp. z o.o.

(komentarz emitenta nt. okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność emitenta,
jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w 2023 roku)

Szanowni Państwo,

niniejszym przedstawiamy Państwu jednostkowe sprawozdanie finansowe White Stone Development (dalej: „White Stone”) za 2023 rok.

White Stone jest jednostką dominującą w Grupie White Stone Development Sp. z o.o. (dalej: „Grupa”), której celem jest koordynacja działań poszczególnych spółek w Grupie oraz świadczenie na ich rzecz wszelkich niezbędnych dla prowadzenia działalności usług. Wobec zachodzących zmian rynkowych Grupa koncentruje się na swoich biznesowych korzeniach, czyli segmencie nieruchomości mieszkaniowych.

White Stone jako wiodąca spółka Grupy osiągnęła w tym roku zasadnicze cele, które zostały przed nią postawione.

Segment mieszkaniowy w 2023 roku był ważnym obszarem dyskusji politycznych i społecznych, które oddziaływały zarówno pozytywnie jak i negatywnie.

Po stronie czynników o korzystnym oddziaływaniu na podmioty działające w tym segmencie należy wymienić:

- stabilizację stóp procentowych i oczekiwania rynku, że w perspektywie średniookresowej stopy zostaną obniżone;
- złagodzenie warunków oceny zdolności kredytowej przez banki kredytujące nabywców detalicznych;
- wprowadzenie programu preferencyjnego finansowania „Bezpieczny Kredyt 2%” zwiększającego popyt na mieszkania i aktywującego popyt odroczony w pierwszym półroczu;
- wzrostowy trend cen lokali mieszkalnych zasadniczo w całym kraju, co może przekładać się mobilizująco na decyzje o zakupie mieszkań, zarówno na własne cele mieszkaniowe jak i na cele inwestycyjne.



Czynniki negatywne to natomiast:

- ograniczona dostępność terenów inwestycyjnych w miastach, gdzie Grupa operuje;
- wzrost cen gruntów oraz kosztów wykonawstwa, co przekłada się na konieczność podnoszenia cen produktów gotowych i ograniczenie popytu (wykluczenie części potencjalnych nabywców);
- deklaracje wprowadzania w przyszłości kolejnych programów mieszkaniowych (programy budownictwa społecznego i komunalnego lub wsparcie kredytowe „Mieszkanie na Start”), co u części potencjalnych nabywców skutkuje skłonnością do opóźnienia decyzji zakupowych;
- ostry dyskurs polityczny, ustawiający podmioty z branży deweloperskiej w kontrze do nabywców lokali, czemu szczególnie sprzyjała kampania wyborcza przed wyborami do Parlamentu w październiku 2023 roku.

W roku 2023 Grupa zakontraktowała sprzedaż ok. 150 mieszkań. Jest to wynik niższy niż w latach ubiegłych, a przyczynę tego należy upatrywać w ostrożnym podejściu do realizacji projektów. Oczekując na wyklarowanie się sytuacji rynkowej Grupa opóźniła start nowych projektów, co przełożyło się na relatywnie niedużą ofertę. W czwartym kwartale ruszyły prace budowlane przy kolejnym etapie projektu w Zamieniu (etap ósmy – ok. 120 lokali) oraz Szczecinie (etap B5 – ok. 130 lokali). W maju 2024 r. Grupa wystartowała z dziewiątym etapem projektu w Zamieniu, w ramach którego powstanie niemal 200 mieszkań. W przygotowaniu jest także nowy projekt w Warszawie, pod który grunt został zakupiony w 2024 roku, oraz w Szczecinie – łącznie ok. 200 mieszkań.

W segmencie komercyjnym obserwowane jest ożywienie rynku, zarówno w zakresie najmu, jak i transakcji nieruchomościowych. W lutym 2023 roku Grupa zbyła udziały w spółce ABC SPV Sp. z o.o., która jest właścicielem budynku Celebro w Warszawie, na rzecz litewskiego funduszu EIKA. W listopadzie 2023 r. Grupa zawarła umowę sprzedaży posiadanych budynków biurowych przy ul. Cybernetyki w Warszawie oraz umowę zbycia udziałów w spółce przygotowującej potencjalny projekt mieszkaniowy na części terenu. Oznacza to, że jedynym reprezentantem Grupy w segmencie komercyjnym pozostaje Fort Mokotów, który po obszernej rewitalizacji i niemal pełnej komercjalizacji stanowi wspólną wizytówkę Grupy.

W części Grupy zajmującej się budownictwem i technologiami sytuacja jest stabilna, spółki realizują swoje kontrakty bez poważnych zakłóceń i zgodnie z założeniami. W sierpniu 2023 roku White Stone zbyła wszystkie posiadane udziały w spółce SPS Construction Sp. z o.o. na rzecz przedmiotowej spółki oraz dotychczasowych udziałowców mniejszościowych. Transakcja ta wpisuje się w odświeżoną strategię Grupy, polegającą na zwiększeniu zaangażowania w projekty mieszkaniowe.

W 2023 roku White Stone poniosła stratę ze sprzedaży wynoszącą ok 0,2 mln zł, która jednak z nawiązką została pokryta nadwyżką przychodów finansowych nad kosztami, zamykając rok z bardzo dobrym jednostkowym zyskiem netto na poziomie 15,82 mln zł.



[White Stone Development Sp. z o.o., ul. Żaryna 2B bud D, 02-593 Warszawa](#)

Spółka wpisana do Sądu Rejonowego dla M.ST. Warszawy w Warszawie XIII Krajowego Rejestru Sądowego
NIP 108-000-41-46, KRS 292881, Kapitał Zakładowy: 171.600.000 PLN

Realizując obowiązki informacyjne wynikające z Warunków Emisji Obligacji serii G (dalej: „WEO-G”), zawiadamiamy, że Wskaźnik Zadłużenia obliczony na podstawie definicji z WEO-G jest ujemny i wynosi -3,3% na dzień 31 grudnia 2023 roku.

Realizując obowiązki informacyjne wynikające z Warunków Emisji Obligacji serii I (dalej: „WEO-I”), zawiadamiamy, że Wskaźnik Zadłużenia obliczony na podstawie definicji z WEO-I jest ujemny i wynosi -6,6% na dzień 31 grudnia 2023 roku.

Wierzymy, że dalsze nasze działania poprzez realizację naszej filozofii **Build for being**, zapewnią możliwie najlepszą jakość życia mieszkańców w naszych inwestycjach mieszkaniowych i pracowników w naszych inwestycjach komercyjnych.

Z wyrazami szacunku,

Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Anna Suchodolska – Członek Zarządu

Warszawa, **31 maja 2024 roku**

