

GRUPA KAPITAŁOWA WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2020 ROKU

Warszawa, 26 maja 2021 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 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 okresie za który sporządzono sprawozdanie nie zaszły zmiany w strukturze udziałowców i wysokości kapitału zakładowego.

Zmiany w składzie organów zarządzających i nadzorczych Jednostki Dominującej

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

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

Jednostka Dominująca nie posiada organów nadzorczych.

Działalność w roku obrotowym

Zgodnie z Umową Spółki White Stone Development Sp. z o.o. 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 White Stone Development Sp. z o.o. było zastępstwo inwestycyjne, usługi księgowe oraz doradztwo administracyjne i gospodarcze dla spółek z Grupy Kapitałowej.

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

B. INFORMACJE O POZOSTAŁYCH SPÓŁKACH GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień 31 grudnia 2020 roku w skład Grupy Kapitałowej White Stone Development Sp. z o.o. wchodziły następujące spółki zależne podlegające konsolidacji:

- ABC SPV Sp. z o.o.,
- Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.,
- Lesznowola SPV 2 Sp. z o.o. w likwidacji,
- Lesznowola SPV 3 Sp. z o.o. w likwidacji,
- Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o.,
- Zielone Zamienie Sp. z o.o.
- MAAT 4 Sp. z o.o.,
- Ornament Szczecin Sp. z o.o.,
- Ornament Szczecin 2 Sp. z o.o.,
- Ornament Szczecin 3 Sp. z o.o.,
- Ornament Szczecin 4 sp. z o.o.
- WSD Investment Sp. z o.o.
- SPS Construction Sp. z o.o.,
- WSD SPV 1 Sp. z o.o.,
- WSD SPV 2 Sp. z o.o.,
- WSD SPV 3 Sp. z o.o. ,
- WSD SPV 4 Sp. z o.o. ,
- WSD SPV 5 Sp. z o.o.
- WSD SPV 6 Sp. z o.o.,
- WSD SPV 7 Sp. z o.o.,
- WSD SPV 8 Sp. z o.o.,
- WSD SPV 9 Sp. z o.o.,
- WS Ext 1 Sp. z o.o. ,
- Zora Wilanów 2 Sp. z o.o.

ABC SPV Sp. z o.o.

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000621949
- NIP: 521-373-77-15
- REGON: 364661952
- Kapitał zakładowy: 2.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,
Anna Suchodolska – Członek Zarządu,
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: wynajem i zarządzanie nieruchomością w Warszawie przy ulicy Gładkiej 22

Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000506218
- NIP: 701-042-15-34
- REGON: 147204042
- Kapitał zakładowy: 3.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o. o. – 100%
- Skład Zarządu: Anna Suchodolska – Członek Zarządu,
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: wynajem powierzchni i zarządzanie nieruchomością położoną w Warszawie (ul. Raławicka 99)

Lesznowola SPV 2 Sp. z o.o. w likwidacji

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000627629
- NIP: 521-374-17-86
- REGON: 364538513
- Kapitał zakładowy: 1.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o. o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Likwidator,
Anna Suchodolska – Likwidator,
- Przedmiot działalności: realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu (gm. Lesznowola) – projekt otrzymał prawomocne pozwolenie na użytkowanie, sprzedaż notarialna zakończona [etap 2]

Lesznowola SPV 3 Sp. z o.o. w likwidacji

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000633419

- NIP: 521-374-56-43
- REGON: 365244966
- Kapitał zakładowy: 50.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o. o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Likwidator,
Anna Suchodolska – Likwidator
- Przedmiot działalności: realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu (gm. Lesznowola) – projekt otrzymał prawomocne pozwolenie na użytkowanie w dniu 20 lutego 2020 roku [etap 3], trwa sprzedaż notarialna

Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o.

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000717746
- NIP: 521-381-25-46
- REGON: 369442901
- Kapitał zakładowy: 50.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o. o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu (gm. Lesznowola) – projekt w fazie budowy [etap 4]

Zielone Zamienie Sp. z o.o.

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000844799
- NIP: 521-390-02-62
- REGON: 386421538
- Kapitał zakładowy: 68.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o. o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu (gm. Lesznowola) – projekt w fazie budowy [etap 5]

MAAT 4 Sp. z o. o.

- Siedziba: Warszawa (02-473), ul. Popularna 4/6
- KRS: 0000612345
- NIP: 701-056-65-05
- REGON: 364192492
- Kapitał zakładowy: 100.000,00 zł

- **Udziałowcy:** White Stone Development Sp. z o.o. – 70%, Piotr Kiliszek – 15%,
Paweł Maria Jaguś – 15%
- **Skład Zarządu:** Paweł Maria Jaguś – Prezes Zarządu,
Piotr Kiliszek – Wiceprezes Zarządu
- **Przedmiot działalności:** budownictwo, elektroenergetyka, technologie

Ornament Szczecin Sp. z o.o.

- **Siedziba:** Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- **KRS:** 0000573499
- **NIP:** 521-370-49-34
- **REGON:** 362397681
- **Kapitał zakładowy:** 6.000.000,00 zł
- **Udziałowcy:** White Stone Development Sp. z o. o. – 100%
- **Skład Zarządu:** Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- **Przedmiot działalności:** realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie (ul. Powstańców Śląskich) –
faza budowy budynku B1, B4a i B4b zakończona, sprzedaż notarialna prawie zakończona

Ornament Szczecin 2 Sp. z o.o.

- **Siedziba:** Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- **KRS:** 0000644694
- **NIP:** 521-375-38-78
- **REGON:** 365764045
- **Kapitał zakładowy:** 50.000,00 zł
- **Udziałowcy:** White Stone Development Sp. z o. o. – 100%
- **Skład Zarządu:** Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,
Anna Suchodolska – Członek Zarządu,
- **Przedmiot działalności:** realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie (ul. Powstańców Śląskich) –
projekt otrzymał prawomocne pozwolenie na użytkowanie w dniu 22 czerwca 2020 roku,
trwa sprzedaż notarialna

Ornament Szczecin 3 Sp. z o.o.

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000700390
- NIP: 521-379-94-03
- REGON: 368563258
- Kapitał zakładowy: 50.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,
Anna Suchodolska – Członek Zarządu,
- Przedmiot działalności: realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie (ul. Powstańców Śląskich) – projekt otrzymał prawomocne pozwolenie na użytkowanie w dniu 8 stycznia 2020 roku, sprzedaż notarialna prawie zakończona

Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o.

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000841658
- NIP: 521-390-02-56
- REGON: 386421490
- Kapitał zakładowy: 4.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: wynajem powierzchni i zarządzanie nieruchomością położoną w Szczecinie

WSD Investment Sp. z o.o.

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000851956
- NIP: 521-390-28-70
- REGON: 386659257
- Kapitał zakładowy: 18.000.000,00zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: wynajem powierzchni i zarządzanie nieruchomościami położonymi w Szczecinie, realizacja projektu komercyjnego w Szczecinie - rewitalizacja zabytkowego pałacyku – projekt w fazie realizacji

SPS Construction Sp. z o.o.

- Siedziba: Kielce
- Adres: ul. Wieleńska 2, 25-411 Kielce
- KRS: 0000243762
- NIP: 657-266-39-28
- REGON: 260042994
- Kapitał zakładowy: 2.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 75%, Grzegorz Głasek – 15%,
Grzegorz Etryk – 10%
- Skład Zarządu: Grzegorz Głasek – Prezes Zarządu
- Przedmiot działalności: budownictwo

WSD SPV 1 Sp. z o.o.

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000721244
- NIP: 521-381-55-33
- REGON: 369597880
- Kapitał zakładowy: 1.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: wynajem i zarządzanie nieruchomością w Warszawie przy ulicy Cybernetyki 7

WSD SPV 2 Sp. z o.o.

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000722585
- NIP: 521-381-65-15
- REGON: 369666606
- Kapitał zakładowy: 1.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: wynajem i zarządzanie nieruchomością w Warszawie przy ulicy Cybernetyki 7a

WSD SPV 3 Sp. z o.o.

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000722437
- NIP: 521-381-65-38
- REGON: 369667920
- Kapitał zakładowy: 250.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: realizacja projektu deweloperskiego w Józefosławiu – projekt w trakcie realizacji

WSD SPV 4 Sp. z o.o.

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000732392
- NIP: 521-382-76-83
- REGON: 380250432
- Kapitał zakładowy: 1.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: realizacja projektu deweloperskiego przy ulicy Sowińskiego 78 w Szczecinie

WSD SPV 5 Sp. z o.o.

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000732129
- NIP: 521-382-73-93
- REGON: 380239241
- Kapitał zakładowy: 1.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: realizacja projektu komercyjnego w Warszawie – projekt w przygotowaniu

WSD SPV 6 Sp. z o.o.

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000837668
- NIP: 521-389-50-12
- REGON: 385914523
- Kapitał zakładowy: 1.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: realizacja projektu komercyjnego w Warszawie – projekt w przygotowaniu

WSD SPV 7 Sp. z o.o.

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000837350
- NIP: 521-389-50-58
- REGON: 385902313
- Kapitał zakładowy: 1.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: realizacja projektu komercyjnego w Warszawie – projekt w przygotowaniu

WSD SPV 8 Sp. z o.o.

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000837411
- NIP: 521-389-50-64
- REGON: 385905116
- Kapitał zakładowy: 1.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: realizacja projektu komercyjnego w Warszawie – projekt w przygotowaniu

WSD SPV 9 Sp. z o.o.

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000851589
- NIP: 521-390-26-63
- REGON: 386636227
- Kapitał zakładowy: 500.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 99%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie – projekt w przygotowaniu

WS Ext 1 Sp. z o.o

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000704707
- NIP: 521-380-29-44
- REGON: 368794101
- Kapitał zakładowy: 25.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: profesjonalne usługi doradcze dla Grupy Kapitałowej

Zora Wilanów 2 Sp. z o.o.

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000563399
- NIP: 521-369-96-99
- REGON: 361819631
- Kapitał zakładowy: 500.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,
Anna Suchodolska – Członek Zarządu
- Przedmiot działalności: realizacja projektu deweloperskiego w Warszawie (dz. Wilanów) – projekt otrzymał prawomocne pozwolenie na użytkowanie, sprzedaż notarialna prawie zakończona

C. RYZYKA W DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ JEJ 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:

- 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 wieczyste, od których użytkownicy zobowiązani są dokonywać wpłat na rzecz właściciela (Agencji Nieruchomości Rolnych, 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 powierzchnie, 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.
- początek 2020 oraz 2021 rok przyniósł rozprzestrzenienie się choroby COVID-19 (wywołanej przez koronawirusa SARS-CoV-2) w wielu krajach, w tym na terenie Polski, czego skutkiem było ogłoszenie przez rządy wielu krajów, w tym Polski, stanu epidemii oraz podjęcie działań ukierunkowanych na zmniejszenie liczby zakażeń. Do działań w tym zakresie należy zaliczyć ograniczenia w ruchu krajowym i transgranicznym oraz ograniczenia w handlu detalicznym. Stan epidemii nie wpłynął w znaczący sposób na zainteresowanie klientów na rynku nieruchomości mieszkaniowych, sprzedaż mieszkań nie spadła w istotny sposób w stosunku do roku ubiegłego. Wydłużone zostały czynności administracyjne dotyczące pozyskiwania pozwoleń na budowę i pozwoleń na użytkowanie nieruchomości. W przypadku rynku nieruchomości komercyjnych stan pandemii wpłynął na zmniejszenie zainteresowania wynajmem nieruchomości komercyjnych wśród nowych klientów, wśród obecnych klientów wynajmujących powierzchnie komercyjne nie przełożył się na rozwiązywanie umów bądź problemy z nieregulowaniem zobowiązań. W przypadku rynku usług budowlanych spadła ilość podpisywanych kontraktów budowlanych, z uwagi na zmniejszenie zainteresowania inwestycjami wśród klientów. Czynnikiem ograniczenia ryzyka jest monitorowanie sytuacji na rynku przez kadrę zarządzającą oraz możliwość skorzystania z tarcz antykrzysowych wprowadzonych przez rząd.

Przewidywany rozwój

W kolejnych latach Grupa planuje rozwijać działalność, którą zapoczątkowała w latach 2012-2013, funkcjonując jeszcze jako niezależne spółki. Grupa White Stone systematycznie buduje i rozwija strukturę opartą na trzech filarach: inwestycji mieszkaniowych, inwestycji komercyjnych oraz budownictwie i technologiach. Celem funkcjonowania Grupy Kapitałowej jest możliwość samodzielnej i 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.

Zamierzone cele warunkują zatem wzrost zatrudnienia, a także większą specjalizację jednostki w wykonywaniu zadań na rynku inwestycji komercyjnych i mieszkaniowych w Polsce.

Grupa Kapitałowa realizuje projekty deweloperskie w Zamieniu (gm. Lesznowola), Szczecinie i Józefosławiu. W 2020 roku kontynuowana jest budowa budynku wielorodzinnego w Szczecinie przy ulicy Sowińskiego oraz prace budowlane w ramach czwartego etapu (ok. 176 lokali) projektu w Zamieniu (gm. Lesznowola) oraz rozpoczęła się realizacja piątego etapu projektu w Zamieniu (gm. Lesznowola). W listopadzie 2019 roku została zawarta przedwstępna umowa zakupu nieruchomości gruntowej w Józefosławiu (gm. Piaseczno) z zamiarem wybudowania na jego terenie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym. W maju 2020 roku została zawarta ostateczna umowa zakupu, na dzień niniejszego sprawozdania trwa

realizacja budowy w Józefosławiu. W 2020 roku w segmencie inwestycji mieszkaniowych Grupa osiągnęła 75,1 mln zł przychodów netto ze sprzedaży produktów. Prowadzone są analizy pod kątem możliwości realizacji kameralnego projektu na warszawskim Służewcu, gdzie Grupa White Stone dysponuje działką.

Realizowany jest przychód z najmu budynków biurowych przy ulicy Cybernetyki 7 i 7a w Warszawie. W kwietniu 2020 roku zakończyły się prace dotyczące refit-outów w ww. budynkach. W 2019 roku Grupa Kapitałowa rozpoczęła rozmowy, mające na celu zakup gruntu pod projekty komercyjne w Warszawie, w dzielnicy Bielany. Efektem tych negocjacji jest zawarcie w marcu 2020 roku przedwstępnej umowy zakupu gruntu, a w kwietniu 2021 roku ostateczna umowa zakupu dotyczącej części działek, podpisanie kolejnej ostatecznej umowy zakupu na pozostałe działki planowane jest na wrzesień 2021 roku. Prowadzone są na szeroką skalę prace rewitalizacyjne w Forcie Mokotów.

Oprócz kontraktów budowlanych i projektów deweloperskich, Grupa Kapitałowa realizuje również przychody z najmu powierzchni w Warszawie i Szczecinie. W przypadku niektórych posiadanych aktywów Grupa Kapitałowa czyni starania mające na celu ich sprzedaż i spieniężenie.

W 2020 roku Grupa Kapitałowa nie odnotowała żadnych ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju. Najbliższe plany inwestycyjne Grupy Kapitałowej nie przewidują także wystąpienia tego typu wydarzeń w przyszłości.

D. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

Bilans Grupy Kapitałowej White Stone Development Sp. z o.o. sporządzony na dzień 31 grudnia 2020 roku wykazuje sumę bilansową 513.833.553,78 zł wobec 500.748.907,51 zł na dzień 31 grudnia 2019 roku. Wzrost sumy bilansowej wiąże się przede wszystkim z poniesionymi nakładami na realizację projektów mieszkaniowych w inwestycji Sowińskiego 78, Zielone Zamienie oraz na projekty komercyjne – HOL.7.7, Fort Mokotów w Warszawie oraz obiekt przy ul. Słowackiego 3 w Szczecinie.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku Grupa Kapitałowa osiągnęła zysk netto w kwocie 4.482.385,92 zł.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa Kapitałowa wykazuje dodatni kapitał własny w wysokości 203.275.682,01 zł, który daje mocne podstawy by sądzić, że Grupa Kapitałowa w kolejnych latach będzie kontynuowała rozszerzanie działalności gospodarczej.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa Kapitałowa posiada dodatni kapitał obrotowy netto w kwocie 176.673.551,59 zł. Jednocześnie podpisane długoterminowe kontrakty budowlane oraz szeroka gama aktywów nieruchomościowych do realizacji projektów lub sprzedaży pozwalają na stwierdzenie, że Grupa Kapitałowa będzie w stanie regulować swoje zobowiązania na bieżąco, a także utrzyma stabilność finansową w przyszłości.

W 2020 roku dokonano likwidacji dwóch podmiotów funkcjonujących w ramach Grupy tj. spółek Lesznowola SPV Sp. z o.o. w likwidacji oraz Zora Wilanów Sp. z o.o. w likwidacji. W dniach 1 lipca oraz 31 lipca 2020 roku sfinalizował się podział spółki Lesznowola Sp. z o.o., w wyniku podziału przez wydzielenie powstała spółka Zielone Zamienie Sp. z o.o., WSD Investment Sp. z

o.o. oraz Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o. Dnia 16 grudnia 2020 roku Spółka White Stone Development Sp. z o.o. sprzedała 100% udziałów w Spółce Lesznowola Sp. z o.o.

E. NABYTE UDZIAŁY WŁASNE

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku spółka Zielone Zamienie Sp. z o.o. oraz Spółka Ornament Szczecin Sp. z o.o. nabyły udziały własne. Na mocy uchwały z dnia 16 grudnia 2020 roku Spółka White Stone Development sprzedała 11.000 udziałów spółki Ornament Szczecin o wartości 500 złotych każdy udział o łącznej wartości nominalnej 5.500.000 złotych. Na mocy uchwały z dnia 16 grudnia 2020 roku Spółka White Stone Development Sp. z o.o. sprzedała 126.000 udziałów spółki Zielone Zamienie o wartości 500 złotych każdy udział o łącznej wartości nominalnej 63.000.000 złotych. Spółki Zielone Zamienie Sp. z o.o. oraz Ornament Szczecin sp. z o.o. nabyły udziały własne w celu ich umorzenia. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, umorzenie udziałów nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W okresie go poprzedzającym żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie nabyła udziałów własnych.

F. ODDZIAŁY

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiadała oddziałów.

G. INSTRUMENTY FINANSOWE

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące zobowiązania finansowe:

- z tytułu pożyczek od udziałowca – 12.371.776,37 zł,
- z tytułu kredytów bankowych – 100.970.017,61 zł,
- z tytułu wyemitowanych obligacji – 24.430.832,50 zł,
- z innych tytułów – 2.058.801,33 zł.

Cztery spółki w Grupie Kapitałowej posiadają kredyty inwestycyjne denominowane w EUR – łączne saldo zobowiązań z tego tytułu na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosi ok 20.179 tys. EUR.

W związku z zaciągniętymi kredytami spółki WSD SPV 1 Sp. z o.o., WSD SPV 2 Sp. z o.o., Fort Mokotów 99 oraz ABC SPV Sp. z o.o. posiadają kontrakty terminowe. Celem kontraktów terminowych jest zabezpieczenie ryzyka zmian kursów walutowych oraz stóp procentowych. Są to standardowe zabezpieczenia występujące w przypadku kredytów demominowanych 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 spółki są stroną zabezpieczoną instrumentem finansowym.

W 2020 roku, a także w okresach wcześniejszych, Grupa Kapitałowa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....

Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....

Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 26 maja 2021 r.