

GRUPA KAPITAŁOWA WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2018 ROKU**

Warszawa, 27 czerwca 2019 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 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.

W dniu 31 stycznia 2018 roku rezygnację z pełnionej funkcji Prezesa Zarządu złożył Pan Tomasz Skórczyński.

W tym samym dniu Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników jednostki Dominującej powzięło uchwałę o powołaniu na funkcję Członka Zarządu Pani Anny Suchodolskiej od dnia 1 lutego 2018 roku.

Jednostka Dominująca nie posiada organów nadzorczych.

Działalność w roku obrotowym

Zgodnie z Umową Spółki White Stone Development Sp. z o.o. 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 White Stone Development Sp. z o.o. było zastępstwo inwestycyjne, usługi księgowe oraz doradztwo administracyjne i gospodarcze dla spółek z Grupy Kapitałowej.

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 31 grudnia 2018 roku w skład Grupy Kapitałowej White Stone Development Sp. z o.o. wchodziły następujące spółki zależne podlegające konsolidacji:

- ABC SPV Sp. z o.o.,
- Fort Mokotów 99 Sp. z o.o.,
- Lesznowola Sp. z o.o.,
- Lesznowola SPV Sp. z o.o.,
- Lesznowola SPV 2 Sp. z o.o.,
- Lesznowola SPV 3 Sp. z o.o.,
- Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o.,
- Ornament Szczecin Sp. z o.o.,
- Ornament Szczecin 2 Sp. z o.o.,
- Ornament Szczecin 3 Sp. z o.o.,
- SPS Construction Sp. z o. o.,
- Syta 124 Sp. z o.o. w likwidacji,
- WS Ext 1 Sp. z o.o. (dawniej: White Stone Business Sp. z o.o.)
- WS Luminar 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. (dawniej: Słowackiego 3 Sp. z o.o.)
- WSD SPV 4 Sp. z o.o. (dawniej: WS Helion Sp. z o.o.)
- Zora Wilanów 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: 1.000.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o.o. – 100%
- Skład Zarządu: Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu,
Anna Suchodolska – Członek Zarządu (od 1 lutego 2018 roku),
Tomasz Skórczyński – Członek Zarządu (do 31.stycznia 2018 roku),
- Przedmiot działalności: realizacja projektu komercyjnego w Warszawie – nieruchomość uzyskała prawomocne pozwolenie na użytkowanie

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: 105.000,00 zł
- Udziałowcy: White Stone Development Sp. z o. o. – 100%
- Skład Zarządu: Anna Suchodolska – Członek Zarządu
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu (od 1 lutego 2018 roku),
Tomasz Skórczyński – Członek Zarządu (do 31 stycznia 2018 roku),
- Przedmiot działalności: wynajem powierzchni i zarządzanie nieruchomością położoną w Warszawie (ul. Raławicka)

Lesznowola Sp. z o.o.

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000416648
- NIP: 521-341-81-34
- REGON: 140817534
- Kapitał zakładowy: 35.569.500,00 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 nieruchomościami położonymi w Zamieniu (gm. Lesznowola), Skubiance (gm. Serock), Szczecinie, Warszawie oraz Gdańsku, realizacja projektu komercyjnego w Szczecinie - rewitalizacja zabytkowego pałacyku – projekt w fazie realizacji

Lesznowola SPV Sp. z o.o.

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000621738
- NIP: 521-373-75-37
- REGON: 364642771
- 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 Zamieniu (gm. Lesznowola) – projekt otrzymał prawomocne pozwolenie na użytkowanie, sprzedaż notarialna prawie zakończona

Lesznowola SPV 2 Sp. z o.o.

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000627629
- NIP: 521-374-17-86
- REGON: 364538513
- 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 w fazie budowy [etap 2]

Lesznowola SPV 3 Sp. z o.o.

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000633419
- NIP: 521-374-56-43
- REGON: 365244966
- 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 w fazie budowy [etap 3]

Lesznowola SPV 4 Sp. z o.o.

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000717746
- NIP: 521-381-25-26
- 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 w fazie uzyskiwania pozwoleń niezbędnych do realizacji [etap 4]

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 (od 1 lutego 2018 roku),
Tomasz Skórczyński – Członek Zarządu (do 31 stycznia 2018 roku)
- Przedmiot działalności: realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie (ul. Powstańców Śląskich) – faza budowy budynku B1, B4a i B4b zakończona

Ornament Szczecin 2 Sp. z o.o.

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000644694
- NIP: 521-375-38-78
- REGON: 365764045
- 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 (od 1 lutego 2018 roku),
Tomasz Skórczyński – Członek Zarządu (do 31 stycznia 2018 roku)
- Przedmiot działalności: realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie (ul. Powstańców Śląskich) – projekt w fazie budowy

Ornament Szczecin 3 Sp. z o.o.

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000700390
- NIP: 521-379-94-03
- REGON: 368563258
- 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 (od 1 lutego 2018 roku),
Tomasz Skórczyński – Członek Zarządu (do 31 stycznia 2018 roku)
- Przedmiot działalności: realizacja projektu deweloperskiego w Szczecinie (ul. Powstańców Śląskich) – projekt w fazie budowy

SPS Construction Sp. z o.o.

- Siedziba: Kielce
- Adres: ul. Ściegiennego 270, 25-116 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

Syta 124 Sp. z o.o. w likwidacji

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000434643
- NIP: 521-363-73-79
- REGON: 146314202
- Kapitał zakładowy: 4.400.000,00 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 (dz. Wilanów) – faza budowy zakończona; otwarto likwidację na podstawie uchwały z dnia 3 września 2018 roku

WS Ext 1 Sp. z o.o.(dawniej: White Stone Business Sp. z o.o.)

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 000070470
- 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 (od 1 lutego 2018 roku),
Tomasz Skórczyński – Członek Zarządu (do 31 stycznia 2018 roku)
- Przedmiot działalności: profesjonalne usługi doradcze dla Grupy Kapitałowej

WS Luminar 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 deweloperskiego w Zamieniu (gm. Lesznowola) – projekt w przygotowaniu

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: 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: wynajem i zarządzanie nieruchomością w Warszawie przy ulicy Cybernetyki 7

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: 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: wynajem i zarządzanie nieruchomością w Warszawie przy ulicy Cybernetyki 7a

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 lub komercyjnego

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 przy ulicy Sowińskiego 78 w Szczecinie
– projekt w przygotowaniu

Zora Wilanów Sp. z o.o.

- Siedziba: Warszawa (02-593), ul. Żaryna 2B
- KRS: 0000471145
- NIP: 521-365-31-19
- REGON: 146799843
- 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: realizacja projektu deweloperskiego w Zamieniu (gm. Lesznowola) – projekt
w przygotowaniu

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 (dz. Wilanów) – projekt
otrzymał prawomocne pozwolenie na użytkowanie, trwa sprzedaż notarialna

C. RYZYKA W DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ JEJ 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:

- 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. Ewoluuje 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 osiągnięte 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 powierzchnie, 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.

Przewidywany rozwój

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

Ponadto Grupa Kapitałowa realizuje projekty deweloperskie w Warszawie (w dzielnicy Wilanów), Zamieniu (gm. Lesznowola) i w Szczecinie. W 2018 roku rozpoczęto prace budowlane w ramach drugiego i trzeciego etapu projektu w Zamieniu (gm. Lesznowola) oraz budynku B3 w Szczecinie (razem ok. 300 lokali mieszkalnych i usługowych). W ostatnim kwartale 2018 roku rozpoczęły się prace nad budynkiem B2 w Szczecinie (ok. 70 lokali mieszkalnych). Projekt biurowy Celebro w Warszawie uzyskał prawomocne pozwolenie na użytkowanie, trwa realizacja fit-outów na terenie biurowca. Został powiększony portfel nieruchomości komercyjnych, na początku 2019 roku został zrealizowany zakup dwóch budynków biurowych przy ulicy Cybernetyki 7 i 7a w Warszawie. Realizowany jest przychód z najmu ww. powierzchni w Warszawie. Ponadto został zakupiony grunt w Szczecinie przy ulicy Sowińskiego 78, na którego terenie planowana jest realizacja projektu deweloperskiego. Trwają negocjacje w zakresie zakupu kolejnych gruntów pod realizację projektów deweloperskich i komercyjnych.

Oprócz kontraktów budowlanych i projektów deweloperskich, Grupa Kapitałowa realizuje również przychody z najmu powierzchni w Warszawie, Szczecinie oraz Gdańsku. W przypadku niektórych posiadanych aktywów Grupa Kapitałowa czyni starania mające na celu ich sprzedaż i spieniężenie.

W 2018 roku Grupa Kapitałowa nie odnotowała żadnych ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju. Najbliższe plany inwestycyjne Grupy Kapitałowej nie przewidują także wystąpienia tego typu wydarzeń w przyszłości.

D. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

Bilans Grupy Kapitałowej White Stone Development Sp. z o.o. sporządzony na dzień 31 grudnia 2018 roku wykazuje sumę bilansową 388.647.127,03 zł wobec 359.899.661,92 zł na dzień 31 grudnia 2017 roku. Wzrost sumy bilansowej wiąże się przede wszystkim z poniesionymi nakładami na realizację projektów mieszkaniowych w inwestycji Zora², Zielone Zamienie, Ornament Szczecin oraz na projekty komercyjne – Celebro w Warszawie oraz obiekt przy ul. Słowackiego w Szczecinie. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku Grupa Kapitałowa wygenerowała zysk netto w kwocie 7.522.825,88 zł.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa Kapitałowa wykazuje dodatni kapitał własny w wysokości 187.837.661,89 zł, który daje mocne podstawy by sądzić, że Grupa Kapitałowa w kolejnych latach będzie kontynuowała rozszerzanie działalności gospodarczej.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa Kapitałowa posiada dodatni kapitał obrotowy netto w kwocie 196.116.479,47 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.

E. NABYTE UDZIAŁY WŁASNE

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku, jak również w okresie go poprzedzającym żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie nabyła udziałów własnych.

F. ODDZIAŁY

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie posiadała oddziałów.

G. INSTRUMENTY FINANSOWE

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa Kapitałowa posiadała następujące zobowiązania finansowe:

- z tytułu pożyczek od udziałowca – 13.762.005,49 zł,
- z tytułu kredytów bankowych – 25.953.861,01 zł,
- z tytułu wyemitowanych obligacji – 12.811.824,72 zł,
- z innych tytułów – 1.087.899,03 zł.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku w Grupie Kapitałowej nie występowały znaczące rozrachunki handlowe w walutach obcych, wobec

czego nie występuje ryzyko istotnych zmian ich wartości wskutek zmian kursów walut. Jedna ze spółek w Grupie Kapitałowej posiada kredyt inwestycyjny denominowany w EUR – saldo zobowiązania z tego tytułu na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosi ok. 2 mln EUR.

W 2018 roku, a także w okresach wcześniejszych, Grupa Kapitałowa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

Podpisy Członków Zarządu Jednostki Dominującej:

.....
Anna Suchodolska – Członek Zarządu

.....
Katarzyna Szymborska – Członek Zarządu

Warszawa, 27 czerwca 2019 r.