

GRUPA KAPITAŁOWA WHITE STONE DEVELOPMENT

WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2022 ROKU**

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 zł

A. INFORMACJE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

Powstanie i siedziba Jednostki Dominującej

White Stone Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Jednostka Dominująca”, „Spółka”) 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 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 Jednostki Dominującej było zastępstwo

inwestycyjne, usługi księgowe oraz doradztwo administracyjne i gospodarcze dla spółek z Grupy Kapitałowej White Stone Development Sp. z o.o. („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”).

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 30 czerwca 2022 roku w skład Grupy Kapitałowej wchodziła Jednostka Dominująca oraz następujące spółki zależne podlegające konsolidacji:

- ABC SPV Sp. z o.o.,
- Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.,
- Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o.,
- MAAT 4 Sp. z o.o.,
- Ornament Szczecin Sp. z o.o.,
- Ornament Szczecin 4 sp. z o.o.
- SPS Construction Sp. z o.o.,
- WSD Investment 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. ,
- Zielone Zamienie 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,
- Przedmiot działalności: wynajem powierzchni i zarządzanie nieruchomością komercyjną położoną w Warszawie

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 komercyjną położoną w Warszawie

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 otrzymał prawomocne pozwolenie na użytkowanie, trwa sprzedaż notarialna

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 faza budowy zakończona, 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

SPS Construction Sp. z o.o.

- Siedziba: Kielce
- Adres: ul. Wileńska 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 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 oraz gminie Serock,

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 komercyjną w Warszawie

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 komercyjną w Warszawie

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 (gm. Piaseczno) – projekt w trakcie budowy

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 w Szczecinie - faza budowy zakończona, trwa sprzedaż notarialna

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 komercyjnego 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

Zielone Zamienie Sp. z o.o.

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000844799
- NIP: 521-390-02-62
- REGON: 386421538
- Kapitał zakładowy: 5.000.000,00 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 (dwa etapy) i w fazie przygotowania

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 – faza budowy zakończona, sprzedaż notarialna prawie zakończona

C. RYZYKA W DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ JEDNOSTKI DOMINUJĄCE I ICH 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 (w tym Jednostki Dominującej):

- 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. Ewolujące 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;

- 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 kategorie obiektów, 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 (wywoływanej 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 przejściowe zmniejszenie zainteresowania inwestycjami wśród klientów. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania stan epidemii już nie występuje, podobnie jak zmniejszyło się społeczne znaczenie pandemii i jej wpływ na podejmowane decyzje osobiste i biznesowe.

- w lutym 2022 roku Federacja Rosyjska zaatakowała zbrojnie teren Ukrainy na skutek czego nastąpił odpływ pracowników narodowości ukraińskiej z Polski. Spółki z Grupy Kapitałowej nie zatrudniają Ukraińców, w związku z tym nie wpływa to bezpośrednio na ich działalność. Z powodu działań wojennych zostały nałożone liczne sankcje na Rosję, co może wpłynąć na zmianę sytuacji makroekonomicznej. Działania wojenne oraz sankcje gospodarcze nakładane na Rosję przekładają się na wzrost cen surowców i materiałów, w tym miedzi i aluminium, wykorzystywanych do produkcji budowlanej, co może przełożyć się na wzrost kosztu wytworzenia zleceń. Czynnikiem ograniczającym ryzyko jest możliwość rekompensaty ewentualnych strat w związku z możliwymi w tej sytuacji zgłoszonymi roszczeniami pokrycia istotnego i niezależnego od Spółek wzrostu cen przez zamawiających.

Przewidywany rozwój

W kolejnych latach Grupa Kapitałowa planuje rozwijać działalność, którą zapoczątkowała w latach 2012-2013, funkcjonując jeszcze jako niezależne spółki. Grupa Kapitałowa 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.

Aktualnie Grupa Kapitałowa realizuje projekty deweloperskie w Zamieniu (gm. Lesznowola), Józefosławiu (gm. Piaseczno) oraz Szczecinie. W 2022 roku Grupa uzyskała pozwolenie na budowę dla dwóch kolejnych etapów przedsięwzięcia Zielone Zamienie oraz pozwolenie na użytkowanie jednego. W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku w segmencie inwestycji mieszkaniowych Grupa osiągnęła niecałe 88 mln zł przychodów netto ze sprzedaży produktów, na co wpłynęła przede wszystkim intensywna sprzedaż notarialna projektu Sowińskiego 78 w Szczecinie. Prowadzone jest postępowanie realizacji kameralnego projektu na warszawskim Służewcu, gdzie Grupa White Stone dysponuje działką.

Realizowany jest przychód z najmu budynków biurowych w Warszawie. Grupa Kapitałowa posiada 3 projekty komercyjne o łącznej powierzchni najmu brutto przekraczającej 30.000 m². Trwają prace koncepcyjne dotyczące wieloetapowego projektu komercyjnego w Warszawie. Prowadzone na szeroką skalę prace rewitalizacyjne w Forcie Mokotów zostały zakończone, a powierzchnie dla kluczowych najemców – przekazane.

Grupa Kapitałowa posiada portfel kontraktów i plany finansowe uwzględniające aktualną sytuację rynkową i makroekonomiczną.

W przypadku niektórych składników posiadanych aktywów, które nie przynoszą oczekiwanych korzyści ekonomicznych, Grupa Kapitałowa czyni starania mające na celu ich wykorzystanie biznesowe lub sprzedaż.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 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.

C. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

Bilans Grupy Kapitałowej sporządzony na dzień 30 czerwca 2022 roku wykazuje sumę bilansową 582.656.610,99 zł wobec 602.402.926,48 zł na dzień 31 grudnia 2021 roku. Spadek sumy bilansowej wiąże się przede wszystkim ze sprzedażą notarialną mieszkań w inwestycji Sowińskiego 78 w Szczecinie.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku Grupa Kapitałowa osiągnęła wynik ze sprzedaży na poziomie 23.050.794,35 zł, natomiast zysk netto – w kwocie 17.481.728,40 zł

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Grupa Kapitałowa wykazuje dodatni kapitał własny w wysokości 221.416.915,00 zł, który daje mocne podstawy by sądzić, że Grupa Kapitałowa w kolejnych latach będzie kontynuowała rozszerzanie działalności gospodarczej.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Grupa Kapitałowa posiada dodatni kapitał obrotowy netto w kwocie 129.980.323,56 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.

Bilans Jednostki Dominującej sporządzony na dzień 30 czerwca 2022 roku wykazuje sumę bilansową 387.848.073,81 zł wobec 376.964.866,79 zł na dzień 31 grudnia 2021 roku. W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku Jednostka Dominująca osiągnęła zysk netto – w kwocie 2.713.385,91 zł.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Jednostka Dominująca wykazuje dodatni kapitał własny w wysokości 256.092.876,93 zł, który daje mocne podstawy by sądzić, że w kolejnych latach będzie kontynuowała rozszerzanie działalności gospodarczej.

D. NABYTE UDZIAŁY WŁASNE

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku żadna ze spółek z Grupy Kapitałowej nie nabyła udziałów własnych.

E. ODDZIAŁY

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiadała oddziałów.

F. INSTRUMENTY FINANSOWE

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące zobowiązania finansowe:

- z tytułu pożyczek od udziałowca – 10.746.285,52 zł,
- z tytułu kredytów bankowych – 95.694.465,57 zł,
- z tytułu wyemitowanych obligacji – 75.030.794,11 zł,
- z innych tytułów – 2.659.991,41 zł.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Jednostka Dominująca posiadała następujące zobowiązania finansowe:

- z tytułu pożyczek od udziałowca – 10.746.285,52 zł,
- z tytułu pożyczek wewnątrzgrupowych – 50.301.660,75 zł,
- z tytułu wyemitowanych obligacji – 75.030.794,11 zł,

Cztery spółki w Grupie Kapitałowej posiadają kredyty inwestycyjne denominowane w EUR – łączne saldo zobowiązań z tego tytułu na dzień 30 czerwca 2022 roku wynosi ok. 19.910 tys. EUR.

W związku z zaciągniętymi kredytami inwestycyjnymi, niektóre spółki z Grupy Kapitałowej posiadają 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 od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku, a także w okresach wcześniejszych, Grupa Kapitałowa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń

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

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 28 września 2022 r.