

## **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 2024 roku)

Szanowni Państwo,

niniejszym przedstawiamy Państwu jednostkowe sprawozdanie finansowe White Stone Development (dalej: „White Stone”) za 2024 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 oraz rozwija działalność na nowych rynkach, takich jak segment „living & co-living”.

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

Segment mieszkaniowy w 2024 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 krótkookresowej stopy zostaną obniżone;
- złagodzenie warunków oceny zdolności kredytowej przez banki kredytujące nabywców detalicznych;
- poszerzenie bazy nabywców mieszkań o uchodźców i imigrantów (w szczególności z Ukrainy i Białorusi, ale także z innych krajów Europy środkowej i wschodniej oraz Azji), którzy postrzegają Polskę jako docelowe miejsce pobytu;
- 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:

- wzrost cen gruntów, kosztów wykonawstwa oraz kosztów ogólnych deweloperów (wzrost ilości obowiązków informacyjnych, dodatkowe koszty i opłaty związane z procesem deweloperskim), co przekłada się na konieczność podnoszenia cen produktów gotowych i ograniczenie popytu (wykluczenie części potencjalnych nabywców);
- przedłużające się procedury administracyjne, szczególnie odczuwalne w okresach przedwyborczych;
- brak jednolitego stanowiska politycznego ugrupowań rządzących w kwestii terminów wprowadzania i ewentualnych kierunków programów mieszkaniowych, co u części potencjalnych nabywców skutkuje skłonnością do opóźnienia decyzji zakupowych.

W roku 2024 Grupa zakontraktowała sprzedaż ok. 150 mieszkań. Jest to wynik zbliżony do lat ubiegłych, jednak zamiarem Grupy jest ukształtowanie podaży w taki sposób, aby skala sprzedaży była wyższa.

W segmencie komercyjnym Grupa pozostaje jedynie z obiektem Fort Mokotów, który bardzo dobrze łączy pasję Grupy do sztuki, szacunek do historii oraz cele biznesowe.

W części Grupy zajmującej się budownictwem i technologiami sytuacja jest stabilna, spółki realizują swoje kontrakty bez poważnych zakłóceń i zgodnie z założeniami.

Nowością natomiast jest zaangażowanie Grupy w segment „living & co-living”. Pierwszy projekt ruszył na przełomie trzeciego i czwartego kwartału 2024 roku. W ramach projektu Grupa sprzedała grunt na warszawskich Bielanach z przeznaczeniem na budynek z mieszkaniami na wynajem oraz zagwarantowała 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 2024 roku White Stone osiągnęła zysk ze sprzedaży wynoszący ok. 2,7 mln zł, który został istotnie poprawiony nadwyżką przychodów finansowych nad kosztami, zamykając rok z bardzo dobrym jednostkowym zyskiem netto na poziomie ok. 14,2 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 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.

Wierzimy, 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, **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