

Pismo Zarządu Grupy Kapitałowej 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 2024 roku)

Szanowni Państwo,

niniejszym przedstawiamy Państwu skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej White Stone Development (dalej: „Grupa White Stone”, „Grupa”) za 2024 rok.

W segmencie inwestycji mieszkaniowych Grupa osiągnęła ok. 160 mln zł przychodów netto ze sprzedaży produktów. Jest to wyraźny wzrost względem roku poprzedniego, wynikający z planowanego uruchomienia sprzedaży notarialnej gotowych lokali w Zamieniu i Józefosławiu właśnie w 2024 roku. Należy podkreślić, że przychody rozpoznawane są tylko w odniesieniu do lokali, których notarialne zbycie na rzecz klientów nastąpiło w okresie sprawozdawczym, a było ich w roku 2024 ok. 400.

W roku 2024 Grupa uruchomiła nowy projekt deweloperski – IX etap osiedla mieszkaniowego „Zielone Zamienie” oraz zabezpieczyła jego finansowanie kredytem bankowym. Trwają przygotowania do uruchomienia nowych projektów deweloperskich w Zamieniu (X etap), Warszawie oraz Szczecinie. Grupa aktywnie poszukuje nowych terenów inwestycyjnych, prowadzone są analizy i utrzymywane kontakty z potencjalnymi sprzedającymi lub reprezentującymi ich firmami pośredniczącymi.

Istotnym parametrem w segmencie inwestycji mieszkaniowych jest postęp w zakresie realizacji projektów oraz skala zawieranych umów deweloperskich i przedwstępnych, które jednak nie znajdują odzwierciedlenia w sprawozdaniach finansowych sporządzanych zgodnie z polskimi przepisami. W trakcie całego 2024 roku Grupa zawarła umowy na sprzedaż ok. 150 lokali, które zostaną ujęte w przychodach kolejnych okresów. Jest to wynik niższy niż ambicje Grupy, jednak uzasadniony sytuacją popytową (wysokie ceny sprzedaży oraz wysokie koszty kredytów hipotecznych), klimatem politycznym (niepewność na rynku co do wdrażania programów mieszkaniowych i ich ewentualnego kierunku) i ograniczeniami podażowymi (relatywnie nieduża podaż gruntów inwestycyjnych, przedłużające się procedury administracyjne).

W segmencie inwestycji komercyjnych, przychody osiągnęły w 2024 roku wartość ok. 10 mln zł. W efekcie obserwacji trendów na rynku biurowym (zmniejszenie popytu spowodowane upowszechnieniem się pracy zdalnej, niższa skłonność do zawierania wieloletnich umów najmu, obniżenie limitów na finansowanie



projektów biurowych), w 2023 roku Grupa zasadniczo wycofała się z segmentu biurowego sprzedając 100% udziałów w spółce ABC SPV Sp. z o.o., która jest właścicielem budynku biurowego Celebro w Warszawie oraz posiadane budynki biurowe przy ul. Cybernetyki w Warszawie. Oznacza to, że jedynym reprezentantem Grupy w segmencie komercyjnym pozostaje Fort Mokotów, który po obszernej rewitalizacji i niemal pełnej komercjalizacji stanowi wspaniałą wizytówkę Grupy. Projekt ten jest finansowany kredytem bankowym, który w lutym 2025 roku został aneksowany w zakresie prolongaty terminu spłaty o kolejne 5 lat oraz w zakresie zwiększenia zaangażowania finansowania bankowego, co potwierdza jego wartość biznesową.

Segment budownictwa i technologii zapewnił Grupie White Stone w 2024 roku przychody wynoszące ok. 116 mln zł. Jest to kwota mniejsza niż w latach ubiegłych, a przyczyn tego należy upatrywać w zbyciu w 2023 roku całości posiadanych udziałów w spółce SPS Construction Sp. z o.o., która generowała duże obroty. Aktualnie w Grupie White Stone pozostaje jeden reprezentant tego segmentu – spółka MAAT4 Sp. z o.o. Skala i wyniki działalności tej spółki były adekwatne do oczekiwań.

Wobec opisanych wcześniej wyzwań rynku mieszkaniowego i rynku biurowego, Grupa aktywnie poszukuje nowych możliwości rozwoju i nowych rynków. Na podstawie wielu godzin spotkań z potencjalnymi partnerami oraz po wykonaniu analiz Grupa zdecydowała o wejściu w segment „living & co-living”, poszerzając sieć kontaktów i przygotowując propozycje transakcji w schematach akceptowanych przez fundusze inwestujące w mieszkania na wynajem (PRS) oraz prywatne akademiki. Pierwszym krokiem na drodze budowania wartości Grupy w tym segmencie jest zawarcie we wrześniu 2024 roku umowy sprzedaży fragmentu terenu na warszawskich Bielanych z przeznaczeniem na budynek z mieszkaniami na wynajem oraz zagwarantowanie sobie prawa zarządzenia całym procesem budowy i wykończenia tego obiektu. Jest to największa pojedyncza transakcja w historii Grupy, której łączna wartość przekracza 200 mln złotych. W segmencie tym w 2024 roku Grupa wykazała przychody z realizacji wynoszące ponad 2 mln zł, jednak zaznaczyć należy, że techniczna realizacja rozpoczęła się w listopadzie. W bieżącym roku oczekiwane obroty są wielokrotnie wyższe.

Grupa White Stone w 2024 roku wygenerowała dodatni wynik finansowy netto, wynoszący ok. 26,6 mln zł.

Realizując obowiązki informacyjne wynikające z Warunków Emisji Obligacji serii J, K oraz L (dalej: „WEO”), zawiadamiamy, że Wskaźnik Zadłużenia obliczony na podstawie definicji z WEO wynosi 0,09 na dzień 31 grudnia 2024 roku.



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

Wierzimy, że dalsze nasze działania przyczynią się do wzrostu wartości Grupy White Stone, a 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, **26 maja 2025 roku**



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