

## **GRUPA KAPITAŁOWA WHITE STONE DEVELOPMENT**

### **WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2024 ROKU**

**Warszawa, 30 września 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 zł

## A. INFORMACJE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

### **Powstanie i siedziba Jednostki Dominującej**

White Stone Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Jednostka Dominująca”, „Spółka”) została utworzona Umową Spółki z dnia 7 listopada 2007 roku. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000292881 w dniu 20 listopada 2007 roku. Spółce nadano Numer Identyfikacji Podatkowej 108-000-41-46 oraz numer REGON 141210596. Siedziba Spółki mieści się przy ulicy Żaryna 2B w Warszawie. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. Spółka nie posiada żadnych oddziałów.

### **Zmiany w strukturze Udziałowców Jednostki Dominującej**

W dniu 31 maja 2023 roku nastąpiło połączenie spółki BMJ Capital S.A. ze spółką Alphington Limited. Połączenie nastąpiło poprzez przejście majątku Spółki Alphington Limited przez Spółkę BMJ Capital S.A. W związku z powyższym, udziałowcem spółki dominującej została spółka BMJ Capital S.A.

### **Zmiany w składzie organów zarządzających i nadzorczych Jednostki Dominującej**

Na dzień podpisania niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Jednostki Dominującej wchodzi:

- Anna Suchodolska – Członek Zarządu,
- Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu.

Jednostka Dominująca nie posiada organów nadzorczych.

### **Działalność w roku obrotowym**

Zgodnie z Umową Spółki podstawowym przedmiotem działalności Jednostki Dominującej jest:

- obsługa nieruchomości,
- działalność rachunkowo – księgową, z wyłączeniem doradztwa podatkowego,
- badanie rynku i opinii publicznej,
- doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- reklama,
- rekrutacja i udostępnianie pracowników,
- działalność w zakresie architektury i inżynierii,
- budownictwo,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- roboty budowlane specjalistyczne,
- działalność wspomagająca usługi finansowe,
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- działalność w zakresie architektury i inżynierii, badania i analizy techniczne.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem głównym przedmiotem działalności Jednostki Dominującej było zastępstwo inwestycyjne, usługi księgowo oraz doradztwo administracyjne i gospodarcze dla spółek z Grupy Kapitałowej White Stone Development Sp. z o.o. („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”).

W celu realizacji powyższych zadań Spółka zatrudnia pracowników etatowych oraz doraźnych pracowników na podstawie umów cywilnoprawnych.

## B. INFORMACJE O POZOSTAŁYCH SPÓLKACH GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień 30 czerwca 2024 roku w skład Grupy Kapitałowej wchodziła Jednostka Dominująca oraz następujące spółki zależne podlegające konsolidacji:

<b>Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.</b>					
KRS:	0000506218	NIP:	701-042-15-34	REGON:	147204042
Siedziba:	Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B				
Kapitał zakładowy:	3.000.000 zł				
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%				
Członkowie organu reprezentacji:	Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu Anna Suchodolska – Członek Zarządu				
Przedmiot działalności:	najem powierzchni i zarządzanie nieruchomością komercyjną w Warszawie				

<b>MAAT4 Sp. z o.o.</b>					
KRS:	0000612345	NIP:	701-056-65-05	REGON:	364192492
Siedziba:	Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B				
Kapitał zakładowy:	100.000 zł				
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 70% Paweł Maria Jaguś – 15% Piotr Kiliszek – 15%				
Członkowie organu reprezentacji:	Paweł Maria Jaguś – Prezes Zarządu Piotr Kiliszek – Wiceprezes Zarządu				
Przedmiot działalności:	budownictwo, elektroenergetyka, technologie				

<b>Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.</b>					
KRS:	0000841658	NIP:	521-390-02-56	REGON:	386421490
Siedziba:	Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B				
Kapitał zakładowy:	4.000.000 zł				
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%				
Członkowie organu reprezentacji:	Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu Anna Suchodolska – Członek Zarządu				
Przedmiot działalności:	realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie				

<b>WSD Investment Sp. z o.o.</b>					
KRS:	0000851956	NIP:	521-390-28-70	REGON:	386659257
Siedziba:	Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B				
Kapitał zakładowy:	18.000.000 zł				
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%				
Członkowie organu reprezentacji:	Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu Anna Suchodolska – Członek Zarządu				
Przedmiot działalności:	administrowanie nieruchomościami, inwestycje w nieruchomości				

<b>WSD SPV 3 Sp. z o.o.</b>					
KRS:	0000722437	NIP:	521-381-65-38	REGON:	369667920
Siedziba:	Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B				
Kapitał zakładowy:	250.000 zł				
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%				
Członkowie organu reprezentacji:	Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu Anna Suchodolska – Członek Zarządu				
Przedmiot działalności:	realizacja projektu deweloperskiego w Józefosławiu (gm. Piaseczno), projekt ma pozwolenie na użytkowanie				

<b>WSD SPV 5 Sp. z o.o.</b>					
KRS:	0000732129	NIP:	521-382-73-93	REGON:	380239241
Siedziba:	Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B				
Kapitał zakładowy:	1.000.000 zł				
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%				
Członkowie organu reprezentacji:	Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu Anna Suchodolska – Członek Zarządu				
Przedmiot działalności:	realizacja projektu komercyjnego lub deweloperskiego w Warszawie, projekt w przygotowaniu				

<b>WSD SPV 6 Sp. z o.o.</b>					
KRS:	0000837668	NIP:	521-389-50-12	REGON:	385914523
Siedziba:	Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B				
Kapitał zakładowy:	1.000.000 zł				
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%				
Członkowie organu reprezentacji:	Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu Anna Suchodolska – Członek Zarządu				
Przedmiot działalności:	realizacja projektu komercyjnego lub deweloperskiego w Warszawie, projekt w przygotowaniu				

<b>WSD SPV 7 Sp. z o.o.</b>					
KRS:	0000837350	NIP:	521-389-50-58	REGON:	385902313
Siedziba:	Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B				
Kapitał zakładowy:	1.000.000 zł				
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%				
Członkowie organu reprezentacji:	Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu Anna Suchodolska – Członek Zarządu				
Przedmiot działalności:	realizacja projektu komercyjnego w Warszawie, projekt w przygotowaniu				

<b>WSD SPV 8 Sp. z o.o.</b>					
KRS:	0000837411	NIP:	521-389-50-64	REGON:	385905116
Siedziba:	Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B				
Kapitał zakładowy:	1.000.000 zł				
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%				
Członkowie organu reprezentacji:	Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu Anna Suchodolska – Członek Zarządu				
Przedmiot działalności:	realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu (gm. Lesznowola), etap VIII				

<b>WSD SPV 10 Sp. z o.o.</b>					
KRS:	0001063911	NIP:	521-403-75-46	REGON:	526446705
Siedziba:	Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B				
Kapitał zakładowy:	1.000.000 zł				
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%				
Członkowie organu reprezentacji:	Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu Anna Suchodolska – Członek Zarządu				
Przedmiot działalności:	realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie, projekt w przygotowaniu				

<b>WSD SPV 11 Sp. z o.o.</b>					
KRS:	0001104331	NIP:	521-406-93-45	REGON:	528599732
Siedziba:	Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B				
Kapitał zakładowy:	5.000 zł				
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%				
Członkowie organu reprezentacji:	Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu Anna Suchodolska – Członek Zarządu				
Przedmiot działalności:	realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie, projekt w przygotowaniu				

<b>WS Ext 1 Sp. z o.o.</b>					
KRS:	0000704704	NIP:	521-380-29-44	REGON:	368794101
Siedziba:	Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B				
Kapitał zakładowy:	25.000 zł				
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%				
Członkowie organu reprezentacji:	Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu Anna Suchodolska – Członek Zarządu				
Przedmiot działalności:	profesjonalne usługi doradcze dla Grupy WSD				

<b>Zielone Zamienie Sp. z o.o.</b>					
KRS:	0000844799	NIP:	521-390-02-62	REGON:	386421538
Siedziba:	Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B				
Kapitał zakładowy:	5.000.000 zł				
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%				
Członkowie organu reprezentacji:	Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu Anna Suchodolska – Członek Zarządu				
Przedmiot działalności:	realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu (gm. Lesznowola), etapy V, VI oraz VII				

<b>Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o.</b>					
KRS:	0001092274	NIP:	521-406-02-55	REGON:	527990730
Siedziba:	Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B				
Kapitał zakładowy:	5.000 zł				
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%				
Członkowie organu reprezentacji:	Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu Anna Suchodolska – Członek Zarządu				
Przedmiot działalności:	realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu (gm. Lesznowola), etap IX				

<b>Zielone Zamienie 3 Sp. z o.o.</b>					
KRS:	0001093904	NIP:	521-406-13-61	REGON:	528063316
Siedziba:	Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B				
Kapitał zakładowy:	5.000 zł				
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%				
Członkowie organu reprezentacji:	Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu Anna Suchodolska – Członek Zarządu				
Przedmiot działalności:	realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu (gm. Lesznowola), projekt w przygotowaniu				

<b>Zielone Zamienie 4 Sp. z o.o.</b>					
KRS:	0001091125	NIP:	521-405-96-83	REGON:	527947237
Siedziba:	Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B				
Kapitał zakładowy:	5.000 zł				
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%				
Członkowie organu reprezentacji:	Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu Anna Suchodolska – Członek Zarządu				
Przedmiot działalności:	realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu (gm. Lesznowola), projekt w przygotowaniu				

<b>Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o. w likwidacji</b>					
KRS:	0000717746	NIP:	521-381-25-46	REGON:	369442901
Siedziba:	Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B				
Kapitał zakładowy:	50.000 zł				
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%				
Członkowie organu reprezentacji:	Katarzyna Szymborska – Likwidator Anna Suchodolska – Likwidator				
Przedmiot działalności:	realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu (gm. Lesznowola), etap IV, zakończona sprzedaż notarialna				

<b>Ornament Szczecin Sp. z o.o. w likwidacji</b>					
KRS:	0000573499	NIP:	521-370-49-34	REGON:	362397681
Siedziba:	Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B				
Kapitał zakładowy:	500.000 zł				
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%				
Członkowie organu reprezentacji:	Katarzyna Szymborska – Likwidator Anna Suchodolska – Likwidator				
Przedmiot działalności:	realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie, etap I, zakończona sprzedaż notarialna				

<b>WSD SPV 1 Sp. z o.o. w likwidacji</b>					
KRS:	0000721244	NIP:	521-381-55-33	REGON:	369597880
Siedziba:	Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B				
Kapitał zakładowy:	1.000.000 zł				
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%				
Członkowie organu reprezentacji:	Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu Anna Suchodolska – Członek Zarządu				
Przedmiot działalności:	w 2023 roku sprzedaż nieruchomości komercyjnej w Warszawie				

<b>WSD SPV 2 Sp. z o.o. w likwidacji</b>					
KRS:	0000722585	NIP:	521-381-65-15	REGON:	369666606
Siedziba:	Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B				
Kapitał zakładowy:	1.000.000 zł				
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%				
Członkowie organu reprezentacji:	Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu Anna Suchodolska – Członek Zarządu				
Przedmiot działalności:	w 2023 roku sprzedaż nieruchomości komercyjnej w Warszawie				

<b>WSD SPV 4 Sp. z o.o. w likwidacji</b>					
KRS:	0000732392	NIP:	521-382-76-83	REGON:	380250432
Siedziba:	Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B				
Kapitał zakładowy:	1.000.000 zł				
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%				
Członkowie organu reprezentacji:	Katarzyna Szymborska – Likwidator Anna Suchodolska – Likwidator				
Przedmiot działalności:	realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie, zakończona sprzedaż notarialna				

<b>Zora Wilanów 2 Sp. z o.o. w likwidacji</b>					
KRS:	0000563399	NIP:	521-369-96-99	REGON:	361819631
Siedziba:	Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B				
Kapitał zakładowy:	500.000 zł				
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%				
Członkowie organu reprezentacji:	Katarzyna Szymborska – Likwidator Anna Suchodolska – Likwidator				
Przedmiot działalności:	realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie, zakończona sprzedaż notarialna				



## C. RYZYKA W DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I ICH PRZEWIDYWANY ROZWÓJ

### Istotne czynniki ryzyka prowadzonej działalności

Wobec zakresu prowadzonej działalności i przyjętych sposobów zarządzania ryzykiem operacyjnym, Zarząd Jednostki Dominującej identyfikuje następujące czynniki ryzyka dla Grupy Kapitałowej (w tym Jednostki Dominującej):

- ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju – sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, jest ściśle związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, wysokość stóp procentowych, bezrobocie, inflacja. Wszystkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe domy i mieszkania, a także wzrostu kosztów obsługi zadłużenia, co w efekcie mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy Kapitałowej. Czynnikiem ograniczenia ryzyka jest wieloletnie doświadczenie kadry zarządzającej oraz deklaracje wsparcia działalności Grupy Kapitałowej przez udziałowca;
- ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego – ze względu na częste zmiany w przepisach prawa w Polsce, zmieniają się także interpretacje prawa oraz praktyka jego stosowania. Normy prawne mogą podlegać zmianom na korzyść przedsiębiorców, lecz mogą także powodować negatywne skutki. Ewoluuje przepisy prawa, a także odmienne jego interpretacje, zwłaszcza w odniesieniu do prawa podatkowego, norm regulujących prowadzenie działalności gospodarczej, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych czy też regulacji z zakresu papierów wartościowych, mogą wywołać negatywne konsekwencje dla Grupy Kapitałowej. Szczególnie częste i niebezpieczne są zmiany interpretacyjne przepisów podatkowych. Brak jest jednolitości w praktyce organów skarbowych i orzecznictwie sądowym w sferze opodatkowania. Przyjęcie przez organy podatkowe interpretacji prawa podatkowego innej niż stosowana przez spółki Grupy Kapitałowej może implikować pogorszenie jej sytuacji finansowej, a w efekcie ujemnie wpłynąć na osiągnięte wyniki i perspektywy rozwoju. W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Grupa Kapitałowa na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej;
- ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze – sukces Grupy Kapitałowej jest zależny od działań osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków Zarządu. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w Grupie Kapitałowej posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania atrakcyjnych gruntów, pozyskiwania finansowania, organizowania procesu budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi. Tymczasowa bądź stała utrata możliwości świadczenia usług przez któregokolwiek z członków organów zarządzających, osób kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju. Ryzyko to jest ograniczane przez rozpowszechnianie wiedzy o biznesie w ramach Grupy Kapitałowej i elastyczność zakresów obowiązków pracowników;
- ryzyko wzrostu kosztów dzierżawy wieczystej – część aktywów Grupy Kapitałowej stanowią grunty użytkowane wieczysto, od których użytkownicy zobowiązani są dokonywać wpłat na rzecz właściciela (Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa bądź właściwej terytorialnie jednostki samorządowej) w kwocie stanowiącej ustalony ułamek wartości gruntu. Z uwagi na fakt, iż spółki Grupy Kapitałowej regularnie sporządzają operaty szacunkowe wartości nieruchomości, na dzień sporządzenia sprawozdania należy przyjąć, że podstawy naliczenia opłat za dzierżawę wieczystą są na poziomie zbliżonym do rynkowego;

- ryzyko wzrostu kosztów podatków i opłat lokalnych (podatku od nieruchomości) – źródłem ryzyka jest kumulacja aktywów nieruchomościowych w Grupie Kapitałowej. Czynnikiem ograniczenia ryzyka jest obecne prawodawstwo, które określa maksymalny poziom stawek za poszczególne kategorie obiektów, uzależniając równocześnie ich wzrost od zmian cen w gospodarce (indeksacja wskaźnikiem cen towarów i usług w gospodarce);
- ryzyko niewypłacalności kontrahentów-najemców – część nieruchomości Grupy Kapitałowej jest wynajmowana na działalność biurową, mieszkaniową i magazynową. Istnieje ryzyko, że najemca wobec pogarszającej się sytuacji zaprzestanie płatności za czynsz najmu. Grupa Kapitałowa uznaje to ryzyko za istotne, jednak wobec rozproszenia najemców oraz faktu współpracy z kancelarią windykacyjną ryzyko powstania zaległości zagrażające sytuacji Grupy Kapitałowej jest nieduże;
- ryzyko kredytowe- ryzyko poniesienia straty finansowej przez Grupę Kapitałową w sytuacji, kiedy klient lub strona instrumentu finansowego nie spełnia obowiązków wynikających z umowy. Co do zasady, obszar działalności Grupy Kapitałowej nie powoduje istotnej ekspozycji na to ryzyko, np. własność wybudowanych lokali mieszkalnych przenoszona jest na nabywców po zapłacie całości ceny wynikającej z umowy;
- ryzyko zmiany cen rynkowych- ryzyko wynikające ze zmian cen rynkowych, w tym kursów walutowych, stóp procentowych oraz cen instrumentów kapitałowych, które mogą wpływać na wyniki Grupy Kapitałowej lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych. Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest utrzymanie i kontrolowanie stopnia narażenia Grupy Kapitałowej na ryzyko rynkowe w granicach przyjętych parametrów, przy jednoczesnym dążeniu do optymalizacji stopy zwrotu z inwestycji. Z uwagi na fakt, że Grupa posiada relatywnie niskie zadłużenie oraz niewielki udział transakcji w walutach obcych, ryzyko to nie jest identyfikowane jako istotne.
- w lutym 2022 roku Federacja Rosyjska zaatakowała zbrojnie teren Ukrainy na skutek czego nastąpił odpływ pracowników narodowości ukraińskiej z Polski. Spółki z Grupy Kapitałowej nie zatrudniają Ukraińców, w związku z tym nie wpływa to bezpośrednio na ich działalność. Z powodu działań wojennych zostały nałożone liczne sankcje na Rosję, co może wpłynąć na zmianę sytuacji makroekonomicznej. Działania wojenne w kraju sąsiadującym oddziałują również na percepcję Polski jako miejsca potencjalnych inwestycji, zarówno dla inwestorów zagranicznych, jak i mieszkańców.

### **Przewidywany rozwój**

W kolejnych latach Grupa Kapitałowa planuje kontynuować działalność, którą zapoczątkowała w latach 2012-2013, funkcjonując jeszcze jako niezależne spółki. Grupa Kapitałowa poprzez sprzedaż wybranych aktywów w postaci budynków komercyjnych oraz spółki budowlanej koncentruje się na swojej pierwotnej działalności, tj. na segmencie nieruchomości mieszkaniowych. Celem funkcjonowania Grupy Kapitałowej jest możliwość kompleksowej realizacji projektów deweloperskich oraz inwestycyjnych, od badań rynku i analiz poprzedzających zakup nieruchomości, poprzez proces tworzenia koncepcji, projektowania i budowy, po zarządzanie bądź sprzedaż na rzecz zainteresowanego podmiotu. Grupa zamierza rozwijać także usługową realizację projektów na zamówienie zewnętrznych podmiotów – pierwsze wyniki takiej działalności są spodziewane jeszcze w 2024 roku.

Aktualnie Grupa Kapitałowa realizuje projekty deweloperskie w Zamieniu (gm. Lesznowola) oraz Szczecinie. W bieżącym roku zrealizowano sprzedaż notarialną szóstego i siódmego (niemal 200 lokali) etapu przedsięwzięcia Zielone Zamienie oraz dwuetapowego projektu Novo Józefosław, w ramach którego powstało ok. 200 lokali. Trwają prace budowlane w zakresie kolejnych dwóch etapów przedsięwzięcia Zielone Zamienie oraz Ornament Szczecin, natomiast w przygotowaniu (tzn. w procesie uzyskiwania pozwolenia na budowę) są kolejne projekty – na warszawskim Mokotowie oraz w Szczecinie. W celu zwiększenia potencjału realizacji

kolejnych projektów mieszkaniowych, Grupa wspomaga się finansowaniem bankowym dla nowych projektów. W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku w segmencie inwestycji mieszkaniowych Grupa osiągnęła niemal 153 mln zł przychodów netto ze sprzedaży produktów. Grupa aktywnie poszukuje nowych możliwości inwestycyjnych dopasowanych do profilu działalności i planowanego kierunku rozwoju.

Realizowany jest przychód z najmu obiektów komercyjnych, przy czym w 2023 roku Grupa istotnie zmniejszyła swoje zaangażowanie w ten segment. Aktualnie filarem tej działalności jest wielofunkcyjny kompleks Fort Mokotów przy ul. Szpilmana 6 (dawniej Raclawicka 99) w Warszawie. W segmencie inwestycji komercyjnych Grupa Kapitałowa odnotowała skonsolidowane przychody z tytułu najmu w wysokości ok. 5 mln zł.

Grupa Kapitałowa posiada również zaangażowanie w segment budowlany. W sierpniu 2023 roku nastąpiła sprzedaż wszystkich posiadanych udziałów w spółce SPS Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. W Grupie pozostała spółka MAAT4 Sp. z o.o., która posiada portfel kontraktów i plany finansowe uwzględniające aktualną sytuację rynkową i makroekonomiczną. W zakresie działalności budowlanej, przychody wyniosły ponad 49 mln zł.

W 2024 roku Grupa Kapitałowa i Jednostka Dominująca nie odnotowały żadnych ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju. Najbliższe plany inwestycyjne Grupy Kapitałowej nie przewidują także wystąpienia tego typu wydarzeń w przyszłości.

Celem Jednostki Dominującej jest koordynacja działań poszczególnych spółek zależnych oraz świadczenie na ich rzecz wszelkich niezbędnych dla prowadzenia działalności usług. Jednostka Dominująca osiągnęła w 2024 roku zasadnicze cele, które zostały przed nią postawione.

## **D. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA**

Bilans Grupy Kapitałowej sporządzony na dzień 30 czerwca 2024 roku wykazuje sumę bilansową 396.105.786,93zł wobec 505.085.235,09 zł na dzień 31 grudnia 2023 roku. Spadek sumy bilansowej wiąże się przede wszystkim z zakończeniem projektów mieszkaniowych NOVO i Zielone Zamienie etap VIa i VIb oraz przedterminowym, całościowym wykupem obligacji serii F, G oraz H.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku Grupa Kapitałowa osiągnęła zysk netto w wysokości 26.047.210,17 zł.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Grupa Kapitałowa wykazuje dodatni kapitał własny w wysokości 270.562.308,99 zł, który daje mocne podstawy by sądzić, że Grupa Kapitałowa w kolejnych latach będzie zdolna do efektywnego i bezpiecznego prowadzenia działalności gospodarczej.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Grupa Kapitałowa posiada dodatni kapitał obrotowy netto w kwocie 146 483 429,51zł.

Bilans Jednostki Dominującej sporządzony na dzień 30 czerwca 2024 roku wykazuje sumę bilansową 350.707.251,77 zł wobec 339.949.667,42 zł na dzień 31 grudnia 2023 roku. Wzrost sumy bilansowej wiąże się przede wszystkim z zatrzymaniem zysku z roku 2023 w spółce oraz wyemitowaniem nowych obligacji serii J i K. Zwiększenie sumy bilansowej skompensowane jest przedterminowym, całościowym wykupem obligacji F i G. W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku Jednostka Dominująca osiągnęła zysk netto – w kwocie 7.523.749,26 zł.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Jednostka Dominująca wykazuje dodatni kapitał własny w wysokości 280.069.073,74 zł, który daje mocne podstawy by sądzić, że w kolejnych latach będzie kontynuowała rozszerzanie działalności gospodarczej.

## **E. NABYTE UDZIAŁY WŁASNE**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku żaden podmiot z Grupy Kapitałowej nie nabył udziałów własnych.

## **F. ODDZIAŁY**

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiadała oddziałów.

## **G. INSTRUMENTY FINANSOWE**

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące zobowiązania finansowe:

- z tytułu kredytów bankowych – 15.500.041,31 zł,
- z tytułu wyemitowanych obligacji – 58.038.539,46 zł,
- z innych tytułów – 1.878.343,85 zł.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Jednostka Dominująca posiadała następujące zobowiązania finansowe:

- z tytułu pożyczek wewnątrzgrupowych – 5.918.672,40zł,
- z tytułu wyemitowanych obligacji – 58.038.539,46 zł,

W Grupie Kapitałowej jedna spółka posiada kredyt inwestycyjny denominowany w EUR – łączne saldo zobowiązań z tego tytułu na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosi ok. 3 mln EUR.

W związku z zaciągniętymi kredytami inwestycyjnymi, niektóre spółki z Grupy Kapitałowej posiadają kontrakty terminowe. Celem kontraktów terminowych jest zabezpieczenie ryzyka zmian kursów walutowych oraz stóp procentowych. Są to standardowe zabezpieczenia występujące w przypadku kredytów denominowanych w walucie obcej. Spółki nie przewidują zakłóceń w przepływach pieniężnych oraz utraty płynności finansowej w związku z instrumentami finansowymi. Czynnikiem ograniczającym ryzyko jest fakt, że to spółki są stroną zabezpieczoną instrumentem finansowym, a instrumenty nie mają charakteru spekulacyjnego.

W 2024 roku, a także w okresach wcześniejszych, Grupa Kapitałowa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń

Na podstawie artykułu 55. 2a Ustawy o rachunkowości Jednostka Dominująca sporządza sprawozdanie z działalności łącznie ze sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej.

**Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:**

---

Anna Suchodolska – Członek Zarządu

---

Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

**Warszawa, 30 września 2024 r.**