

## 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 2022 roku)

Szanowni Państwo,

niniejszym przedstawiamy Państwu skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej White Stone Development (dalej: „Grupa White Stone”, „Grupa”) za pierwsze półrocze 2022 roku.

Pierwsze półrocze 2022 roku było okresem, w którym przypadł start sprzedaży notarialnej lokali w realizowanych projektach (finalizowanie fazy realizacyjnej projektów), a co za tym idzie – Grupa odnotowała znaczące przychody z tego tytułu. W raportowanym okresie istotna część przychodów pochodziła ze sprzedaży lokali w projekcie Sowińskiego 78 w Szczecinie, która rozpoczęła się jeszcze w roku ubiegłym. W segmencie inwestycji mieszkaniowych Grupa osiągnęła niemal 88 mln zł przychodów netto ze sprzedaży produktów, co w porównaniu w rokiem ubiegłym oznacza wzrost o ok. 650% - co w pewnej części należy przypisać należy efektowi niskiej bazy roku 2021.

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. Jakkolwiek epidemia COVID-19 została w znaczącej mierze opanowana, nastroje rynkowe w 2022 roku determinowane są przez działania Rady Polityki Pieniężnej (wielomiesięczny cykl podwyżek stóp procentowych) oraz napływające informacje o losach toczącego się we wschodniej Ukrainie konfliktu zbrojnego z Rosją. Grupa White Stone zawarła umowy na sprzedaż niespełna 100 lokali, które zostaną odzwierciedlone w przychodach kolejnych okresów. Grupa przygotowuje kolejne projekty, które będą uruchamiane po analizie potencjału rynkowego.

W segmencie inwestycji komercyjnych, przychody wzrosły o ok. 37%, osiągając w pierwszym półroczu 2022 roku wartość ponad 11,2 mln zł. Wzrost ten wiązać należy z wejściem w życie uprzednio zawartych umów najmu oraz zakończeniem prac rewitalizacyjnych w Forcie Mokotów.



Segment budownictwa i technologii, pomimo zawirowań rynku zapewnił Grupie White Stone w pierwszym półroczu 2022 roku dodatnią marżę operacyjną osiągając przychody o około 30% wyższe niż w roku ubiegłym (tj. ok. 132 mln zł).

Grupa White Stone w pierwszym półroczu 2022 wygenerowała dodatni wynik finansowy netto. Skonsolidowany wynik ze sprzedaży wyniósł ponad 23 miliony złotych.

Realizując obowiązki informacyjne wynikające z Warunków Emisji Obligacji serii D, E, F, G oraz H (dalej: „WEO”), oświadczamy, że Wskaźnik Zadłużenia obliczony na podstawie definicji z WEO wynosi 27,3% na dzień 30 czerwca 2022 roku.

Wierzimy, 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, **28 września 2022 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