

WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2024 ROKU**

Warszawa, 23 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 zł

1. INFORMACJE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

1.1 Dane identyfikujące

Firma:	White Stone Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka”, „Jednostka Dominująca”)
Data założenia:	07 listopada 2007 r.
Data wpisu do rejestru sądowego:	20 listopada 2007 r.
Numer w rejestrze sądowym:	0000292881
Numer REGON:	141210596
Numer identyfikacji podatkowej:	1080004146
Siedziba:	02-593 Warszawa, ul. Stanisława Żaryna 2B
Przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none"> • obsługa nieruchomości, • działalność rachunkowo – księgowa, 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.
Faktyczny przedmiot działalności:	wspomaganie spółek celowych, tworzonych w ramach Grupy, w zakresie doradztwa inwestycyjnego oraz administracyjnego.
Czas trwania działalności:	nieoznaczony

1.2 Zmiany w strukturze Udziałowców

W okresie, za który sporządzono niniejsze sprawozdanie nie wystąpiły zmiany w strukturze udziałowców Jednostki Dominującej. Jedynym udziałowcem Spółki pozostaje BMJ Capital S.A. z siedzibą w Warszawie.

1.3 Zmiany w składzie organów zarządzających i nadzorczych

W okresie, za który sporządzono niniejsze sprawozdanie nie wystąpiły zmiany w składzie organów zarządzających. W skład Zarządu Jednostki Dominującej wchodzi:

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

Jednostka Dominująca nie posiada organów nadzorczych.

2. INFORMACJE O POZOSTAŁYCH SPÓŁKACH GRUPY KAPITAŁOWEJ

W okresie, za który sporządzono niniejsze sprawozdanie w skład Grupy Kapitałowej wchodziły Jednostka Dominująca oraz następujące spółki zależne podlegające konsolidacji:

2.1 Fort Mokotów 99

Firma:	Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.
Siedziba:	02-593 Warszawa, ul. Stanisława Żaryna 2B
Numer w rejestrze sądowym:	0000506218
Numer NIP / REGON:	7010421534 / 147204042
Kapitał zakładowy:	3 000 000 (trzy miliony) zł
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
Skład organu zarządzającego:	p. Anna Suchodolska – Członek Zarządu p. Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu
Przedmiot działalności:	wynajem powierzchni i zarządzanie nieruchomością komercyjną położoną w Warszawie

2.2 Lesznów SPV 4

Firma:	Lesznów SPV 4 Sp. z o.o. w likwidacji
Siedziba:	02-593 Warszawa, ul. Stanisława Żaryna 2B
Numer w rejestrze sądowym:	0000717746
Numer NIP / REGON:	5213812546 / 369442901
Kapitał zakładowy:	50 000 (pięćdziesiąt tysięcy) zł
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
Skład organu zarządzającego:	p. Anna Suchodolska – Likwidator p. Katarzyna Szymborska – Likwidator
Przedmiot działalności:	realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu – projekt zakończony; spółka jest w procesie połączenia z WSD Investment Sp. z o.o.

2.3 MAAT4

Firma:	MAAT4 Sp. z o.o.
Siedziba:	02-593 Warszawa, ul. Stanisława Żaryna 2B
Numer w rejestrze sądowym:	0000612345
Numer NIP / REGON:	7010566505 / 364192492
Kapitał zakładowy:	100 000 (sto tysięcy) zł
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 70% Paweł Maria Jaguś – 15% Piotr Kiliszek – 15%
Skład organu zarządzającego:	p. Paweł Maria Jaguś – Prezes Zarządu p. Piotr Kiliszek – Wiceprezes Zarządu
Przedmiot działalności:	budownictwo, elektroenergetyka, technologie

2.4 Ornament Szczecin

Firma:	Ornament Szczecin Sp. z o.o. w likwidacji
Siedziba:	02-593 Warszawa, ul. Stanisława Żaryna 2B
Numer w rejestrze sądowym:	0000573499
Numer NIP / REGON:	5213704934 / 362397681
Kapitał zakładowy:	500 000 (pięćset tysięcy) zł
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
Skład organu zarządzającego:	p. Anna Suchodolska – Likwidator p. Katarzyna Szymborska – Likwidator
Przedmiot działalności:	realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie – projekt zakończony; spółka jest w procesie połączenia z WSD Investment Sp. z o.o.

2.5 Ornament Szczecin 4

Firma:	Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.
Siedziba:	02-593 Warszawa, ul. Stanisława Żaryna 2B
Numer w rejestrze sądowym:	0000841658
Numer NIP / REGON:	5213900256 / 386421490
Kapitał zakładowy:	4 000 000 (cztery miliony) zł
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
Skład organu zarządzającego:	p. Anna Suchodolska – Członek Zarządu p. Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu
Przedmiot działalności:	realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie – projekt w trakcie realizacji

2.6 WSD Investment

Firma:	WSD Investment Sp. z o.o.
Siedziba:	02-593 Warszawa, ul. Stanisława Żaryna 2B
Numer w rejestrze sądowym:	0000851956
Numer NIP / REGON:	5213902870 / 386659257
Kapitał zakładowy:	18 000 000 (osiemnaście milionów) zł
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
Skład organu zarządzającego:	p. Anna Suchodolska – Członek Zarządu p. Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu
Przedmiot działalności:	zarządzanie nieruchomościami położonymi w Szczecinie i w gminie Serock

2.7 WSD SPV 1

Firma:	WSD SPV 1 Sp. z o.o. (do 18 grudnia 2024 r. – likwidacja)
Numer w rejestrze sądowym:	0000721244
Numer NIP / REGON:	5213815533 / 369597880

2.8 WSD SPV 2

Firma:	WSD SPV 2 Sp. z o.o. (do 18 grudnia 2024 r. – likwidacja)
Numer w rejestrze sądowym:	0000722585
Numer NIP / REGON:	5213816515 / 369666606

2.9 WSD SPV 3

Firma:	WSD SPV 3 Sp. z o.o.
Siedziba:	02-593 Warszawa, ul. Stanisława Żaryna 2B
Numer w rejestrze sądowym:	0000722437
Numer NIP / REGON:	5213816538 / 369667920
Kapitał zakładowy:	250 000 (dwieście pięćdziesiąt tysięcy) zł
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
Skład organu zarządzającego:	p. Anna Suchodolska – Członek Zarządu p. Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu
Przedmiot działalności:	realizacja projektu deweloperskiego w Józefosławiu – projekt zakończony

2.10 WSD SPV 4

Firma:	WSD SPV 4 Sp. z o.o. w likwidacji
Siedziba:	02-593 Warszawa, ul. Stanisława Żaryna 2B
Numer w rejestrze sądowym:	0000732392
Numer NIP / REGON:	5213827683 / 380250432
Kapitał zakładowy:	1 000 000 (jeden milion) zł
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
Skład organu zarządzającego:	p. Anna Suchodolska – Likwidator p. Katarzyna Szymborska – Likwidator
Przedmiot działalności:	realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie – projekt zakończony; spółka jest w procesie połączenia z WSD Investment Sp. z o.o.

2.11 WSD SPV 5

Firma:	WSD SPV 5 Sp. z o.o.
Siedziba:	02-593 Warszawa, ul. Stanisława Żaryna 2B
Numer w rejestrze sądowym:	0000732129
Numer NIP / REGON:	5213827393 / 380239241
Kapitał zakładowy:	1 000 000 (jeden milion) zł
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
Skład organu zarządzającego:	p. Anna Suchodolska – Członek Zarządu p. Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu
Przedmiot działalności:	realizacja projektu komercyjnego w Warszawie – projekt w przygotowaniu

2.12 WSD SPV 6

Firma:	WSD SPV 6 Sp. z o.o.
Siedziba:	02-593 Warszawa, ul. Stanisława Żaryna 2B
Numer w rejestrze sądowym:	0000837668
Numer NIP / REGON:	5213895012 / 385914523
Kapitał zakładowy:	1 000 000 (jeden milion) zł
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
Skład organu zarządzającego:	p. Anna Suchodolska – Członek Zarządu p. Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu
Przedmiot działalności:	realizacja projektu komercyjnego w Warszawie – projekt w przygotowaniu

2.13 WSD SPV 7

Firma:	WSD SPV 7 Sp. z o.o.
Siedziba:	02-593 Warszawa, ul. Stanisława Żaryna 2B
Numer w rejestrze sądowym:	0000837350
Numer NIP / REGON:	5213895058 / 385902313
Kapitał zakładowy:	1 000 000 (jeden milion) zł
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
Skład organu zarządzającego:	p. Anna Suchodolska – Członek Zarządu p. Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu
Przedmiot działalności:	realizacja projektu komercyjnego w Warszawie – projekt w realizacji

2.14 WSD SPV 8

Firma:	WSD SPV 8 Sp. z o.o.
Siedziba:	02-593 Warszawa, ul. Stanisława Żaryna 2B
Numer w rejestrze sądowym:	0000837411
Numer NIP / REGON:	5213895064 / 385905116
Kapitał zakładowy:	1 000 000 (jeden milion) zł
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
Skład organu zarządzającego:	p. Anna Suchodolska – Członek Zarządu p. Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu
Przedmiot działalności:	realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu – projekt w realizacji

2.15 WSD SPV 10

Firma:	WSD SPV 10 Sp. z o.o.
Siedziba:	02-593 Warszawa, ul. Stanisława Żaryna 2B
Numer w rejestrze sądowym:	0001063911
Numer NIP / REGON:	5214037546 / 526446705
Kapitał zakładowy:	1 000 000 (jeden milion) zł
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
Skład organu zarządzającego:	p. Anna Suchodolska – Członek Zarządu p. Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu
Przedmiot działalności:	realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie – projekt w przygotowaniu

2.16 WSD SPV 11

Firma:	WSD SPV 11 Sp. z o.o. (od 24 kwietnia 2024 r.)
Siedziba:	02-593 Warszawa, ul. Stanisława Żaryna 2B
Numer w rejestrze sądowym:	0001104331
Numer NIP / REGON:	5214069345 / 528599732
Kapitał zakładowy:	5.000 (pięć tysięcy) zł
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
Skład organu zarządzającego:	p. Anna Suchodolska – Członek Zarządu p. Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu
Przedmiot działalności:	realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie – projekt w przygotowaniu

2.17 WS Ext 1

Firma:	WS Ext 1 Sp. z o.o.
Siedziba:	02-593 Warszawa, ul. Stanisława Żaryna 2B
Numer w rejestrze sądowym:	0000704707
Numer NIP / REGON:	5213802944 / 368794101
Kapitał zakładowy:	100 000 (sto tysięcy) zł
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
Skład organu zarządzającego:	p. Anna Suchodolska – Członek Zarządu p. Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu
Przedmiot działalności:	świadczenie usług doradczych dla Grupy Kapitałowej

2.18 Zielone Zamienie

Firma:	Zielone Zamienie Sp. z o.o.
Siedziba:	02-593 Warszawa, ul. Stanisława Żaryna 2B
Numer w rejestrze sądowym:	0000844799
Numer NIP / REGON:	5213900262 / 386421538
Kapitał zakładowy:	50 000 (piećdziesiąt tysięcy) zł
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
Skład organu zarządzającego:	p. Anna Suchodolska – Członek Zarządu p. Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu
Przedmiot działalności:	realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu – projekt zakończony; zarządzanie nieruchomościami położonymi w gminie Lesznowola

2.19 Zielone Zamienie 2

Firma:	Zielone Zamienie 2 Sp. z o.o. (od 8 lutego 2024 r.)
Siedziba:	02-593 Warszawa, ul. Stanisława Żaryna 2B
Numer w rejestrze sądowym:	0001092274
Numer NIP / REGON:	5214060255 / 527990730
Kapitał zakładowy:	5 000 (pieć tysięcy) zł
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
Skład organu zarządzającego:	p. Anna Suchodolska – Członek Zarządu p. Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu
Przedmiot działalności:	realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu – projekt w realizacji

2.20 Zielone Zamienie 3

Firma:	Zielone Zamienie 3 Sp. z o.o. (od 8 lutego 2024 r.)
Siedziba:	02-593 Warszawa, ul. Stanisława Żaryna 2B
Numer w rejestrze sądowym:	0001093904
Numer NIP / REGON:	5214061361 / 528063316
Kapitał zakładowy:	5 000 (pieć tysięcy) zł
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
Skład organu zarządzającego:	p. Anna Suchodolska – Członek Zarządu p. Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu
Przedmiot działalności:	realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu – projekt w przygotowaniu

2.21 Zielone Zamienie 4

Firma:	Zielone Zamienie 4 Sp. z o.o. (od 8 lutego 2024 r.)
Siedziba:	02-593 Warszawa, ul. Stanisława Żaryna 2B
Numer w rejestrze sądowym:	0001091125
Numer NIP / REGON:	5214059683 / 527947237
Kapitał zakładowy:	5 000 (pieć tysięcy) zł
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
Skład organu zarządzającego:	p. Anna Suchodolska – Członek Zarządu p. Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu
Przedmiot działalności:	realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu – projekt w przygotowaniu

2.22 Zora Wilanów 2

Firma:	Zora Wilanów 2 Sp. z o.o. w likwidacji
Siedziba:	02-593 Warszawa, ul. Stanisława Żaryna 2B
Numer w rejestrze sądowym:	0000563399
Numer NIP / REGON:	5213699699 / 361819631
Kapitał zakładowy:	500 000 (piećset tysięcy) zł
Udziałowcy:	White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
Skład organu zarządzającego:	p. Anna Suchodolska – Likwidator p. Katarzyna Szymborska – Likwidator
Przedmiot działalności:	realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie– projekt zakończony; spółka jest w procesie połączenia z WSD Investment Sp. z o.o.

3. RYZYKA W DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

3.1 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, bieżący monitoring trendów oraz stosowne reagowanie na sygnały płynące z rynku.

3.2 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 osiągane wyniki i perspektywy rozwoju. W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Grupa Kapitałowa na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej.

3.3 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 któregośkolwiek 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, szkolenie pracowników oraz elastyczność zakresów ich obowiązków.

3.4 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. Na podstawie operatów zleczanych przez właściciela gruntów, Grupa Kapitałowa otrzymuje zawiadomienia o wypowiedzeniu opłat rocznych i ustaleniu ich na nowym poziomie. Zważając na fakt, że zmiany dokonywane są niekiedy w sposób gwałtowny i nieuzasadniony rynkowo, Grupa Kapitałowa dysponuje wiedzą i doświadczeniem niezbędnymi do prowadzenia sporów w tej materii i poprzez te działania może doprowadzić do skorygowania wysokości opłat na swoją korzyść. Ryzyko to jest ograniczone obecnie przez przepisy prawa, które uniemożliwiają nieograniczone zmiany wysokości opłat, nakładając na właścicieli obowiązek wyznaczenia „ścieżki wzrostu opłat”, co daje czas użytkownikom wieczystym na podjęcie kroków prawnych i biznesowych w tej materii.

3.5 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).

3.6 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 prawnikami ryzyko powstania zaległości zagrażające sytuacji Grupy Kapitałowej jest nieduże.

3.7 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. Istnieje również ryzyko utraty możliwości finansowania dłużnego realizowanych projektów deweloperskich, jednak jest ono ograniczone poprzez systematyczny monitoring obowiązków kredytobiorców i stały kontakt ze współpracującymi dostawcami finansowania.

3.8 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.

3.9 Ryzyko związane z sytuacją geopolityczną

Światowa sytuacja geopolityczna oddziałuje (zarówno pozytywnie, jak i negatywnie) na sytuację krajową, w tym na środowisko ekonomiczne i polityczne Grupy Kapitałowej. W lutym 2022 roku Federacja Rosyjska zaatakowała zbrojnie teren Ukrainy na skutek czego nastąpił odpływ pracowników narodowości ukraińskiej z Polski, natomiast przybyło wiele osób w poszukiwaniu tymczasowego schronienia lub z wolą stałej relokacji. 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, jednak na dzień sporządzania sprawozdania finansowego, nie zidentyfikowano istotnego wpływu tego konfliktu na bieżącą działalność Spółki.

4. 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, ale zamierza rozwijać także nowe formy współpracy w nowych segmentach. 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.

Aktualnie Grupa Kapitałowa realizuje projekty deweloperskie w Zamieniu (gm. Lesznowola) oraz Szczecinie. W okresie, za który sporządzono niniejsze sprawozdanie Grupa rozpoznała przychody ze sprzedaży lokali w Zamieniu i Józefosławiu, tj. ok. 400 lokali. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku w segmencie inwestycji mieszkaniowych Grupa osiągnęła niemal 160 mln zł przychodów netto ze sprzedaży produktów. Grupa aktywnie poszukuje nowych możliwości inwestycyjnych dopasowanych do profilu działalności i planowanego kierunku rozwoju, szczególnie na rynku warszawskim i szczecińskim.

Realizowany jest przychód z najmu obiektu wielofunkcyjnego „Fort Mokotów” w Warszawie. W segmencie inwestycji komercyjnych Grupa Kapitałowa odnotowała skonsolidowane przychody z tytułu najmu w wysokości powyżej 10 mln zł.

Grupa Kapitałowa posiada również zaangażowanie w segment budowlany. W 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 116 mln zł, przy czym obejmują one przychody SPS Construction Sp. z o.o. jedynie do momentu zbycia udziałów.

Wyjście z sukcesem z rynku nieruchomości biurowych nie zmniejszyło apetytu Grupy Kapitałowej na rozwój biznesu. Wobec obserwacji trendów rynkowych i na podstawie kontaktów z funduszami inwestycyjnymi, Grupa zdecydowała się na wejście w segment „living & co-living”. We wrześniu 2024 roku, po okresie negocjacji, zostały zawarte umowy na sprzedaż gruntu na warszawskich Bielanach wraz z umową na kompleksowe wybudowanie budynku przeznaczonego na mieszkania na wynajem. Planowana całkowita wartość tej transakcji przekracza 200 milionów złotych. Grupa w okresie sprawozdawczym odnotowała przychód netto ze sprzedaży (w postaci przychodu z realizacji projektu) w kwocie ponad 2 mln złotych, a nadto rozpoznała zysk na zbyciu gruntu.

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.

5. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

Bilans Grupy Kapitałowej sporządzony na dzień 31 grudnia 2024 roku wykazuje sumę bilansową 406 096 561,60 zł wobec 505 085 235,09 zł na dzień 31 grudnia 2023 roku. Spadek sumy bilansowej wiąże się przede wszystkim ze sprzedażą gotowych mieszkań w inwestycjach Novo oraz Zielone Zamienie, a także ze zbyciem gruntu przez spółkę WSD SPV 7 Sp. z o.o. z przeznaczeniem na realizację obiektu z mieszkaniami na wynajem.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku Grupa Kapitałowa osiągnęła zysk netto w wysokości 26 608 260,25 zł

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Grupa Kapitałowa wykazuje dodatni kapitał własny w wysokości 258 485 064,06 zł i dodatni kapitał obrotowy netto w kwocie 157 062 585,94 zł.

Bilans Jednostki Dominującej sporządzony na dzień 31 grudnia 2024 roku wykazuje sumę bilansową 339 197 946,97 zł wobec 339 949 667,42 zł na dzień 31 grudnia 2023 roku, zatem nie uległ zasadniczej zmianie.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku Jednostka Dominująca osiągnęła zysk netto – w kwocie 14 157 561,68 zł.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Jednostka Dominująca wykazuje dodatni kapitał własny w wysokości 274 702 886,16 zł i dodatni kapitał obrotowy netto w kwocie 56 840 155,28 zł.

Wyżej przywołane parametry wskazują, że zarówno na poziomie Jednostki Dominującej jak i Grupy Kapitałowej możliwe jest dalsze efektywne i bezpieczne prowadzenie działań biznesowych.

6. NABYTE UDZIAŁY WŁASNE

W okresie, za który sporządzono niniejsze sprawozdanie, żaden z podmiotów w Grupie Kapitałowej nie nabył udziałów własnych.

7. ODDZIAŁY

W okresie, za który sporządzono niniejsze sprawozdanie, żaden z podmiotów w Grupie Kapitałowej nie posiadał oddziałów.

8. INSTRUMENTY FINANSOWE

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące zobowiązania finansowe:

- z tytułu kredytów bankowych – 16.744.273,75 zł,
- z tytułu wyemitowanych obligacji – 45.814.271,08 zł,
- z innych tytułów – 3.045.072,83 zł.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Jednostka Dominująca posiadała następujące zobowiązania finansowe:

- z tytułu pożyczek wewnątrzgrupowych – 8.062.838,67 zł,
- z tytułu wyemitowanych obligacji – 45.814.271,08 zł,

W Grupie Kapitałowej jedna spółka posiada kredyt inwestycyjny denominowany w EUR – łączne saldo zobowiązań z tego tytułu na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosi ok. 2,8 mln EUR.

W związku z zaciągniętym kredytem inwestycyjnym, Grupa Kapitałowa posiada 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 okresie, za który sporządzono niniejsze sprawozdanie, a także w okresach wcześniejszych, Grupa Kapitałowa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń

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

PODPISY

Zarząd Spółki:	Anna Suchodolska <i>Członek Zarządu</i>	
	Katarzyna Szymborska <i>Członek Zarządu</i>	

Warszawa, 23 maja 2025 r.