

Pismo Zarządu 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 jednostkowe sprawozdanie finansowe White Stone Development (dalej: „White Stone”) za pierwsze półrocze 2022 roku.

White Stone jest jednostką dominującą w Grupie White Stone Development Sp. z o.o. (dalej: „Grupa”), której celem jest koordynacja działań poszczególnych spółek w Grupie oraz świadczenie na ich rzecz wszelkich niezbędnych dla prowadzenia działalności usług. Grupa konsekwentnie buduje i rozwija strukturę opartą na trzech filarach: inwestycji mieszkaniowych, inwestycji komercyjnych oraz budownictwie i technologiach.

White Stone jako wiodąca spółka Grupy osiągnęła w pierwszym półroczu 2022 roku zasadnicze cele, które zostały przed nią postawione.

Segment mieszkaniowy w pierwszej połowie 2022 roku znajdował się pod presją wynikającą długotrwałego cyklu podwyżek stóp procentowych oraz zmian metodologii obliczania zdolności kredytowej klientów. Nie należy zapominać, że dodatkowym czynnikiem destabilizującym rynek jest konflikt zbrojny we wschodniej Ukrainie. Pomimo tego Grupa prowadzi skuteczną sprzedaż deweloperską lokali w projekcie Zielone Zamienie (etapy 5, 6 i 7) i Novo Józefosław. Spółka posiada pozwolenie na budowę dla dwóch kolejnych projektów w Zamieniu oraz prowadzi przygotowania do realizacji projektów w Warszawie i Szczecinie – łącznie to ponad 300 lokali mieszkalnych i usługowych.

W segmencie komercyjnym wskazać należy na utrzymującą się skomplikowaną sytuację gospodarczą, która przyczyniła się do drastycznego ograniczenia popytu na powierzchnie biurowe, jak i wywarła presję na ograniczanie już istniejących przestrzeni (w kontekście pracy zdalnej części pracowników). Pomimo obiektywnych trudności, umiejętne zarządzanie budynkami w Grupie pozwoliło na przetrwanie najtrudniejszego czasu, utrzymując wskaźniki bankowe zdefiniowane w umowach o finansowanie na wymaganym poziomie. Zostały także zawarte nowe umowy najmu, które weszły w życie w 2022 roku.



W części Grupy zajmującej się budownictwem i technologiami sytuacja jest stabilna, spółki realizują swoje kontrakty bez poważnych zakłóceń i zgodnie z założeniami.

W pierwszym półroczu 2022 roku White Stone poniosła stratę ze sprzedaży wynoszącą ok 2,55 mln zł, która jednak z nawiązką została pokryta nadwyżką przychodów finansowych nad kosztami, zamykając półrocze z jednostkowym zyskiem netto na poziomie 2,71 mln.

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.

Wierzymy, że dalsze nasze działania 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