

## 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 pierwszym półroczu 2024 roku)

Szanowni Państwo,

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

W segmencie inwestycji mieszkaniowych Grupa osiągnęła ok. 153 mln zł przychodów netto ze sprzedaży produktów. Jest to kolejny grzbiet sinusoidy wyników w tym segmencie – po bardzo dobrych danych za rok 2022 i niskich wynikach roku ubiegłego. Należy podkreślić, że przychody rozpoznawane są tylko w odniesieniu do lokali mieszkalnych, których notarialne zbycie na rzecz klientów nastąpiło w okresie sprawozdawczym, a tych lokali w 2024 było wiele – zrealizowano sprzedaż notarialną niemal całego projektu Novo w Józefosławiu (niemal 200 mieszkań) oraz dwóch etapów projektu Zielone Zamienie (również niemal 200 mieszkań).

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. Po zawirowaniach rynku wskutek epidemii COVID-19 oraz niepewności wywołanej konfliktem zbrojnym toczącym się w Ukrainie, aktualnie wyzwaniem jest mobilizacja klientów do podejmowania decyzji zakupowych w warunkach oczekiwania na rozstrzygnięcia w zakresie polityki mieszkaniowej państwa. W obecnym rządzie od niemal roku ścierają się różne koncepcje, począwszy od rozwoju budownictwa komunalnego a na wsparciu kredytobiorców skończywszy, co skłania klientów do oczekiwania. Z drugiej strony jednak wzrost cen gruntów oraz kosztów realizacji przekłada się na wzrosty cen w nowych inwestycjach, zatem pojawia się presja na zakup. W pierwszym półroczu Grupa White Stone zawarła umowy na sprzedaż 58 lokali, które zostaną odzwierciedlone w przychodach kolejnych okresów. Grupa przygotowuje kolejne projekty, które będą uruchamiane po analizie potencjału rynkowego.

W segmencie inwestycji komercyjnych, przychody osiągnęły w pierwszym półroczu 2024 roku wartość ok. 5 mln zł. Spadek przychodów w tym segmencie wiązać należy ze sprzedażą w ubiegłym roku budynku biurowego Celebro oraz kompleksu HOL 7.7. Jest to efekt decyzji o koncentracji Grupy na działalności



deweloperskiej oraz otwarciu się na możliwości realizacji projektów na zamówienie partnerów zewnętrznych.

Segment budownictwa i technologii zapewnił Grupie White Stone w pierwszym półroczu 2024 roku dodatnią marżę operacyjną osiągając przychody w kwocie niespełna 50 mln zł. Jest to pierwszy rok od utworzenia Grupy, kiedy wyniki spółki SPS Construction Sp. z o.o. nie są konsolidowane, co jest przyczyną spadku przychodów w tym segmencie.

Grupa White Stone w pierwszym półroczu 2024 wygenerowała bardzo wysoki dodatni wynik finansowy netto, wynoszący ok. 26 mln zł, co sugeruje, że podjęte w roku ubiegłym decyzje taktyczne i strategiczne co do kierunku dalszego działania były słuszne.

Realizując obowiązki informacyjne wynikające z Warunków Emisji Obligacji serii J oraz K (dalej: „WEO”), zawiadamiamy, że Wskaźnik Zadłużenia obliczony na podstawie definicji z WEO wynosi 7,7% na dzień 30 czerwca 2024 roku.

Wierzymy, 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, **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 PLN