

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 2023 roku)

Szanowni Państwo,

niniejszym przedstawiamy Państwu skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej White Stone Development (dalej: „Grupa White Stone”, „Grupa”) za 2023 rok.

W segmencie inwestycji mieszkaniowych Grupa osiągnęła ok. 13 mln zł przychodów netto ze sprzedaży produktów. Oznacza to wyraźny spadek, co w istotnej części należy przypisać efektowi wysokiej bazy roku 2022, ale również uruchomieniu sprzedaży notarialnej gotowych lokali w Zamieniu i Józefosławiu dopiero w 2024 roku. Należy podkreślić, że przychody rozpoznawane są tylko w odniesieniu do lokali mieszkalnych, których notarialne zbycie na rzecz klientów nastąpiło w okresie sprawozdawczym.

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. Wskutek odłożenia w czasie uruchomienia nowych projektów, jak również przedłużających się procedur administracyjnych i bankowych, Grupa White Stone uruchomiła nowe projekty w końcówce roku, a w trakcie całego 2023 roku zawarła umowy na sprzedaż ok. 150 lokali, które zostaną odzwierciedlone w przychodach kolejnych okresów. W 2024 roku do oferty włączono ok. 450 lokali w nowych projektach, a nadto Grupa przygotowuje kolejne projekty, które będą uruchamiane po analizie potencjału rynkowego.

W segmencie inwestycji komercyjnych, przychody osiągnęły w 2023 roku wartość ok. 15 mln zł. Spadek przychodów w tym segmencie wiązać należy ze sprzedażą w lutym br. 100% udziałów w spółce ABC SPV Sp. z o.o., która jest właścicielem budynku biurowego Celebro w Warszawie. Grupa oczekuje dalszej redukcji przychodów w tym segmencie w związku z planowanym zbyciem kolejnych nieruchomości biurowych – we listopadzie 2023 r. Grupa zawarła umowę sprzedaży posiadanych budynków biurowych 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.



Segment budownictwa i technologii zapewnił Grupie White Stone w 2023 roku przychody o około 15% niższe niż w roku ubiegłym (tj. ok. 232 mln zł). Spowodowane jest to zbyciem w sierpniu 2023 roku całości posiadanych udziałów w spółce SPS Construction Sp. z o.o. Aktualnie w Grupie White Stone pozostaje jeden reprezentant tego segmentu – spółka MAAT4 Sp. z o.o.

Grupa White Stone w 2023 roku wygenerowała dodatni wynik finansowy netto, wynoszący ok. 24,7 mln zł. Na ten wynik składają się w dużej mierze zadowalające warunki wyjścia Grupy z zaangażowania w projekty komercyjne. W roku 2024 Grupa spodziewa się rozpoznać lepsze wyniki finansowe w segmencie nieruchomości mieszkaniowych oraz komercyjnych.

Realizując obowiązki informacyjne wynikające z Warunków Emisji Obligacji serii G (dalej: „WEO-G”), zawiadamiamy, że Wskaźnik Zadłużenia obliczony na podstawie definicji z WEO-G jest ujemny i wynosi -3,3% na dzień 31 grudnia 2023 roku.

Realizując obowiązki informacyjne wynikające z Warunków Emisji Obligacji serii I (dalej: „WEO-I”), zawiadamiamy, że Wskaźnik Zadłużenia obliczony na podstawie definicji z WEO-I jest ujemny i wynosi -6,6% na dzień 31 grudnia 2023 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, **31 maja 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