

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 2021 roku)

Szanowni Państwo,

niniejszym przedstawiamy Państwu skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej White Stone Development (dalej: „*Grupa White Stone*”, „*Grupa*”) za pierwsze półrocze 2021 roku.

Pierwsze półrocze 2021 roku było okresem, w którym nie przypadł start sprzedaży notarialnej lokali w realizowanych projektach (finalizowanie fazy realizacyjnej projektów), a co za tym idzie – Grupa nie odnotowała znaczących przychodów z tego tytułu. W raportowanym okresie większość przychodów pochodziła ze sprzedaży lokali w projekcie Ornament Szczecin (budynek B2), która rozpoczęła się jeszcze w roku ubiegłym. W trzecim kwartale 2021 roku Grupa uzyskała pozwolenia na użytkowanie dla dwóch projektów, w ramach których planuje sprzedać notarialnie ponad 400 lokali w okresie do końca pierwszego kwartału 2022 roku i rozpoznać z tego tytułu przychody w księgach rachunkowych. W segmencie inwestycji mieszkaniowych Grupa osiągnęła 13,8 mln zł przychodów netto ze sprzedaży produktów, co w porównaniu w rokiem ubiegłym oznacza spadek o ok. 45%, jednak plany Grupy przewidują znaczący wzrost tej wartości w skali całego roku.

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, na rynku nieruchomości silnie reprezentowane są zarówno nastroje optymistyczne, jak i pesymistyczne. Grupa White Stone zawarła umowy na ok. 170 lokali, które zostaną odzwierciedlone w przychodach lat drugiego półrocza 2021 oraz w przychodach lat 2022-2023.

W segmencie inwestycji komercyjnych, przychody spadły o ok. 19%, osiągając w pierwszym półroczu 2021 roku wartość ponad 8,3 mln zł. Zważając na niepewność na rynku nieruchomości komercyjnych, wstrzymanie wielu procedur ofertowych i negocjacyjnych, konieczność renegotjacji wybranych umów najmu (szczególnie w obszarze gastronomii) oraz prowadzone na szeroką skalę prace rewitalizacyjne w Forcie Mokotów należy uznać te wyniki za satysfakcjonujące. Należy podkreślić, że w pierwszym półroczu 2021 roku zostały zawarte nowe umowy najmu, z których część wejdzie w życie w kolejnych miesiącach.



W marcu 2020 roku Grupa White Stone zabezpieczyła umową przedwstępną znaczący teren inwestycyjny na warszawskich Bielanach i prowadzi prace zmierzające do rozpoczęcia realizacji nowych budynków biurowych. W sierpniu 2021 roku nastąpiła finalizacja całej transakcji o łącznej wartości ponad 23 mln euro. Teren ten z racji swojej wielkości i atrakcyjnego położenia niesie za sobą duży potencjał inwestycyjny na kolejne lata.

Segment budownictwa i technologii, pomimo zawirowań rynku zapewnił Grupie White Stone w pierwszym półroczu 2021 roku dodatnią marżę operacyjną utrzymując przychody na analogicznym poziomie, co w pierwszym półroczu 2020 rok (tj. ok. 101 mln zł).

Grupa White Stone w pierwszym półroczu 2021 wygenerowała dodatni wynik finansowy netto. Skonsolidowany wynik ze sprzedaży wyniósł niemal 7 milionów złotych. Z racji umocnienia się złotego w stosunku do euro, Grupa odnotowała także znaczące dodatnie różnice kursowe.

Realizując obowiązki informacyjne wynikające z Warunków Emisji Obligacji serii D oraz E (dalej: „WEO”), oświadczamy, że Wskaźnik Zadłużenia obliczony na podstawie definicji z WEO wynosi 13,9% na dzień 30 czerwca 2021 roku.

Odporność na wywołany epidemią COVID-19 kryzys finansowy Grupa White Stone zawdzięcza zrównoważonej polityce zarządzania ryzykiem, relatywnie niskiemu zadłużeniu oraz odpowiedzialnej polityce doboru projektów. 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, **29 września 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 PLN