

Pismo Zarządu Grupy Kapitałowej White Stone Development Sp. z o.o.

Szanowni Państwo,

niniejszym przedstawiamy Państwu skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej White Stone Development (dalej: „Grupa White Stone”, „Grupa”) za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 roku.

Grupa White Stone konsekwentnie buduje i rozwija strukturę opartą na trzech filarach: inwestycji mieszkaniowych, inwestycji komercyjnych oraz budownictwie i technologiach. W ciągu ostatnich pięciu lat przeszliśmy z pozycji niedużego dewelopera mieszkaniowego do grupy inwestycyjnej dysponującej szeregiem projektów mieszkaniowych oraz komercyjnych, jak również zarządzającej częścią wykonawczą i technologiczną. Struktura ta dywersyfikuje ryzyko i otwiera nowe możliwości przed Grupą White Stone, ale implikuje nowe wyzwania natury raportowania i prezentacji informacji.

W 2020 roku w segmencie inwestycji mieszkaniowych Grupa osiągnęła 75 mln zł przychodów netto ze sprzedaży produktów, co w porównaniu w rokiem ubiegłym oznacza spadek o ok. 3%. Przyczyną takiego stanu rzeczy, były przede wszystkim ograniczenia działalności związane z epidemią COVID-19, która zdominowała gospodarcze życie Polski przez niemal cały okres sprawozdawczy.

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. Pomimo niepewności na rynku oraz okresowym wstrzymywaniem wybranych obszarów administracji państwowej związku z epidemią COVID-19, Grupa White Stone zawarła umowy na niemal 300 lokali, które zostaną odzwierciedlone w przychodach lat 2021-2023. Grupa posiada zabezpieczone grunty na uruchomienie w latach 2021-2022 nowych projektów deweloperskich w Warszawie i Szczecinie, w ramach których może powstać łącznie ok. 700 mieszkań i lokali usługowych.

W segmencie inwestycji komercyjnych, wobec zakupu w lutym 2019 roku kompleksu biurowego HOL 7.7 przy ul. Cybernetyki w Warszawie oraz ukończenia budowy budynku Celebro przy ul. Gładkiej w Warszawie przychody wzrosły o ok. 28%, osiągając w 2020 roku wartość ponad 18 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.

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 trzecim kwartale 2021 roku planowana jest finalizacja całej transakcji o łącznej wartości ponad 23 mln euro.

Segment budownictwa i technologii, pomimo zawirowań rynku zapewnił Grupie White Stone w 2020 roku dodatnią marżę operacyjną pomimo spadku przychodów odnotowanych w tym segmencie o ok. 17% (do poziomu 193 mln zł).

Grupa White Stone również w roku 2020 wygenerowała dodatni wynik finansowy netto. Skonsolidowany wynik ze sprzedaży wyniósł niemal 17 milionów złotych i był to jeden z najlepszych wyników w okresie funkcjonowania Grupy. Na skonsolidowany wynik finansowy netto, wynoszący niespełna 5 milionów złotych, znaczący wpływ miał wzrost kursu euro, co przy zaangażowaniu Grupy White Stone w projekty komercyjne finansowane kredytami walutowymi, przełożyło się na ok. 7 milionów złotych niezrealizowanych różnic kursowych.

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 13,3% na dzień 31 grudnia 2020 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, **31 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 PLN